

INDICE

	ARTICULO	PAGINA N°
CAPITULO I		5
GENERALIDADES	1.	5
INTRODUCCION	1.1.	5
APLICACION	1.1.1.	5
CONCEPTOS Y DEFINICIONES	1.1.2.	
DE LOS USOS DEL SUELO	1.1.2.1.	
USOS DEL SUELO		
USO PREDOMINANTE		
USO COMPLEMENTARIO		
USO CONDICIONADO		
USO NO CONFORME		
USO PROHIBIDO		
USO ZONAL		
USO PUNTUAL		
USO DIFERENCIADO		
USO NO CONSIGNADO		
USO ESPECIFICO		
DE LAS ZONAS	1.1.2.2.	
ZONA		
PRECINTO INDUSTRIAL		
ZONA RESIDENCIAL		
ZONA COMERCIAL		
ZONA INDUSTRIAL		
ZONA DE ESPARCIMIENTO - AREA VERDE PERMANENTE		
AREA DE ESPARCIMIENTO Y RECREACION PRIVADA		
AREA DE PRESERVACION PATRIMONIAL		
AREA CENTRAL		
AREA DE RECUPERACION		
URBANIZACION ESPECIAL		
RESERVA URBANA		
DE LA OCUPACION	1.1.2.3.	
OCUPACION DEL SUELO		
DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA		
DENSIDAD POBLACIONAL NETA		
DENSIDAD POBLACIONAL POTENCIAL		
FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS)		
FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT)		
INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS		
CIRCULACION COMUN VERTICAL		
SUPERFICIE LIBRE		
PLANTA LIBRE		
PLANTA BAJA LIBRE		
AREA EDIFICABLE		
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION		
ALTURA MAXIMA DEL EDIFICIO		
EDIFICIO EN TORRE		
BASAMENTO		
PULMON DE MANZANA		
PLANO LÍMITE		
ENVOLVENTE DEL EDIFICIO		
ESPACIO URBANO		

PATIOS AUXILIARES

OTROS CONCEPTOS

1.1.2.4.

- PARCELA
- PARCELA O PREDIO DE ESQUINA
- PARCELA O PREDIO INTERMEDIO
- PARCELA O PREDIO INTERNO
- PARCELA MINIMA
- LOTE
- ESTADO PARCELARIO
- MANZANA
- MANZANA CONFORMADA
- FRACCION
- CALLE
- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS
- EDIFICIO COLECTIVO O MULTIFAMILIAR
- UNIDAD O DEPARTAMENTO PARA EL ENCARGADO
- LOCALES DE PRIMERA Y SEGUNDA CLASE
- MODULO DE ESTACIONAMIENTO
- ESPACIO O LUGAR DE ESTACIONAMIENTO
- ACTIVIDAD INDUSTRIAL
- ACTIVIDAD ARTESANAL
- DEPOSITO
- COMERCIO MINORISTA BASICO
- COMERCIO MINORISTA COMPLEMENTARIO
- SERVICIOS BASICOS
- SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
- SERVICIOS AL AUTOMOTOR
- GRADO MENOR
- ACTIVIDAD COMERCIAL-INDUSTRIAL MINORISTA

ABREVIATURAS UTILIZADAS

1.1.2.5.

INTERPRETACION – CASOS PARTICULARES

1.1.2.6.

NORMAS GENERALES

1.2.

13

DE OCUPACION

1.2.1.

- URBANIZACIONES ESPECIALES **1.2.1.1.**
- FONDO LIBRE-PULMON DE MANZANA **1.2.1.2.**
- INCREMENTO AL FOT Y A LA DENSIDAD POBLACIONAL **1.2.1.3.**
- RETIROS **1.2.1.4.**
- Retiros de frente **1.2.1.4.1.**
- Retiros laterales **1.2.1.4.2.**
- PARCELAS DE DIMENSIONES INFERIORES A LAS REGLAMENTARIAS **1.2.1.5.**
- MUROS DIVISORIOS Y CERCOS AL FRENTE **1.2.1.6.**
- COBERTIZOS PARA COCHERAS **1.2.1.7.**
- REFACCIONES SOBRE CALLES A ENSANCHAR **1.2.1.8.**
- VARIANTES PARA EDIFICAR EN ZONA DE EDIFICACION EN TORRE **1.2.1.9.**
- DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y LAS INSTALACIONES **1.2.1.10.**
- Lotes afectados por zonas con distintas alturas **1.2.1. 10.1.**
- Variantes en la Altura Máxima de Edificios **1.2.1.10.2**
- Forma de medir la altura máxima **1.2.1.10.3.**
- SEPARACION ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS **1.2.1.11**
- ESPACIOS Y PATIOS PARA ILUMINAR Y VENTILAR LOCALES **1.2.1.12.**
- Conformación del espacio urbano **1.2.1.12.1.**
- Conformación de los patios auxiliares **1.2.1.12.2.**
- SUPERFICIES Y CONDICIONES MINIMAS PARA VIVIENDAS **1.2.1.13.**
- NUMERO DE VIVIENDAS Y UNIDADES POR PARCELA **1.2.1.14.**
- TOLDOS, SALIENTES Y BALCONES **1.2.1.15.**
- TRATAMIENTO ESPECIAL EN ZONAS Rb y Rmb2 : PARA PREDIOS UBICADOS FRENTE A VÍAS RAPIDAS DE CIRCULACION Y PREDIOS LINDANTES A ZONAS COMERCIALES **1.2.1.16.**

FORESTACION	1.2.1.17.	
REGLAMENTACION ESPECIAL CALLE VICENTE LOPEZ ENTRE EDUARDO COSTA Y PAUNERO	1.2.1.18.	
PROTECCION URBANO AMBIENTAL DE GRANDES PREDIOS	1.2.1.19.	
TRATAMIENTO PARTICULAR	1.2.1.20.	
DE USO	1.2.2	44
ESTACIONAMIENTO	1.2.2.1.	
Ampliaciones y cambios de uso	1.2.2.1.1.	
Baldíos utilizables para playas de estacionamiento	1.2.2.1.2	
Prohibición de estacionar en la vía publica	1.2.2.1.3.	
GALERIAS COMERCIALES	1.2.2.2.	
UTILIZACION DE TERRENOS BALDIOS PARA VIVEROS DE PLANTAS	1.2.2.3.	
USOS TRANSITORÍOS EN TERRENOS BALDIOS UBICADOS EN ZONAS COMERCIALES	1.2.2.4.	
STUDS	1.2.2.5.	
CASA DE VELATORIOS	1.2.2.6.	
USOS EN LOS LOTES AFECTADOS POR DOS ZONAS DISTINTAS	1.2.2.7	
SERVICIOS AL AUTOMOTOR	1.2.2.8.	
Servicios mecánicos	1.2.2.8.1.	
Estaciones de servicio	1.2.2.8.2.	
Lavaderos de autos	1.2.2.8.3	
Gomerías	1.2.2.8.4.	
GARAGES O COCHERAS	1.2.2.9.	
USOS EN PREDIOS DE PROPIEDAD FISCAL	1.2.2.10.	
HOTELERIA	1.2.2.11.	
SERVICIOS PÚBLICOS Y DE INTERES PUBLICO	1.2.2.12.	
TEMPLOS	1.2.2.13	
AVENIDA DEL LIBERTADOR	1.2.2.14.	
ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y ARTESANALES	1.2.2.15	
Precintos industriales (IP)	1.2.2.15.1	
CEMENTERÍOS PARQUE	1.2.2.16.	
GUARDERIAS NAUTICAS	1.2.2.17.	
EDUCACION	1.2.2.18	
Enseñanza Niveles: General Básico y Polimodal	1.2.2.18.1	
Enseñanza Preescolar	1.2.2.18.2	
Instituto de Enseñanza-Academias-Enseñanza Terciaria y Especial	1.2.2.18.3	
Centro de Recreación Infantil	1.2.2.18.4	
Ampliaciones y Refacciones	1.2.2.18.5.	
SALUD	1.2.2.19	
Establecimientos Sanitarios	1.2.2.19.1	
Residencias Geriátricas	1.2.2.19.2	
Guarderías Infantiles	1.2.2.19.3.	
JUEGOS O ENTRETENIMIENTOS	1.2.2.20.	
CANCHAS DE TENIS; PADDLE TENIS Y OTRAS AREAS DESTINADAS A ACTIVIDADES DEPORTIVAS	1.2.2.21.	
CLASIFICACION DE DEPOSITOS	1.2.2.22.	
DEPOSITOS-COMERCIOS MAYORISTAS, TALLERES ARTESANALES Y OTROS USOS COMERCIALES EN LOCALES EXISTENTES.	1.2.2.23.	
TRATAMIENTO ACÚSTICO-TERMICO Y CONTROL AMBIENTAL	1.2.2.24.	
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	1.2.2.25.	
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	1.2.2.25.1.	
Sistemas Reguladores y Retardadores de desagües pluviales	1.2.2.25.2	
USOS DIFERENCIADOS PARA PREDIOS LINDANTES CON ZONAS COMERCIALES Y FRENTE A ZONAS DE ALTA DENSIDAD	1.2.2.26	
DE LAS MODIFICACIONES DEL ESTADO PARCELARIO	1.2.3.	79
DE LA DIVISION DEL SUELO	1.2.3.1.	
APERTURA DE CALLES Y CESION DE OCHAVAS	1.2.3.2.	
DE UNIFICACION	1.2.3.3.	
LOTES SOBRE CALLES CURVAS	1.2.3.4.	

VARIOS	1.2.4.	81
CALLES A ENSANCHAR	1.2.4.1.	
DESIGNACION DE AREAS CENTRALES	1.2.4.2.	
EDIFICIOS EXISTENTES	1.2.4.3.	
RAMPAS DE ACCESO E INSTALACIONES PARA DISCAPACITADOS	1.2.4.4.	
PUBLICIDAD	1.2.4.5	
INSTALACIONES LUMINICAS QUE PUEDAN AFECTAR A TERCEROS	1.2.4.6.	
INCENTIVOS A PARTICULARES POR MEJORAMIENTO AMBIENTAL	1.2.4.7.	
AHORRO DE ENERGIA	1.2.4.7.1.	
PARQUE MUNICIPAL DE LA RIBERA	1.2.4.8.	
MODIFICACIONES DEL NIVEL NATURAL DE LOS PREDIOS	1.2.4.9.	
ESTUDIOS GEOTECNICOS Y ESTABILIDAD DE EXCAVACIONES	1.2.4.10.	
CAPITULO II - ZONIFICACION		88
NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE ZONAS	2.1.	88
NOMENCLATURA	2.1.1.	88
DELIMITACION DE ZONAS Y AREAS	2.1.2.	89
RADIOS QUE INTEGRAN LA ZONIFICACION DEL PARTIDO	2.1.3.	89
CORRESPONDENCIA ENTRE LA NOMENCLATURA DE ZONAS SEGÚN CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y LEY PROVINCIAL 11.459 (De Radicación Industrial)	2.1.4.	100
ZONAS	2.2.	101
NORMAS PARTICULARES	2.2.1.	101
HOJAS DE ZONA	2.2.2.	101
DE LOS USOS SEGÚN ZONAS	2.2.3.	197
CUADRO DE USOS –REFERENCIAS	2.2.3.1.	
USOS NO CONSIGNADOS	2.2.3.2.	
ANEXOS - CAPITULOS I Y II:		200
ANEXO I - CUADRO DE USOS		201
ANEXO II - PLANILLAS COMPLEMENTARIAS SEGÚN Art. 1.2.1.5.		213
ANEXO III - TABLA DE ADAPTACION DE LOS LOCALES PARA HABILITAR USOS DEL SERVICIO AUTOMOTOR (Según art. 1.2.2.8.1. y 1.2.2.8.4.)		215
ANEXO IV - TABLA DE MOLESTIAS POR ZONAS		216
ANEXO V-REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS		217
Ordenanza N° 6610 – Forestación y Decretos n° 972/89 y 501/10		
Ordenanza N° 8460 –Protección y Promoción Arbolado Nativo		
Ordenanza N° 8461 - Sistema municipal de areas naturales protegidas		
CAPITULO III - PLANOS		225
PLANO GENERAL DEL PARTIDO	3.1.	
PLANO DE ZONIFICACION EN SECTORES -PLANCHETAS 1 A 12	3.1.1.	
PLANO AMPLIADO DE ZONIFICACION DE AREA BOULOGNE		
PLANOS DE AREAS CENTRALES Martínez - Acassuso - San Isidro - Beccar	3.1.2.	
PLANO DE CALLES A ENSANCHAR	3.1.3.	
PLANO DE LOCALIDADES	3.1.4.	
PLANO GENERAL DE ZONIFICACION		

CAPITULO I

1.GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCIÓN

El **Código de Ordenamiento Urbano** es el instrumento legal necesario que define marcos de referencia generales y particulares en materia de uso del suelo, parcelamiento de la tierra; densidad de ocupación y tejido urbano, tendiente a encauzar la localización de actividades urbanas sean éstas privadas u oficiales.-

Este Código determina junto con las demás reglamentaciones de aplicación, la aptitud urbana y la capacidad edificatoria de cada predio.

Son objetivos de este Código:

- a . Alcanzar un adecuado ordenamiento territorial, deslindando áreas de ocupación y uso, ya sea unitario o mixto, definidos espontánea o normativamente.-
- b . Evitar el asentamiento de nuevos hechos o actividades que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales o ambientales, y corregir los efectos de los ya producidos.-
- c . Asegurar la conservación, mejoramiento y recuperación del medio ambiente.-
- d . Preservar áreas de interés patrimonial, histórico o paisajístico; los sitios, lugares o monumentos históricos; las obras de arquitectura, y todo aquello integrante del paisaje urbano, que resulte representativo y significativo del acervo tradicional y cultural de la comunidad.-
- e . Salvaguardar los intereses generales de la comunidad.-

Se ha organizado en base a tres Capítulos: el primero corresponde a " **Generalidades**" e incluye dos partes, una referida a concepto y definiciones de los términos utilizados, y otra parte referida a normas generales que son de aplicación en todo el Partido y que complementan la zonificación.-

El segundo Capítulo de " **Zonificación** " contiene una explicación de la nomenclatura empleada así como de la forma de delimitar las zonas; una segunda parte corresponde a las Hojas de Zonas en las cuales se detalla para cada una de las mismas, las normas de parcelamiento, ocupación y uso del suelo, lo cual permite una mejor comprensión y una eventual actualización. Se completa este Capítulo con el Cuadro de Usos según zonas.-

El tercer Capítulo corresponde a los planos necesarios para la comprensión de la zonificación y una aclaración escrita de los límites de las zonas.-

Cada **Capítulo** contiene diferentes **Artículos**. Dentro de cada artículo se han dividido los diferentes aspectos según el siguiente criterio de orden: **Apartado (A- B - etc.) - Incisos (1.- 2.- 3.etc.) - Ítems (a - b - etc.) - Puntos (a1 - a2 - b1 - etc.)**.

1.1.1. APLICACIÓN

El presente Código será aplicado por el Departamento Ejecutivo (**D.E.**) de la Municipalidad de San Isidro con intervención de sus Oficinas Técnicas (**O.T.**). Las mismas tendrán como función la de asesorar informando al **D.E.** respecto de los temas de su competencia sometidos a análisis o interpretación.

En este sentido las situaciones no contempladas, para su resolución, se fundamentarán los informes en la letra e interpretación armónica del presente Código y del Código de Edificación, y podrán tenerse en cuenta las normativas análogas o similares de la Provincia de Buenos Aires, así como los Códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación de la Ciudad de Buenos Aires, y los criterios urbano-ambientales generales de carácter nacional o internacional (Legislación, Convenios, Agendas, Foros, etc.) si la cuestión así lo requiriese.

Las cuestiones en estudio, serán resueltas exclusivamente por el **D.E.**

1.1.2. CONCEPTOS Y DEFINICIONES

Las palabras y expresiones contenidas en el presente **Código** tienen los siguientes significados:

1.1.2.1. DE LOS USOS DEL SUELO

USOS DEL SUELO: Función asignada a las parcelas de cada zona con relación a la actividad prevista para radicar en ellas sus construcciones o instalaciones.-

USO PREDOMINANTE: El que puede implantarse en una zona, según las prescripciones de estas normas.-

USO COMPLEMENTARIO: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela o de la misma zona, funciones necesarias para el uso principal.-

USO CONDICIONADO: Función inadecuada para la zona pero que por constituir un hecho existente puede admitirse siempre que no implique una relación conflictiva con el uso permitido en la zona. Los usos que se encuentren en estas condiciones podrán habilitarse nuevamente para el mismo uso o Grupo (I ó II), o bien se aplicará en sucesivas habilitaciones el concepto de "**Grado Menor**".- (Ver Art. 1.1.2.4.)

USO NO CONFORME: Cualquier actividad que se desarrolle o se pretenda desarrollar en una parcela y que no cumpla con las normas previstas para la zona respectiva.-

USO PROHIBIDO: Función no permitida que se considera inaceptable para una zona, y que no debe localizarse bajo ningún concepto; al uso existente en estas condiciones podrá otorgársele un plazo para erradicarse.

USO ZONAL: El que corresponde a actividades agrupadas de características homogéneas (Ejemplo: residencia, industria, comercio).

USO PUNTUAL: Se refiere a localizaciones de equipamiento comunitario o de servicios; no generan zonas pues no dependen de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad. Las OT estudiarán y evaluarán cada caso en particular, solicitando al interesado todas las aclaraciones y estudios complementarios que estimen pertinentes. El D.E. podrá reglamentar las condiciones a cumplimentar para cada uso que se presente.

USO DIFERENCIADO: Se refiere a la mayor amplitud de usos, que los correspondientes a la zona en la cual se ubican, que se aplican para los frentistas a una determinada arteria, parcelas o grupo de parcelas específicamente determinado en cada Hoja de Zona.

USO NO CONSIGNADO: Uso que no se encuentra incluido en el Cuadro de Usos pero puede recibir tratamiento particular de acuerdo a lo previsto en el art. 2.2.3.2.

USO ESPECIFICO : actividad determinada y preexistente que se desarrolla en un predio (tal como los Cementerios, Centros de transformación eléctrica, transporte, entre otros), que no conforma una zona y que al producirse un cambio de destino se integrará al Radio de la Zonificación correspondiente y dentro del cual se ubica y/o es adyacente.

1.1.2.2. DE LAS ZONAS

ZONA: Área de características homogéneas a la cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinados y una subdivisión mínima.-

PRECINTO INDUSTRIAL: Localización industrial habilitada, ubicada en zona de uso no conforme y que cuente con una superficie de terreno igual o mayor a 2000m². Ver Art. 1.2.2.15.1.

ZONA RESIDENCIAL: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.-

ZONA COMERCIAL: La destinada a la localización de comercio minorista como uso predominante, y en algunos casos con el uso complementario de administración y servicios; el uso de vivienda pasa a ser también complementario aún cuando el número de unidades supere en superficie la ocupación comercial de P.B.

ZONA INDUSTRIAL: La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, como uso predominante y a veces especial, y en correspondencia con las especificaciones contenidas en la Ley Provincial 11459 y su reglamentación-

ZONA DE ESPARCIMIENTO - AREA VERDE PERMANENTE: Corresponde a áreas destinadas a espacios verdes y parquizados de uso público: plaza, plazoleta y parques.-

AREA DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN PRIVADA (Clubes - Hipódromo): Localizaciones de Instituciones deportivas, sociales y recreativas que cuentan con espacios verdes parquizados y forestados. No constituyen zonas.

AREA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL: Zona que por sus características históricas, tradicionales y ambientales, es objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas con el fin de preservar dicho carácter.-

AREA CENTRAL: Aquélla en la cual se agrupan los usos: institucional, comercial, administrativo, de amenidades, y también residencial.

AREA DE RECUPERACIÓN: Área que por sus condiciones naturales (inundable, insalubre o de reducida resistencia de suelo) resulta inapta para desarrollar funciones urbanas, aún cuando actualmente se hallare ocupada; estará sujeta a recuperación mediante obras que aseguren su saneamiento.-

URBANIZACIÓN ESPECIAL: Fracción ubicada en cualquier zona del Partido, con normas especiales dictadas al efecto que pueden, en algunos casos, ser complementadas por las reglamentaciones particulares de la zona (**Ver Art.1.2.1.1.**)

RESERVA URBANA: Fracciones de extensión considerable, generalmente sin amanzanar, actualmente con usos específicos de escasa ocupación del suelo, que en el futuro pueden incorporarse y completar el tejido urbano mediante normas especiales estudiadas al efecto.-

1.1.2.3. DE LA OCUPACIÓN:

CAPACIDAD EDIFICATORIA: La capacidad edificatoria de un predio es la aptitud urbano constructiva máxima y teórica admitida por este Código, el Código de Edificación y demás reglamentaciones, como resultado de la aplicación de todos y cada uno de los indicadores generales y particulares vigentes.

OCUPACIÓN DEL SUELO: Conjuntos de normas sobre alturas, retiros y factores de ocupación, que delimitan el volumen edificable máximo sobre parcela de terreno y su ubicación en la misma.-

DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.-

DENSIDAD POBLACIONAL NETA: Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.-

DENSIDAD POBLACIONAL POTENCIAL: es aquella que se alcanza, ya sea Bruta o Neta, con la provisión de todos los servicios de infraestructura y su correspondiente conexión (agua corriente, red cloacal, electricidad, pavimentos, desagües o escurrimiento pluvial).-

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): Es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupado por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio incluidas las salientes y los voladizos o balcones mayores de 1.00m.

A los efectos del cálculo del FOS no serán computadas las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (GAS - SEGBA – ENTEL – OSN). La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS deberá destinarse en un porcentaje no inferior al 50%, a terreno absorbente forestado y parquizado.

Las escaleras complementarias de escape exigidas como salidas de emergencia no computarán para el FOS en tanto se proyecten abiertas – sin paramentos laterales y sin cubierta-.

En parcelas afectadas por más de una zona con diferentes valores de FOS, y siempre que el uso sea conforme para todo el predio, se determinará el FOS para el proyecto, promediando los valores máximos establecidos, en forma proporcional según el área de terreno afectada a cada zona. En caso de resultar el predio afectado a zonas o sectores con diferentes usos, se deberá calcular el valor de FOS, sólo sobre la superficie de terreno donde el uso resulta conforme.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): Establece la superficie máxima construible en cada parcela, resultante de multiplicar el coeficiente establecido para la zona por la superficie de dicha parcela.

La superficie semicubierta abierta en dos o más lados de su perímetro se considerará a la mitad de su superficie (balcones, galerías, etc.)

No serán consideradas para el cómputo, en edificios multifamiliares o colectivos, las instalaciones complementarias, la planta baja libre, los espacios destinados a estacionamiento vehicular en cualquier nivel, y las circulaciones comunes verticales.

En viviendas unifamiliares no se computará el estacionamiento cubierto o semicubierto, hasta un máximo de dos cocheras por unidad de vivienda.

En parcelas afectadas por más de una zona con diferentes valores de FOT, y siempre que el uso sea conforme para todo el predio, se determinará el FOT para el proyecto, promediando los valores máximos establecidos, en forma proporcional según el área de terreno afectada a cada zona. En caso de resultar el predio afectado a zonas o sectores con diferentes usos, se deberá calcular el valor de FOT, sólo sobre la superficie de terreno donde el uso resulta conforme.

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS: se denomina así a aquellas instalaciones centrales de un edificio: tanques de agua, salas de máquinas, escalera de acceso a azotea, cajas de ascensores, montacargas, equipos de aire acondicionado y conductos de ventilaciones. Deberán retirarse de los ejes divisorios y planos de fachadas, y ser tratadas arquitectónicamente a fin de integrarse armónicamente como parte del edificio.

CIRCULACION COMUN VERTICAL: en edificios colectivos o multifamiliares se considera a la escalera y su caja reglamentaria en todos los niveles y el hueco por el que corre el ascensor o medio de la elevación vertical. Las superficies que ocupan estos huecos o cajas no computan a los efectos del FOT. Las circulaciones, pasos, pasillos horizontales que no forman parte de la trayectoria de la escalera ni sus descansos, y/o que sirvan de acceso a unidades u otros sectores del edificio, así como las circulaciones internas de viviendas o unidades funcionales, deben computarse a la FOT.

SUPERFICIE LIBRE: Es el porcentaje de terreno que queda libre de edificaciones y no puede ser ocupado, al aplicar a la parcela el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que le corresponde según la zona. El 50% de esta superficie, como mínimo, debe destinarse a terreno absorbente forestado y parquizado. Se exceptúan los casos indicados en los **artículos 1.2.2.1 - inc. 8 - y 1.2.2.9.-**

En los predios afectados por usos industriales, en depósitos y talleres en los cuales sea necesario destinar superficie absorbente a playa de maniobras, carga y descarga, las O.T. podrán evaluar propuestas para disminuirse el porcentaje requerido de terreno absorbente, en tanto se presenten soluciones alternativas y efectivas en cuanto a la absorción y canalización de aguas de lluvia, así como la parquización y forestación de las áreas libres.

PLANTA BAJA LIBRE: es la planta correspondiente al nivel de acceso principal al edificio que permite la transparencia e integración entre los espacios urbanos y sin ningún local habitable, pudiendo ser ocupada únicamente con el acceso al edificio: recepción o conserjería de superficie mínima, y las circulaciones verticales.”

AREA EDIFICABLE: Superficie del terreno descontados los retiros reglamentarios de frente, fondo y/o laterales donde pueden levantarse las construcciones, las cuales deberán respetar además los factores de ocupación (**FOS-FOT**) correspondientes.-

ALTURA MAXIMA (Hm) : es la medida vertical de un edificio, establecida según la zona correspondiente y sobre la cual pueden sobresalir las instalaciones complementarias.

ALTURA MAXIMA DEL EDIFICIO (Hme): es la medida vertical que alcanza un edificio sin superar la Altura Máxima de la zona.

EDIFICIO EN TORRE: Edificios cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal.-

BASAMENTO: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.-

PULMÓN DE MANZANA: Superficie no edificable, a nivel de terreno, comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente forestado y parquizado. Ver excepción en Art. 1.2.2.1. inc. 8).

PLANO LÍMITE: Plano virtual horizontal que limita la altura total del edificio con todas sus instalaciones.

ENVOLVENTE DEL EDIFICIO: Silueta máxima construible en un edificio. Medida vertical del edificio, sumado la **Altura Máxima de Edificación** más la altura reglamentaria del parapeto para evitar vistas a vecinos (o baranda), luego una línea horizontal hasta las instalaciones auxiliares complementarias (tanques, caja de escalera, ascensores, etc.), la vertical hasta el **Plano Límite** horizontal (que limita la altura total del edificio) y baja de idéntica forma por la fachada opuesta del edificio. De igual manera en el sentido transversal o longitudinal de la planta. Esta silueta,

determinada por las reglamentaciones sobre alturas y retiros de cada zona, fija el volumen máximo dentro del cual puede ser construido el edificio.-

ESPACIO URBANO: Espacio aéreo capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad (ventilación-iluminación- asoleamiento - acústica - visuales - etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase, delimitados por la línea imaginaria vertical de los predios vecinos, y en su frente por el ancho de la calle.-

PATIOS AUXILIARES: Son aquéllos aptos para ventilar e iluminar locales de segunda clase en los distintos tipos de edificios.-

1.1.2.4. OTROS CONCEPTOS

PARCELA: Bien inmueble de extensión territorial continua, deslindado por un polígono de límites establecidos según título o posesión pacífica ejercida.-

PARCELA O PREDIO DE ESQUINA: Es aquél que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre vía pública.-

PARCELA O PREDIO INTERMEDIO: Es aquél que no es predio de esquina y se encuentra rodeado en dos o más lados por otro u otros predios.-

PARCELA O PREDIO INTERNO: es aquél que posee un reducido frente sobre L.M., y se ensancha hacia el fondo o pulmón de la manzana, donde se ubica la mayor parte de su superficie. Se conecta con la vía pública por medio de un paso o pasaje. Será considerado como predio irregular y sujeto a estudio particular para determinar el área edificable y posibilidad de uso. -ver *GRAFICO 2*-

PARCELA MÍNIMA: La que responde a la subdivisión mínima establecida por este Código, según Hoja de Zona correspondiente, o bien parcelas preexistentes que provengan de subdivisiones efectuadas en base a anteriores reglamentaciones y que no se ajusten a este COU.-

LOTE: Bien inmueble de extensión territorial continua según se encuentra definido en las correspondientes escrituras de dominio.-

ESTADO PARCELARIO: Características de la parcela constituida por:

- 1) La ubicación del inmueble y sus linderos.-
- 2) Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida.-
- 3) Las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.-

MANZANA: Unidad del Ordenamiento Catastral constituida por un conjunto de parcelas, sin solución de continuidad, generalmente limitada por la vía pública.-

MANZANA CONFORMADA: La que se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro.-

FRACCION: Clasificación del Ordenamiento Catastral formado por uno o más conjuntos de parcelas; generalmente restos de antiguos parcelamientos, que no posee características de manzana.-

CALLE: Sector de vía pública comprendida entre líneas municipales que incluye las aceras y calzadas respectivas.-

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Única unidad habitacional en una parcela con funcionamiento y servicios independientes, área libre (patio-jardín), acceso directo desde vía pública y estacionamiento propio.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES AGRUPADAS: Dos o más unidades de vivienda por parcela, de tipología similar a la vivienda unifamiliar, conforme se regula en el art. 1.2.1.14.

EDIFICIO COLECTIVO O MULTIFAMILIAR ⁽¹⁾: Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas; también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, agua corriente, desagües). –

Se incluyen en la definición los hoteles y pensiones; asilos; conventos; hogares infantiles y de ancianos, edificios comerciales o de oficinas que posean servicios y accesos comunes.

Los edificios colectivos con destino no residencial, que se localicen de acuerdo a las reglamentaciones vigentes en zonas donde no se permite la construcción de edificios de vivienda multifamiliar, se ajustarán a la totalidad de las normativas de aplicación para el uso declarado, y sus características arquitectónicas deberán responder a dicho destino. Serán rechazados los proyectos que, por su diseño, hagan lógico deducir un cambio futuro de destino al de vivienda multifamiliar, no permitido en la zona donde se ubican. El número máximo de unidades funcionales posibles

de crearse no deberá superar el número admisible de unidades de vivienda, aplicando a tal efecto lo establecido por el art. 1.2.1.14. .

En los locales comerciales frentistas a la vía pública, en los edificios destinados exclusivamente al uso comercial y en las Galerías Comerciales con servicios comunes, no se computará el número de unidades según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14., en tanto el proyecto que se someta a aprobación sea compatible con el uso comercial previsto para el mismo.

Cuando la zona no cuente con servicio de desagüe cloacal, el D.E. podrá además exigir la instalación de plantas de tratamiento de los efluentes (ver art. 1.2.2.25.).

⁽¹⁾Reglamentación – ver nota al pie de página.-

UNIDAD o DEPARTAMENTO PARA EL ENCARGADO: Unidad constituida como mínimo por dos ambientes habitables, cocina y baño, con superficie mínima de 40 m². Formará parte de la superficie cubierta común del edificio a subdividir según régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13512).

LOCALES DE PRIMERA Y SEGUNDA CLASE: Los así denominados en el artículo 4.2.1 del Código de Edificación. (T.O por Decreto N° 2952/2009)

MODULO DE ESTACIONAMIENTO: Superficie necesaria destinada al estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública (Ver Art. 1.2.2.1)

ESPACIO O LUGAR DE ESTACIONAMIENTO: Espacio mínimo necesario para estacionar un vehículo. (Ver art. 1.2.2.1).-

ACTIVIDAD INDUSTRIAL: La relacionada con la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento, o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de una materia prima o material para la obtención de un producto final nuevo, distinto o fraccionado de aquél, mediante la utilización de métodos industriales y en concordancia con las especificaciones de la Ley Provincial N°11459 y su Reglamentación. Se exceptúan las caracterizadas como artesanales por la presente norma.-

ACTIVIDAD ARTESANAL: La destinada a la obtención y transformación de artículos para el consumo de la población, siempre que sean trabajos de poca envergadura, se realicen en forma manual o con la ayuda de pequeñas maquinarias, no requieran instalaciones especiales ni grandes dimensiones de locales de trabajo y no se encuentren clasificadas como actividades industriales en la Ley Provincial N° 11459.

DEPOSITO: Local destinado al almacenaje de artículos para el consumo y/o equipamiento del sector urbano, comercial e industrial.-

COMERCIO MINORISTA BASICO: Mínimo abastecimiento imprescindible para la atención de las necesidades familiares, por lo que puede admitirse como localización dispersa en Zonas de uso vivienda predominante y agrupado en áreas adyacentes a Zonas Residenciales Exclusivas.

COMERCIO MINORISTA COMPLEMENTARIO: Agrupa la gama más amplia del comercio de frecuencia de utilización periódica y ocasional; su localización genera conjuntos zonificados como áreas comerciales.-

SERVICIOS BASICOS: Los necesarios para la reparación y mantenimiento de artefactos de uso doméstico y/o que brinden atención a las necesidades inmediatas de la población, excepto los relacionados con la reparación de automotores y maquinarias.-

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Toda actividad de carácter comercial o de reparación y mantenimiento, requerida por las distintas actividades urbanas, incluyendo locales con permanencia de público.-

SERVICIOS AL AUTOMOTOR: Toda actividad relacionada con el mantenimiento y reparación de automotores y/o su instrumental y accesorios. (Ver Artículo 1.2.2.8)

⁽¹⁾ Reglamentación: Definición de Edificio colectivo o multifamiliar :

No se computará el número de unidades en el caso de:

- **Locales comerciales frentistas a la vía pública:** aquellos locales comerciales con frente a una arteria donde se permita el uso comercial, y siempre que sus dimensiones y características sean compatibles con los usos existentes y predominantes de la zona. En este caso en el inmueble pueden existir unidades de vivienda que cumplieren las normativas pertinentes.

- **Edificios destinados exclusivamente al uso comercial y Galerías comerciales con servicios comunes:** aquellos locales comerciales ya sea en edificios destinados totalmente a Locales Comerciales o en edificios que conformen Galerías Comerciales siempre que posean servicios comunes.

GRADO MENOR (ver art. 1.2.4.3. ap. D): En zona de uso no conforme podrán aceptarse cambios de rubros y de usos aplicando el criterio de **GRADO MENOR DE MOLESTIAS O ACTIVIDAD**, que deberá cumplir lo siguiente:

- ❖ Contar con habilitación anterior
- ❖ En caso de Industrias y Talleres en **IP**, ver art. 1.2.2.15.1. En las demás zonas se aplica las disposiciones del art. 1.2.2.15. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Ley Provincial 11.459 y sus reglamentaciones.
- ❖ Para los Depósitos el Grado Menor se establecerá teniendo en cuenta: el grado anteriormente habilitado, la clasificación de Depósitos y Talleres contenida en el Capítulo 9° del C.E. y la Ley Industrial N°11459. Deberá cumplimentarse también la Tabla de Molestias que forma parte del presente COU.

Las reglamentaciones son de aplicación conjunta y recíprocamente supletorias.

- ❖ A los grados de Industria o Taller continúan los de:
 - Depósito Industrial**
 - Depósito Comercial - Mayoristas con o sin venta - Comercio Minorista y Servicios Complementarios - Grupo II - Comercio Minorista y Servicios Básicos - Grupo I - Educación y Salud:** se exceptúan de la aplicación del Grado Menor los establecimientos escolares de los niveles: preescolar, inicial, EGB, polimodal y terciarios y universitarios, y los establecimientos sanitarios con atención de urgencias e internación, todos los cuales serán considerados en forma particular por las **O.T.**, según las condiciones de funcionamiento, características de la zona, etc.
- ❖ En todos los casos deberán cumplimentarse todas las condiciones de seguridad, accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga de mercaderías que para cada situación establezcan las **O.T.**

Según artículo 1.2.4.3. Ap. D

ACTIVIDAD COMERCIAL-INDUSTRIAL MINORISTA: Se trata de una Actividad Industrial con Venta Directa y Exclusiva al Público, según las especificaciones de la Ley Provincial N°11459. Esta actividad deberá cumplimentar la Ley Provincial N°7315 y sus reglamentaciones.

1.1.2.5. ABREVIATURAS UTILIZADAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia de conceptos de preciso significado, se hará uso en el presente Código de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado es el siguiente:

D.E.	: Departamento Ejecutivo.
a	: Ancho del lote.
A	: Lado de la manzana en el sentido del lote considerado.
AC	: Área Central.
Ap.	: Apartado
C /Circ.	: Circunscripción (según Designación Catastral)
C.E.	: Código de la Edificación –Texto Ordenado por Decreto N° 2952/09 y sus modificaciones -
COU	: Código de Ordenamiento Urbano.
D.	: Decreto
E	: Profundidad Edificable.
E.D/ E.M.	: Eje Divisorio / Eje Medianero.
F	: Fondo Libre.
FOS	: Factor de Ocupación del Suelo.
FOT	: Factor de Ocupación Total.
Hb	: Altura de basamento.
Hm	: Altura máxima de la zona.
Hme	: Altura máxima del edificio
Hmt	: Altura máxima de torre.
HPI	: Altura del Plano límite
Inc.	: Inciso
It.	: Ítem
L	: Largo del lote.
L.M.	: Línea Municipal.
O. /Ord.	: Ordenanza.
O.T.	: Oficinas Técnicas del D.E. (competentes según la materia de que se trate) que deben evaluar las propuestas, y remitir luego opinión fundada a consideración final del Departamento Ejecutivo (D.E.)
P/Parc.	: Parcela (según Designación Catastral)
P.A.	: Planta alta.

P.B.	: Planta baja.
Pl	: Plano límite
R/Rf /RI	: Retiro /Retiro de frente /Retiro Lateral.
S /Secc.	: Sección (según Designación Catastral)
T.O.	: Texto Ordenado

1.1.2.6. INTERPRETACION - CASOS PARTICULARES

En aquéllos casos no contemplados en el presente Código o que estando previstos, resultaren conflictivos con las características del entorno o del terreno, ya sea por su forma o niveles o por su posibilidad de usos; o cuando sea necesario apartarse de la rigidez de sus normas por razones de orden estético o causas debidamente justificadas, las Áreas Técnicas competentes deberán emitir opinión fundada al respecto para ser luego remitida a resolución final del Departamento Ejecutivo. En ningún caso, en las situaciones que se alteren indicadores urbanísticos o cuestiones que se expresen en cantidades, el apartamiento podrá exceder el 10 % de los valores fijados en el presente Código.

⁽²⁾Reglamentación – ver nota al pie de página-

⁽²⁾ Reglamentación art. 1.1.2.6.:

Para considerar el porcentaje máximo de variación, del 10 % respecto de los valores fijados, se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- *La diferencia máxima del 10 % en más o en menos, respecto de los valores fijados, se refiere a un único indicador y/o restricción urbanística.*
- *Cuando se solicite su aplicación sobre varios indicadores, y en caso de así corresponder, se tendrán en cuenta solo aquellos indicadores que no sean concurrentes, compatibles y/o no tengan relación entre sí * y la sumatoria de los porcentaje cada variación a aplicar, no podrá superar en conjunto el 10 % **.*

El objetivo de esta flexibilidad es al solo efecto de permitir una real mejora en el proyecto y en su inserción e impacto urbano, así como subsanar diferencias derivadas de situaciones previas irregulares, debiéndose analizar por parte de las O.T., los beneficios reales que acarrea la aplicación de tal flexibilidad y se elevará informe con fundamentación al D.E. para la resolución final de la solicitud.

Ejemplos prácticos:

**Si se aplica el incremento sobre el FOT en vivienda no puede también aplicarse sobre la Densidad Poblacional o el número de unidades. En el caso de las oficinas si se otorga el incremento sobre el FOT, no puede considerarse la disminución del número de cocheras o aumento del número de unidades. Si se trata de una mayor altura máxima no puede ir acompañada de un menor retiro.*

*** Si se solicita incremento al FOT de un 8 %, y se requiere además la disminución de un retiro de frente ésta no podrá superar el : 2% (sumatoria: total máximo =10 %).*

1.2. NORMAS GENERALES

Las normas de uso y ocupación del suelo que integran este Capítulo son de aplicación en todo el ámbito del Partido de San Isidro, independientemente de la zona, o bien en sectores amplios que incluyen varias zonas o parte de ellas. Se agrupan en: Normas de Ocupación; de Uso; de Modificación del Estado Parcelario y Varios.

1.2.1. DE OCUPACIÓN

1.2.1.1. URBANIZACIONES ESPECIALES

Toda fracción de tierra ubicada en cualquier zona del Partido, cuya superficie sea igual o mayor a 1 Hectárea, o tenga las características de manzana conformada, podrá ser considerada como una Urbanización Especial, ya sea para conjunto habitacional o para no habitacional.

A - Urbanización Especial para conjuntos habitacionales:

Se ajustarán a lo siguiente:

1. Se respetarán los siguientes Retiros mínimos:

a. Retiros de Frente - R - :

❖ Edificios multifamiliares: R = 6 m.

❖ Viviendas unifamiliares agrupadas: cumplimentarán las restricciones de la zona, con un mínimo de R = 3 m.

b. Retiros Laterales – RI - :

❖ Edificios multifamiliares: RI = 10 m.

❖ Viviendas unifamiliares agrupadas: RI = 5 m., siempre que se ajusten a las alturas determinadas para la zona.

Las O.T. podrán analizar propuestas con diferentes retiros y establecerán las condiciones y/o limitaciones pertinentes, para su elevación al D.E., considerando las condiciones ambientales de la zona, la conformación del entorno, el emplazamiento y características propias del proyecto. Los retiros laterales conformarán un espacio verde parqueado, al que se le incorporará forestación a manera de cortina, que servirá de separación entre la urbanización y sus linderos.

2. Los locales comerciales se permitirán como uso complementario del conjunto habitacional. Podrán agruparse, y contar con estacionamiento propio, con un mínimo de un lugar por cada 20 m², o fracción de superficie destinada a local de ventas.
3. Las viviendas no podrán cambiar de destino, ya sea parcial o totalmente.
4. Por cada unidad de vivienda se reservará como mínimo un lugar para estacionamiento, no debiendo la superficie destinada a este fin ser inferior a 3,5m² por habitante. El requerimiento de estacionamiento se incrementará según las características del proyecto y su ubicación.
Se aplicarán los mínimos establecidos en el art. 1.2.2.1. de este COU según la localidad donde se ubique, con el agregado de estacionamiento de cortesía, para servicios y/o visitas que será determinado en forma proporcional a la capacidad del conjunto.
5. Los espacios libres de uso común deberán ser forestados y parqueados convenientemente; la iluminación y mantenimiento de estos espacios quedará a cargo de los propietarios.
6. La infraestructura de provisión de agua potable y eliminación de líquidos cloacales deberá solucionarse en forma efectiva, correcta y permanente. Deberá proveerse además de energía eléctrica, gas natural e iluminación de las áreas comunes. Se exigirá la aprobación de los organismos competentes.
7. Una vez aprobada la Urbanización Especial no podrá efectuarse en ella subdivisiones o desgloses de lotes.
8. Si la urbanización estuviese formada por varios lotes o fracciones, se exigirá previo a la aprobación de planos, la unificación por mensura de todos los lotes o fracciones involucradas.
9. Se respetará el FOS y FOT de la zona en que se encuentra.

10. La **Densidad Poblacional Neta** será la correspondiente a la zona en que se ubica, pudiendo ser aumentada cuando se provean de todos los servicios de infraestructura.

Los máximos a establecer para cada caso no podrán superar los siguientes extremos:

- ❖ Predios ubicados en la barranca del Partido de San Isidro: la cantidad de unidades de vivienda, cualquiera sea el proyecto, no podrá superar la máxima permitida para cada zona conforme lo determina el presente Código, sin perjuicio de la aplicación del art. 1.2.1.19. sobre Protección Urbano Ambiental de Grandes Predios y el art. 1.2.1.20 inc. b, sobre Tratamiento Particular para los predios con diferencias de nivel propias o en su entorno.
- ❖ Demás Zonas Residenciales y Comerciales de Baja Densidad (Rb y Cb) -excepto los predios ubicados en la barranca del Partido de San Isidro-: **150 hab/Ha.**
En los Predios frentistas a las calles Colectoras de la Autopista Panamericana (ambos Ramales) la densidad poblacional podrá incrementarse hasta el 70 % del valor máximo fijado, considerando las condiciones ambientales del lugar (características urbanísticas del entorno, ubicación, accesibilidad, tránsito vehicular de la zona, entre otros aspectos).
- ❖ Zonas Industriales - Residenciales y Comerciales de Densidad Media y medio-baja: **300 hab/ha.**
- ❖ Zonas Residenciales y Comerciales de Densidad Medio-Alta y Alta: **las establecidas para cada zona.**

Forma de calcular la cantidad de población:

- ❖ Unidades habitacionales de uno y dos ambientes (un dormitorio) : dos personas por unidad
- ❖ Unidades habitacionales de tres o más ambientes (dos o más dormitorios) : cuatro personas por unidad

Las O.T. podrán establecer mayores restricciones en el cálculo de la densidad poblacional, según las características del proyecto presentado y su ubicación, y/o cuando la superficie de las unidades y/o de los ambientes que la conforman, supere el doble de la mínima exigida por las actuales reglamentaciones.

11. En caso que la fracción estuviere afectada por prolongaciones de calles, o interrumpiere la continuidad de algunas de ellas, el D.E. determinará todas las restricciones y/o condiciones que considere oportunas.
Cuando por razones de proyecto no se continúe con el trazado urbano, o no se produzca la apertura de una o varias de las calles que correspondan, se deberá seguir uno cualquiera de los siguientes procedimientos:
- a. Se evaluarán las superficies de las calles no cedidas y los importes resultantes serán compensados en forma dineraria por el propietario, ingresando aquéllos a una Partida especial destinada a financiar expropiaciones para apertura de calles.
 - b. El propietario cederá a la Municipalidad un predio de dimensiones y forma reglamentarias, de área no menor a la que resulte de la mensura de las calles no cedidas, el que se ubicará en el inmueble afectado en su entorno inmediato, siempre que esta alternativa no produzca perjuicio a los intereses municipales.
La traslación del dominio del predio será efectuada por escritura pública, otorgada por el Escribano que designe el D.E., asumiendo el cedente todas las erogaciones que se generen por tal motivo.

12. Alturas máximas:

- ❖ Edificios multifamiliares: se podrán aplicar las alturas fijadas para la zona **Rma2**, tomada según lo dispuesto en el art. 1.2.1.10.3.B, o bien las máximas establecidas para la zona respectiva.
- ❖ Viviendas unifamiliares agrupadas, y conjuntos en zonas Rb – Cb – Rmb2 – RmbB: Hm = 8,50 m. tomada según lo dispuesto en el art. 1.2.1.10.3.A.

Las O.T. podrán analizar propuestas con diferentes alturas y/o con ocupación de la planta baja, considerando las condiciones ambientales de la zona, la conformación del entorno, el emplazamiento y las características propias del proyecto, y de corresponder propondrán al D.E. las condiciones y/o limitaciones pertinentes.

13. Sin perjuicio del cumplimiento de los puntos precedentes, en todos los casos se presentará un anteproyecto que será considerado por el D.E. con informes previos de las O.T. competentes otorgando la respectiva factibilidad con las condiciones que en esta primera instancia se consideren pertinentes.
Se tendrán en cuenta: los usos permitidos y las características de las zonas adyacentes especialmente si se ubica las zonas de menor densidad poblacional; las vías de comunicación; la infraestructura disponible; las condiciones ambientales y los posibles impactos que la nueva urbanización pueda provocar.
La aprobación definitiva quedará condicionada a los resultados de la “Evaluación de Impacto Ambiental” que los interesados deben presentar, y a la concreción de todas las medidas de mitigación que surjan del mismo y de la “Declaración de Impacto Ambiental”, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Provincial N° 11723, y las Ordenanzas 7674 y 7709.

B - Urbanización Especial para conjuntos no habitacionales:

Se ajustará a lo siguiente:

1. Los Retiros serán determinados particularmente teniendo en cuenta la propuesta presentada y la altura del o de los edificios, a fin de atemperar el impacto visual y retirarse convenientemente de los predios linderos, con los siguientes mínimos:
 - **Retiro de frente – Rf** - mínimo = 6 m
 - **Retiros Laterales – RI** - mínimos = 10 m
 - **Retiro de Fondo –F-** : será determinado en cada caso, según la conformación y características del predio y su entorno.
2. Se respetará el **FOS** y **FOT** de la zona en que se encuentra.
3. El estacionamiento se preverá de acuerdo a las exigencias establecidas por el art. 1.2.2.1. de este COU, pudiendo el **D.E.** determinar mayores exigencias, en función del uso propuesto y las características del proyecto.
4. Los usos industriales cumplimentarán además, lo previsto en las reglamentaciones y leyes en vigencia al respecto. (Leyes Provinciales N° 11459, 11720, etc.).
5. La altura máxima será la determinada para cada caso en particular, considerando entre otros aspectos: la conformación del espacio urbano, la altura de la edificación de la zona adyacente, el emplazamiento de los edificios dentro del predio, los requerimientos técnicos del proyecto que se presente.
6. Densidad Poblacional : será calculada y determinada para cada caso en particular, en base a la permanencia o concurrencia de personas y personal empleado para las actividades a desarrollar, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas para la zona , los horarios de desarrollo de las actividades, y las posibilidades contempladas en el Apartado A -inc. 10 de este artículo.
7. Serán de aplicación los incisos: 5- 6 -7- 8 y 11 del Ap. A de este artículo.
8. Sin perjuicio del cumplimiento de los puntos precedentes, en todos los casos se presentará un anteproyecto que será considerado por el **D.E.**, con informes previos de las **O.T.**, otorgando la respectiva factibilidad con las condiciones que en esta primera instancia se consideren pertinentes.
Se tendrán en cuenta: los usos permitidos y las características de las zonas adyacentes especialmente si se ubica en las zonas de menor densidad poblacional; las vías de comunicación; la infraestructura disponible; las condiciones ambientales y los posibles impactos que la nueva urbanización pueda provocar.
La aprobación definitiva quedará condicionada a los resultados de la “Evaluación de Impacto Ambiental” que los interesados deben presentar, y a la concreción de todas las medidas de mitigación que surjan del mismo y de la “Declaración de Impacto Ambiental” , de acuerdo a las disposiciones de la Ley Provincial N° 11723 y las Ordenanzas 7674 y 7709.

1.2.1.2. FONDO LIBRE-PULMÓN DE MANZANA

El espacio destinado a **Fondo Libre** o **Pulmón de Manzana** deberá ser parquizado y forestado, y en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá constituirse de terreno absorbente (excepción según **art. 1.2.2.1. inc. 8**)

Los cercos divisorios de predios que limiten dicho espacio podrán estar constituidos de cerco vivo o mampostería con una altura mínima de 1,60m y máxima de 2 m.

A los efectos de materializar el **Fondo Libre** o **Pulmón de Manzana**, se aplicarán los siguientes métodos:

A - Zonas **Rm1, Rm3, Rm4, Rmb, Rb, Cma3 (radio 2), Cm, Cmb, Cb, APP/1, I y Ec**:

Se aplicará la fórmula: $F = 0,5 (L-20)$, donde " L " es el largo o lado del predio considerado.

1. El Fondo Libre mínimo será de 3 m (excepto en zonas o sectores donde se exija mayor Fondo Libre por la Hoja de Zona o reglamentación particular).

En las parcelas que posean profundidad inferior a 15 m, por medio de las O.T. podrán evaluarse situaciones particulares en tanto no produzcan desajustes respecto de los Retiros reglamentarios de los predios linderos.

2. El Fondo Libre se calculará con la Fórmula:

$F = 0,5 (L-20)$, siendo el mínimo de : 3 m, excepto en zona : **Rmb4** con un mínimo de 5 m , y en zona **Cm5**: donde el mínimo varía entre 10 y 12 m según la altura del edificio , y en zonas I para usos predominantes. -ver Hojas de Zona correspondientes-.

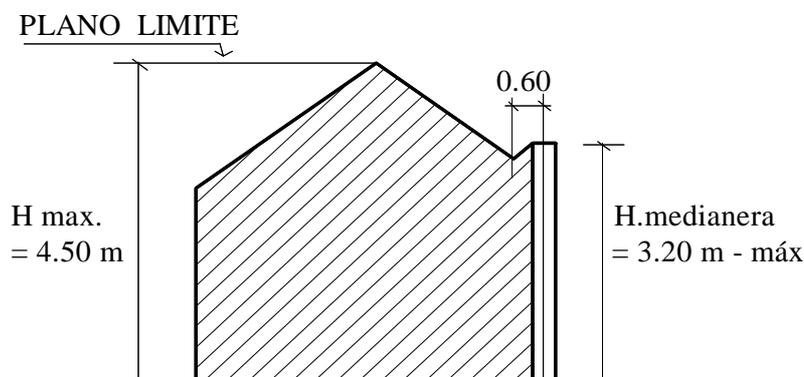
- a. Para una vivienda unifamiliar, el Fondo Libre máximo será de: 10 m
- b. Para más de una Vivienda por parcela, Vivienda Unifamiliar Agrupada, Multifamiliar, u otros usos permitidos en cada zona , se aplicará la Fórmula ($F=0.5 (L-20)$) . Sólo podrá aceptarse la reducción del Fondo Libre hasta 10 m, cuando se determine por medio de las OT, que se respetan las condiciones urbano ambientales del lugar y su entorno, teniendo en cuenta las posibles molestias o conflictos por : vistas, uso de espacios libres, fondos de predios linderos, entre otras cuestiones que pudieren surgir en cada caso a evaluar.
- 3. **Lotes irregulares:** Si los ejes divisorios laterales de un predio son desiguales, la fórmula se aplicará sobre cada lado en particular y la línea de fondo se trazará uniendo los puntos resultantes en cada uno. Si esta línea resultare inclinada o quebrada, podrá regularizarse su trazado, debiendo compensar el área que se avance sobre el Fondo Libre con una superficie semejante dentro del área edificable. Los casos particulares o de difícil interpretación serán sometidos a estudio particular por parte de las O.T. considerando la situación del lugar y su entorno, así como las demás normativas de aplicación.
- 4. Se permitirá la ocupación del **Fondo Libre** con edificaciones destinadas a usos complementarios de la vivienda unifamiliar, en las Zonas **Rb, Rmb, Rm, C e I**, de acuerdo al siguiente cuadro:

Superficie del lote (m ²)	Superficie de Ocupación de fondo (m ²)	Desarrollo Lineal Máximo (m)	Plano Límite Máximo (m)
Hasta 300	15	4.00	4.50
>300 <500	20	4.50	4.50
≥500 <800	25	5.00	4.50
≥800	30	6.00	4.50

NOTAS:

- a. Sobre el Plano Límite solo se permitirán conductos de ventilación o humos.
- b. En todos los casos la cubierta será "no accesible".
- c. La altura máxima sobre los ejes divisorios no superará los 3,20 m.

GRÁFICO N° 1



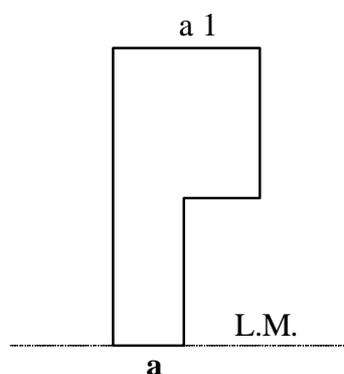
- 5. En las zonas **Rb3 y Rb4**, se admite lo siguiente:
Inversión de retiro de fondo por frente, manteniendo las medidas reglamentarias de ambos, en tanto se cumpla con los retiros laterales fijados para la zona.
Estos casos serán tratados particularmente por las OT con criterio restrictivo, a fin de no desvirtuar las condiciones del lugar, considerando la ubicación de los edificios linderos y la forestación existente. Se determinará en cada

caso el área edificable del predio, y podrán establecerse mayores restricciones que las establecidas para la zona, para compensar el menor retiro de fondo resultante.

6. **En las restantes zonas las O.T.** considerarán inversión de fondo por frente en forma particular teniendo en cuenta la situación de los linderos y de la manzana en general.
Estos casos serán tratados particularmente por las OT con criterio restrictivo, a fin de no desvirtuar las condiciones del lugar, considerando la ubicación de los edificios linderos y la forestación existente. Se determinará en cada caso el área edificable del predio, y podrán establecerse mayores restricciones que las establecidas para la zona, para compensar el menor retiro de fondo resultante.
7. En los **inc. 5 y 6** no serán de aplicación ni la ocupación de fondo que resulta del **inc. 4.**; ni el **art. 1.2.1.4. inc. 1,** en lo que respecta a invasión o reducción de retiros de frente.
8. **Lotes internos** –ver Grafico 2-:
El Fondo Libre se determinará particularmente por parte de las OT, estableciendo en cada caso el área edificable del predio, teniendo en cuenta la situación y ubicación de los edificios linderos y sus áreas libres, las normativas de la zona y la capacidad edificatoria de ese predio interno.

GRAFICO 2 – ejemplo -

a : frente sobre L.M. a1: contrafrente



9. Lotes con frente a dos o más calles:

La forma de determinar el Fondo Libre quedará a estudio de las **O.T.** que resolverán cada caso según las características parcelarias de la manzana y el anteproyecto presentado. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al fondo libre de los lotes linderos.

10. Lotes cuyos fondos limiten con las vías del ferrocarril:

Cumplirán las mismas restricciones de fondo libre que los lotes comunes y las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente al igual que las otras fachadas.

11. Se podrán considerar, con criterio restrictivo, situaciones particulares de ocupación del Fondo Libre, cuando se verifique la ocupación de los fondos de las parcelas linderas con construcciones, y/o cuando resulte imposible respetar el Fondo Libre mínimo por construcciones preexistentes aprobadas o forestación a conservar, debiendo evaluarse en todos los casos que no se provoquen molestias a vecinos. Los interesados deberán aportar ante las OT, los relevamientos, estudios y documentación necesarios para efectuar la evaluación.

En estos casos se establecerán las compensaciones por las superficies ocupadas, determinándose las áreas libres con igual destino dentro del predio, a fin de mantener la condición de pulmón verde y posibilitando su integración con las áreas libres de los predios lindantes cuando sea físicamente posible.

Igual criterio se establecerá cuando la ocupación del Fondo Libre reglamentario del predio se encuentre aprobado con anterioridad.

12. **Predios con grandes diferencias de niveles:** la determinación del Fondo Libre en predios donde existen diferencias de nivel se analizará y fijará en forma particular por medio de las OT, teniéndose en cuenta la topografía del predio y su entorno, y las condiciones ambientales del lugar a fin de evitar desajustes urbanos.

B - Zonas Ra, Rma, Rm2, Ca, Cma (excepto zona Cma3 – Radio 2) y APP/2:

En todos los casos el trazado de la Profundidad Edificable (E) y del Pulmón de Manzana queda sujeto a estudio especial, considerando a todas las Manzanas ubicadas en estas zonas, como irregulares, debiéndose aplicar para su tratamiento el inciso 4 del presente Apartado . Las fórmulas y las condiciones del inciso : 5 son referenciales y serán validas para las Manzanas que puedan ser consideradas como regulares, previo informe de las **O.T.**.

Se aplicarán las siguientes fórmulas:

E = Profundidad Edificable

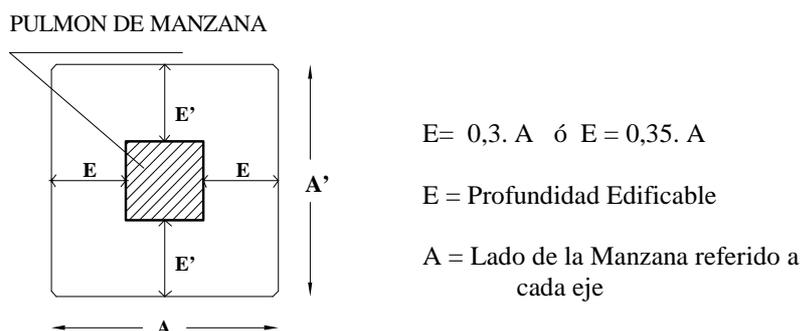
❖ **Zona Ra1-Ra2-Ra3 y Ca: E= 0,3. A**

❖ **Zonas Rma1/2/3 – Cma1/2/3 (excepto Radio 2) y Rm2: E= 0,35 A** (Únicamente para manzanas totalmente afectadas por estas zonas. Si uno o más de sus lados se encuentra en zona de alta densidad, se aplicará la fórmula establecida para esa zona: E=0,3. A).

❖ **Zonas Rma5 y Cma4 : Trazado especial partiendo de la Formula : E=0.35.A- ver Hoja de Zona**

F= 4 m mínimo si el predio se encuentra afectado por el trazado del Pulmón de Manzana.

GRÁFICO 3:



1. El Retiro de Fondo nunca será inferior a 3 m, se encuentre o no afectado por el Pulmón de Manzana, excepto en zonas y/o radios de zonas con mayor retiro, conforme a lo dispuesto por la Hoja de Zona respectiva.

Para predios irregulares o internos se efectuará tratamiento particular por parte de las **O.T.** a fin de determinar en cada caso el área afectada a Fondo Libre .- ver **GRAFICO 2**.-

2. Si el predio se encuentra afectado por el Pulmón de Manzana, el retiro de Fondo nunca será inferior a 3 metros de cualquier eje divisorio de predios, excepto en zonas y/o radios de zonas con mayor retiro, conforme a lo dispuesto por la Hoja de Zona respectiva.
3. Sobre el área correspondiente al Pulmón de Manzana, podrán proyectarse únicamente balcones abiertos o voladizos cuya saliente no supere : 0.50 m, debiendo cumplimentar la normativa sobre vistas a predios vecinos.
4. Para el caso de manzanas irregulares, o aquellas que limiten con las vías del ferrocarril, las **O.T.** fijarán la profundidad edificable "E" por medio de un estudio particular de la manzana. Los contrafrentes de los edificios que dan hacia el pulmón de manzana y las fachadas posteriores de los edificios cuyos predios limiten con las vías del ferrocarril, deberán tratarse arquitectónicamente al igual que las otras fachadas. A tal efecto se incluirá el dibujo de la misma en los planos de construcción que se presenten.
5. Reducción del Pulmón : en las zonas **Rm2, Rma** y **Cma** , de densidad medio alta, cuando el predio se encuentre afectado por el Pulmón de Manzana , y el o los retiros respecto de los ejes divisorios de fondo resulten mayores a 15 m por aplicación de la Profundidad Edificable (E), el Retiro de Fondo podrá reducirse en tanto se encuadre en alguna de las siguientes alternativas (previo estudio para determinar el Pulmón de manzana Especial) :

- a. Para predios de superficie menor a 600 m², el retiro de fondo máximo podrá limitarse a 15 m (tomados respecto del o de los ejes divisorios del contrafrente), en tanto el retiro libre de ocupación se extienda en todo el ancho de la parcela. No obstante se verificarán los casos de manzanas irregulares, según lo indicado en el inciso 3 de este Apartado.
- b. En predios de superficie mayor a 600 m², para aplicar lo previsto precedentemente en el ítem a., se deberán evaluar por parte de las O.T. las posibles molestias, o desajustes urbanos que pudieren producirse por la reducción del espacio libre del Pulmón de Manzana. Se efectuará un análisis de la situación de los linderos y de la ocupación de la manzana, y de así corresponder se establecerán las condiciones a cumplimentar para admitir la reducción del Retiro de Fondo.

1.2.1.3.- INCREMENTO AL FOT Y A LA DENSIDAD POBLACIONAL

Los valores máximos del **FOT establecidos para cada zona**, podrán ser incrementados únicamente en Zona **Ra1**, **Ra2** o **Ra3**, cuando se realice Unificación Parcelaria a los efectos de la construcción de edificios en torre y con las siguientes condiciones:

1. Por Unificación de Parcelas: Zonas Ra

Cuando se realice la unificación de parcelas, el 10% del **FOT** máximo permitido en la zona por cada lote involucrado.

2. En las **Áreas centrales - Zonas Ra** -: la sumatoria del porcentaje de los incrementos al FOT no superará el 20% de los valores máximos establecidos.

3. **Alturas Máximas permitidas:** Con la aplicación del incremento al FOT, la altura máxima del edificio podrá llegar a 41 metros en zonas: **Ra1 y Ra3**, y a 27.50m en zonas **Ra2**, debiendo prever en tales circunstancias mayores retiros laterales según lo dispuesto en el **art.1.2.1.4.2.-B**.

4. **Densidad neta por parcela:** podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el FOT en forma proporcional según el incremento al FOT obtenido, hasta un máximo del 20 %, en A.C.

- Incremento al FOT y a la densidad poblacional por cesión voluntaria y gratuita de Espacio Público para ensanche de calle: ver artículo 1.2.4.1. – Inciso 8.

- **Zonas : Rma5 y Cma4** - Incremento al FOT y a la Densidad Poblacional –ver hoja de Zona-

1.2.1.4. RETIROS

1.2.1.4.1. Retiros de Frente

⁽³⁾Reglamentación – ver nota al final del artículo-

A- Obligación de Parquizar:

Será obligatoria la parquización del sector de predio correspondiente al retiro mínimo de frente en todas las zonas del Partido, con excepción de las **comerciales** y lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.5. inc.3.** (estacionamiento).

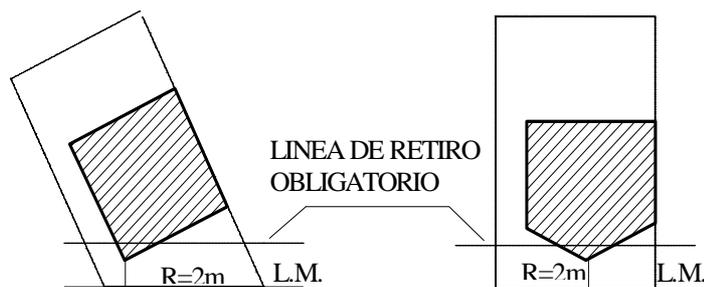
B- Variantes de la aplicación de los retiros:

1. Reducción del Retiro:

En todas las zonas del Partido correspondiente a Altura Máxima (Hm) de 8,50m., se permitirá que el retiro reglamentario de frente sea reducido en un 35% de su medida reglamentaria con las siguientes condiciones:

- a. El Retiro de Frente resultante nunca será inferior a 2 (dos) metros.
- b. La ocupación se dará como máximo en el 40% del frente del lote y se compensará la superficie ocupada, con mayores retiros sobre el mismo frente dentro del área edificable.
- c. A los ejes divisorios se llegará con el retiro mínimo reglamentario. En caso que el retiro del lindero se encuentre invalidado deberán respetarse sólo los puntos **a** y **b** del presente Inciso.
- d. Los balcones podrán sobresalir, como máximo, hasta 0,50m de la línea de Retiro de Frente establecida.

GRÁFICO 4:

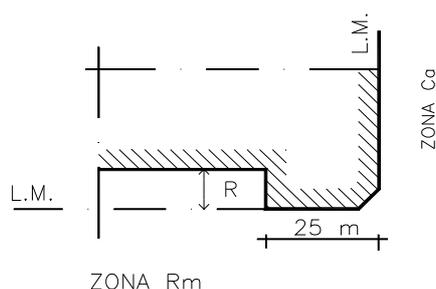


2. **Inversión de fondo por frente:** Se aplicará según los inc. 5 y 6 del Art. 1.2.1.2.

3. **Caso de predio esquinero afectado por dos secciones de la zonificación:**

Los retiros de frente se aplicarán sobre la calle de mayor restricción, tomando el retiro de la calle menos restrictiva hasta un máximo de 25 (veinticinco) metros contados desde la intersección de las líneas municipales de esquina. Para alturas y Usos permitidos ver **artículos 1.2.1.10.1 y 1.2.2.7.** respectivamente:

GRÁFICO 5



4. **Casos de predios esquineros en general:**

a. Para predios de dimensiones no reglamentarias (*menores a 300 m² de superficie*), se aplicarán los Retiros de Frente conforme al Art.1.2.1.5. y sus Planillas Complementarias (*sólo para las zonas indicadas en dicho artículo y según su superficie*).

Nota: Para los casos no contemplados ubicados en otras zonas (tal como las zonas : Rb, Cm2 y Cm4):“...podrán evaluarse por parte de las **O.T.**, situaciones particulares según la conformación parcelaria y edilicia de la cuadra, el entorno y las construcciones preexistentes aprobadas con anterioridad...”ver art. 1.2.1.5.

b. Para predios de dimensiones reglamentarias y/o de superficie igual o mayor a 300 m²:

- ❖ **Zona Rm, Rmb (excepto zona Rmb4), Rb1, Rb2 y Cb:** se dejarán tres (3) metros sobre el lado mayor, y el 10% del ancho sobre el lado menor con un mínimo de 1 m.
- ❖ **Zona Rb3:** se dejarán 4 m sobre el lado mayor, y el 10% del ancho sobre el lado menor.
- ❖ **Zona Rb4:** Se dejarán 6 m sobre el lado mayor y el 10% del ancho sobre el lado menor.

c. En caso de verificarse situaciones particulares de ocupación de Retiros reglamentarios en la cuadra y/o linderos podrán aplicarse, con las mismas condiciones, las alternativas establecidas en el **Inc. 5** del presente artículo. La ocupación se verificará, en forma separada sobre cada frente pudiendo las **O.T.** fijar mayores restricciones si lo consideraran conveniente por razones debidamente fundamentadas.

5. **Casos de predios intermedios:**

Las construcciones nuevas o ampliaciones, ubicadas en zonas donde se exige retiro reglamentario de frente, podrán ser eximidas total o parcialmente de los retiros si se observan las siguientes condiciones:

- a. Se adaptarán las construcciones al paisaje urbano de la zona manteniendo una correcta relación con el entorno físico-espacial existente.
 - b. Se evitarán perjuicios a linderos.
 - c. Se tratarán los muros medianeros que queden a la vista. En cuanto a sus terminaciones se respetarán las reglas del arte y las condiciones que, en cada caso, puedan establecer las **O.T.** del **D.E.**
 - d. Para determinar las alturas máximas se tendrá en cuenta la situación de los linderos debiendo respetar la correspondiente al edificio de menor altura.
 - e. A efectos de la aplicación de los puntos siguientes del presente inciso, se tendrán en cuenta todos aquéllos edificios existentes que se encuentren en buen estado de conservación y estabilidad, y se trate de construcciones permanentes. En caso de construcciones precarias que presenten deficiencias constructivas o de estabilidad; o de predios baldíos, se considerará para estos casos los retiros reglamentarios de la zona.
 - f. Se podrá construir sobre Línea Municipal en toda la longitud del frente, si ambos linderos se encuentran construidos sobre Línea Municipal ocupando más del 50% del ancho de los predios correspondientes, y dicha ocupación se produce a partir de las respectivas líneas divisorias del predio en cuestión.
 - g. Si uno o ambos linderos poseen alguna construcción sobre Línea Municipal, o retiros menores a los reglamentarios, y la ocupación se produce a partir de la línea divisoria de predios, o se interpone entre ambas construcciones un pasillo de ancho máximo de 1,50 metros, la nueva construcción respetará una simetría especular respecto de ambos linderos. Como máximo se aceptará que la nueva construcción posea idéntico retiro, ancho y altura, en tanto no supere el 50% del ancho del predio en cuestión y esta ocupación se tome en forma independiente a partir de cada eje divisorio.
 - h. Cuando en la cuadra, sobre la misma acera, no se haya respetado el retiro reglamentario de frente en más del 70% de la longitud de la misma, podrá eximirse a las nuevas construcciones del retiro mínimo reglamentario. Los interesados presentarán un relevamiento en escala de la cuadra indicando las dimensiones de cada parcela y todos los retiros existentes en cada una; determinando los porcentajes de ocupación referidos al largo total de la cuadra. El **D.E.** con informes de sus **O.T.** determinarán en cada caso si corresponde la eximición y determinarán el retiro mínimo que deberá dejarse. En lugares donde consten documentados anegamientos que se produjeron por razones climáticas extremas, y que causaron perjuicios a la propiedad por acumulación de agua en su interior, las O.T. podrán considerar situaciones de menores porcentajes de ocupación de los retiros de la cuadra, en tanto no se produzcan desajustes urbanos ni se afecte a vecinos linderos. Esta alternativa podrá aplicarse hasta que se concluyan las obras públicas necesarias que garanticen la solución al problema, medido en las condiciones climatológicas conocidas al 31 de diciembre de 2013.
 - i. Quedan excluidas del presente artículo las calles afectadas a ensanche, según el **Art.1.2.4.1.** del presente Código.-
- 6- Podrán evaluarse por parte de las O.T. , con criterio restrictivo, ampliaciones de viviendas unifamiliares en planta alta (excepto las ubicadas en zonas Cma2 y predios afectados por ensanche de calles- art. 1.2.1.4.1 de este COU), en tanto:
- a. La planta baja cuente con plano aprobado con menor retiro Reglamentario de Frente que lo exigido actualmente por este Código y la planta alta a ampliar mantenga y/o amplíe el retiro aprobado.
 - b. Mediante relevamiento (planimétrico- en vista y planta- y fotográfico) presentado por el solicitante, se demuestre que se ha producido la ocupación de los retiros de frente (en planta alta y baja) en el 70% o más de la longitud de la cuadra sobre la misma acera. En lugares donde consten documentados anegamientos que se produjeron por razones climáticas extremas, y que causaron perjuicios a la propiedad por acumulación de agua en su interior, las O.T. podrán considerar situaciones de menores porcentajes de ocupación de los retiros de la cuadra, en tanto no se produzcan desajustes urbanos ni se afecte a vecinos linderos. Esta alternativa podrá aplicarse hasta que se concluyan las obras públicas necesarias que garanticen la solución al problema, medido en las condiciones climatológicas conocidas al 31 de diciembre de 2013.
 - c. La ampliación a ejecutar se integre armónicamente a la situación existente en la cuadra, y no se produzcan desajustes urbanos.
 - d. Se ajuste a las demás normativas en vigencia que correspondan aplicar.

7. Retiro fijo en PB (Recova):

En zonas comerciales **Cma2** donde se exige basamento con retiro en P.B. y no haya materializado en la cuadra este retiro, podrá permitirse su ocupación con construcciones realizadas de tal modo que sean fácilmente desmontables. Cuando el 60% de la longitud de la cuadra se encuentre en esta situación, se exigirá el corrimiento de los elementos que ocupaban la planta baja dejando libre el retiro de basamento previsto. Deberá presentarse la renuncia del propietario al mayor valor de las obras debidamente protocolizada por Escribano Público .

No obstante las **O.T.** podrán efectuar un análisis de la situación de los edificios de la cuadra o cuerdas afectadas, según el caso, a efectos de determinar si corresponde la aplicación de este retiro fijo (Recova), y elevarán a consideración del **D.E.** opinión fundada al respecto.

8. Zonas Industriales:

En zonas industriales podrá autorizarse la invasión de los retiros reglamentarios de Frente con construcciones destinadas a: portería, controles, bicicleteros, cabina de control y seguridad, instalaciones para infraestructura, entre otros servicios de apoyo para el uso predominante y con estacionamiento.

En caso de establecimientos preexistente aprobados con menores retiros de frente. Las OT podrán analizar particularmente nuevas situaciones de ocupación parcial o total de estos retiros, siempre que se proponga un aporte para lograr una mejora urbano ambiental del lugar (tal como: arreglo y adecuación de fachadas, cubiertas, veredas, accesos; incorporación de forestación y carpetas verdes absorbentes, y mayor seguridad urbana, entre otros aspectos).

9. Ocupación parcial de los Retiros de Frente:

Se aceptará, en forma particular por parte de las O.T, la ocupación parcial de los retiros de frente para permitir la colocación de aleros, voladizos, cubiertas u otros elementos decorativos en correspondencia con los accesos vehiculares y peatonales, y cabinas mínimas de control y seguridad, en tanto se ajusten a lo siguiente:

- a- En cuanto a su desarrollo sobre L.M. o paralelo a ésta, la ocupación del Retiro no superará el 20% del ancho del frente del predio.
En predios con frente a mas de una calle o esquineros, el desarrollo máximo se tomará sobre cada frente en forma proporcional.
- b- Su altura total no excederá los 3 m, tomados desde el nivel de vereda sobre L.M..
- c- No podrán conformarse espacios cerrados ni poseer cerramientos laterales, a excepción de las cabinas, las que contarán solo las dimensiones mínimas necesarias sin exceder los 3 m de lado.
- d- Todos los elementos a colocar serán predominantemente transparentes, debiendo su diseño estar acorde al entorno, a los cercos linderos y al diseño del edificio y de sus componentes arquitectónicos.
- e- No podrá sobresalir ni rebatir ningún elemento sobre la vía pública.
- f- El escurrimiento pluvial será dirigido y canalizado en forma reglamentaria desde el interior del predio.-

⁽³⁾ Reglamentación art. 1.2.1.4.1:

La condición del Retiro de Frente libre y parquizado debe mantenerse a excepción de los accesos vehiculares y peatonales mínimos y lo previsto en el inciso 9 de este artículo y el el art. 1.2.2.1. inc. 5.

En los edificios colectivos y/o multifamiliares sometidos a Propiedad Horizontal el Retiro de Frente integrará la superficie común y será responsabilidad del Consorcio de Propietarios su mantenimiento en las condiciones reglamentarias.

No está permitida su integración o utilización exclusiva por parte de cualquiera de las Unidades Funcionales, ni utilizarse para realizar actividades o para colocación de elementos o construcciones que desvirtúen su carácter de espacio libre (tal como toldos, cubiertas de cualquier tipo, cercos o muros, parrillas, juegos, terrazas, “decks” entre otros).

En caso de proyectarse este Retiro con un desnivel respecto de la vereda, superior a +/- 0.50 m, deberá justificarse la solución adoptada y ser evaluado por parte de las O.T. y autorizado previo a su materialización.

El detalle del tratamiento constará en los planos que se presenten.

1.2.1.4.2. Retiros Laterales

Los Retiros Laterales se dejarán en toda la longitud del predio, pudiendo ser ocupados únicamente en los siguientes casos:

- ❖ Cuando el Retiro Lateral se encuentre dentro del Fondo Libre reglamentario y según lo indicado en el **Art. 1.2.1.2.- Ap. A- inc. 3.**
- ❖ Cuando se construyan Cobertizos para Cocheras según el **Art. 1.2.1.7.**

Variantes de la aplicación de los Retiros Laterales:

A - En zonas Rb:

1. Para lotes de dimensiones inferiores a los reglamentarios: ver **Art. 1.2.1.5. inc. 5:**

Nota: “...podrán evaluarse por parte de las O.T., situaciones particulares según la conformación parcelaria y edificación de la cuadra, el entorno y las construcciones preexistentes aprobadas con anterioridad...”.

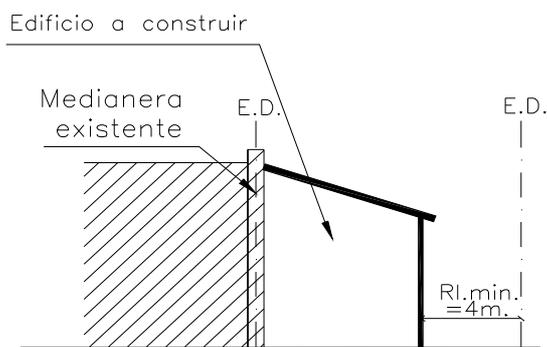
2. Si en el 70% o más de la longitud de la cuadra, no se han materializado los retiros laterales, éstos no serán exigibles en las nuevas construcciones o ampliaciones que se presenten. A tal efecto deberá incluirse en el plano municipal correspondiente un croquis de relevamiento donde se señale claramente la ubicación de todas las construcciones existentes en la cuadra, y las cotas necesarias para verificar el citado porcentaje. En caso de predios

esquineros deberán considerarse los retiros que correspondan a cada cuadra separadamente, debiendo cumplimentarse los mismos en el caso más desfavorable.

3. En zonas Rb3 y Rb4:

Si uno o más de los linderos se encuentra apoyado sobre el eje divisorio de predios, la nueva construcción podrá apoyarse sobre la medianera existente, ocupando un retiro lateral y dejando un mínimo de 4m. sobre el otro lado. A tal efecto deberá señalarse en la planta, en corte y en la fachada la ubicación del edificio lindero.

GRÁFICO 6:



4. En el caso de parcelas que, por sus dimensiones, no se encuentran afectadas por el Fondo Libre reglamentario, podrá ocuparse el Retiro Lateral con construcciones complementarias en tanto se cumplimenten las mismas condiciones que las establecidas en el **Art. 1.2.1.2. A) - inc. 4** para la Ocupación de Fondo.
5. Con intervención de las **O.T.**, podrán autorizarse en zonas **Rb**, ampliaciones de construcciones aprobadas originalmente con menores retiros laterales, (debido a anteriores reglamentaciones), manteniendo esos mismos retiros en tanto se verifique: el cumplimiento de las demás restricciones de la zona, las normas sobre ventilación e iluminación de locales y el **Art. 5.7.1.1. del C.E.** (Vistas a predios vecinos).

B - En zonas: Ca y Ra:

1. Los retiros mínimos para edificios en torre se aplicarán en función de la altura máxima del edificio, y de la siguiente manera:

ALTURA MÁXIMA (Hm)	RETIRO LATERAL (RI) (Mínimo)
hasta 20m.	4 m
> 20 m. ≤ 27.50 m.	5 m
> 27.50 m.	6 m

2. Para **semi-torres** ver Art. 1.2.1.10. inc. 6
3. En zonas **Ra**, ver alternativas **Art. 1.2.1.9. Ap. B**

C – En Edificios Multifamiliares o Colectivos:

El Retiro Lateral mínimo, en caso de conformar Espacio Urbano, será de 4 m para edificio de altura menor o igual a 20 m.

1.2.1.5. PARCELAS DE DIMENSIONES INFERIORES A LAS REGLAMENTARIAS

En zonas : **Rmb** (1-2- 3-5 y B), **Rm** (1 y 3), **Rm4** (excepto edificios colectivos y multifamiliares), **Cm** (1 y 3), **Cmb** (1-3 y B) , para parcelas de superficie inferior a 300 m², el Retiro de Frente y/o Factores de Ocupación, se aplicarán de la siguiente manera:

1. Retiro de Frente (en las zonas donde corresponda aplicarlo):

a. Predios Intermedios: Cuando la profundidad del predio sea menor o igual a 20 metros, se dejará un Retiro igual al 10% de esa profundidad con un mínimo de 1m (un metro).

b. Predios Esquineros:

Para predios de superficie menor a 300 m², se dejarán retiros del 10% de la profundidad sobre cada lado, con un mínimo de 1 m (un metro) y hasta el Retiro mínimo de la zona. *Ver Grafico 7 – Caso I*

2. Factores de Ocupación:

Se aplicarán los valores de **FOS Y FOT** indicados en las Planillas 1 y 2 del Anexo II de este Código, según la superficie del predio.

La superficie máxima de Ocupación de Suelo (**FOS**) y Total (**FOT**), en ningún caso podrá superar la que corresponde aplicar a la Parcela de superficie mínima reglamentaria (300 m²).

3. Estacionamiento:

En los casos de viviendas unifamiliares construidas o a construir sobre lotes de superficie < 300m² y/o frente < 10m, podrán utilizar el Retiro de Frente para estacionamiento no cubierto en tanto esta ocupación no supere el 50% del ancho del predio.

El resto del retiro deberá parquizarse.

4. Planillas Complementarias de Art. 1.2.1.5. (Ver Planillas 1 y 2 en Anexos)

Referencias a las abreviaturas particulares empleadas:

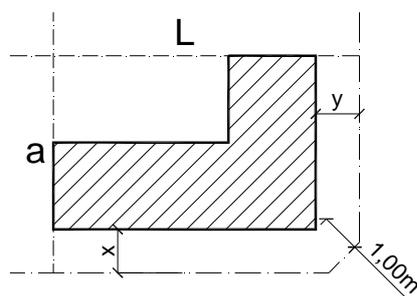
x = retiro de frente correspondiente al ancho **a**

y = retiro de frente correspondiente al largo **L**

Abreviaturas generales: **Ver artículo 1.1.2.5**

GRAFICO 7 – CASO I (inc 1. it. b)

CASO I



$$\begin{array}{l} x = 10\% a \\ y = 10\% L \end{array} \quad \left| \quad \text{Mínimo} = 1,00\text{m} \right.$$

5- Para las demás zonas que no posean normativas específicas al respecto (tal como las zonas **Rb** y **Cm4** entre otras y la zona **Cm2**), podrán evaluarse por parte de las **O.T.**, situaciones particulares según la conformación parcelaria y edilicia de la cuadra, el entorno y las construcciones preexistentes aprobadas con anterioridad, en cuyo caso serán de aplicación los incisos: 1, 3 y lo siguiente en cuanto a las zonas con Retiro o Retiros Laterales:

Retiros Laterales:

- a. En zonas **Rb1, Rb2, Rb3, Rb4** y **Cm2**: los predios de ancho menor a 13 m, no dejarán el o los Retiros laterales reglamentarios, en tanto se verifique uno de los siguientes supuestos (a1 o a2):
- a1- Se trate al 31-12-10 de un predio Baldío, debiendo así constar en la cuenta y archivos municipales, pudiéndose verificar además tal situación mediante los relevamientos aéreos (fotos), Certificado Parcelario y/o inspección al lugar por parte de las O.T. de así corresponder.
- a2- No forme parte de un predio de mayor superficie conformado por dos o más lotes o parcelas sobre las cuales (en forma conjunta y por el mismo plano) se haya otorgado y continúe vigente una Aprobación o Permiso de Construcción, o bien sobre las cuales conste una exigencia anterior de Unificación Parcelaria entre predios linderos .
- b. En zonas **Rb3** y **Rb4**, los predios de ancho mayor o igual a 13m y menor a 19 m cuya superficie sea inferior a la mínima de la zona, dejarán un solo Retiro Lateral de 3 m, en tanto verifique uno de los supuestos (a1 o a2), del ítem anterior .
- c. Los demás casos y zonas que no se encuadren en las alternativas de los ítems a) o b), serán motivo de tratamiento particular por parte de las O.T. , debiendo considerar para cada análisis que elevarán a resolución final del D.E. , lo siguiente:
- Los antecedentes edilicios y parcelarios del inmueble.
 - La conformación predominante de la cuadra en cuanto a los retiros laterales de los edificios existentes y a construir según corresponda, y los del resto de la manzana o macizo.
 - La posibilidad de conformar predios de mayor superficie y ancho que se ajusten mas acabadamente a las normativas de la zona.

En todos los casos los interesados aportarán la documentación pertinente para respaldar su solicitud.

Nota : **GRAFICO 8** : Anulado por Modificaciones al artículo 1.2.1.5. según Ordenanza N° 8567.

1.2.1.6. MUROS DIVISORIOS Y CERCOS AL FRENTE

Los **muros divisorios y cercos de frente** podrán constituirse de cerco vivo, alambre tejido, verjas artísticas caladas, elementos metálicos, madera, mampostería, etc.

Los **muros divisorios** tendrán una altura mínima de: 1,60 m y máxima de 2,00 m.

Los proyectos de **cercos de frente** podrán encuadrarse dentro de las siguientes alternativas que fijan los límites de opacamiento en cada caso, los cuales se verificarán sobre cada uno de los frentes de las parcelas involucradas (en el caso de parcelas con frente a mas de una calle):

1. Hasta 1 (un) metro de altura: 100% de opacidad máxima.
Entre 1 (uno) y 2 (dos) metros de altura: 30% de opacidad máxima.
70% de transparencia mínima.
En zonas **I** (industriales): podrán considerarse muros opacos de alturas hasta 3m, según lo previsto en el **C.E.- art. 3.6.7.2.-**.
2. Hasta 2 (dos) metros de altura, en paños completos desde el nivel 0.00 de vereda, o para otro tipo de diseños, deben respetarse los siguientes porcentajes referidos al total de la superficie del cerco:
65% de opacidad máxima.
35% de transparencia mínima
3. Si el cerco de frente se aleja de la **L.M.** hacia el retiro reglamentario de frente, dejando un espacio parquizado que se incorpore a la vía pública, los porcentajes de transparencia indicados en los **inc. 1 y 2** podrán disminuir en la misma proporción que el retiro resultante del cerco, respecto al retiro reglamentario de frente.
Por ejemplo, si el cerco se retira el 40% del valor correspondiente al retiro reglamentario de frente, los límites mínimos de transparencia podrán disminuirse hasta un 40%.
4. Cuando se requiere mantener la privacidad total de los espacios libres, se podrán instalar cercos opacos de altura hasta 2m., siempre que se ubiquen sobre o detrás de la línea de retiro reglamentario de frente.
5. **Cercos y muros de contención**: cuando existieran diferencias de nivel entre un predio y predios vecinos, o con respecto al nivel de vereda, será obligación del propietario del predio que se encuentre a mayor nivel construir muros de contención a fin de asegurar y conservar el talud de tierra y evitar que se produzcan desmoronamientos. Estos muros deberán ser calculados estructuralmente teniendo en cuenta los empujes a los que estén o puedan estar sometidos y serán ejecutados únicamente en hormigón armado o mampostería.

En los casos especiales podrá requerirse presentación de un anteproyecto a consideración de las **O.T.**

6. En zonas donde se exige Retiro de Frente las **O.T.** podrán autorizar mayores alturas para cercos de frente por razones de estética, seguridad, control y/o diseño arquitectónico, en base a las siguientes pautas:
 - a. La altura del cerco podrá llegar a 3 m
 - b. Por encima de los 2 m de altura, se podrán colocar solo elementos donde predomine la transparencia, tal como: rejas, vigas continuas, parantes, alambre tejido o similar. Por debajo de los 2 metros se ajustarán a cualquiera de las alternativas que plantean los incisos 1 y 2 del presente artículo.
 - c. No tendrán elementos salientes ni que rebatan sobre la vía pública
 - d. Su diseño se adecuará al entorno, respetando la altura de los cercos linderos existentes sobre los E.D. y a la arquitectura del edificio.

Nota:

*La altura del cerco se tomará teniendo como nivel 0.00, el punto medio de la **L.M.** correspondiente al predio y a partir de la cota de vereda. De existir diferencias pronunciadas de nivel entre los predios particulares y la vía pública, el caso podrá considerarse en forma particular, debiendo los interesados aportar los elementos gráficos necesarios para que por intermedio de las **O.T.** se evalúe y apruebe el caso.*

*Los cercos que se proyecten con elementos opacos, de acuerdo a los límites especificados en el **inc. 2**, deberán recibir un tratamiento arquitectónico tal, que permita su incorporación al paisaje urbano sin producir desajustes en el mismo. A estos efectos deberán tenerse en cuenta las características del entorno, principalmente cuando se trate de zonas residenciales donde predomina la vegetación (por ejemplo: se construirán maceteros y canteros con plantas y trepadoras que den hacia la vía pública).*

El tipo de cerco que se construya se incluirá en los planos de construcción, graficado en escala 1:50 o 1:100, según sea su desarrollo.

1.2.1.7. COBERTIZOS PARA COCHERAS

Se considerará la posibilidad de aprobar, por razones de proyecto debidamente justificadas, construcciones destinadas a cobertizos para cocheras que invadan los retiros reglamentarios de frente y/o laterales, cuando se trate de vivienda unifamiliar existente o a construir realizada sobre predios menores a los reglamentarios de la zona.

Se mantendrá el concepto de espacios libres y transparencias, para lo cual se observarán las siguientes condiciones:

1. Se respetarán las características arquitectónicas de la construcción principal.
2. No se realizarán paramentos verticales, salvo los cercos divisorios mínimos reglamentados por este **Código**.
3. La ocupación sobre **L.M.** o sobre el retiro de frente, no tendrá un ancho mayor de 3m.
4. La altura máxima será la necesaria para sus fines.
5. La cubierta será "**no accesible**" e intransitable.
6. La superficie cubierta máxima será de 20 m².
7. Deberá cumplir con las demás restricciones de este **Código** que no se le opongan.

En caso de ser necesario guardar más de un vehículo debido a la existencia - con planos aprobados- de dos o más unidades de vivienda unifamiliar con frente y acceso a la vía pública, la cochera podrá tener como máximo un ancho de 5 (cinco) metros no pudiendo esta ocupación superar el 50% (cincuenta por ciento) del ancho del lote. El portón de acceso deberá cumplir en lo que se refiere a superficies transparentes y opacas, con las disposiciones de cercos.

Se respetarán las demás restricciones arriba enumeradas.

Este artículo no será de aplicación en los casos de edificios de vivienda multifamiliar.

1.2.1.8. REFACCIONES SOBRE CALLES A ENSANCHAR

Cuando se realicen refacciones en edificios situados sobre las calles en las cuales se prevén futuros ensanches, según el **Art. 1.2.4.1.**, se permitirá conservar la actual línea municipal únicamente en los siguientes casos, que se consideran refacciones menores:

1. Cambios de revoques y/o pinturas de fachadas.

2. Cambios de aberturas en fachadas (puertas, ventanas), sin aumento considerable de sus dimensiones que obligue a reforzar la estructura.

En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con el Retiro de la L.M. que corresponde por ensanche de calle.

Solamente se podrá admitir la excepción a esta norma cuando el propietario renuncie mediante Escritura Pública al mayor valor de las obras, o por medio del acto administrativo correspondiente.

1.2.1.9. VARIANTES PARA EDIFICAR EN ZONA DE EDIFICACIÓN EN TORRE

A - En zonas Ca: el edificio entre medianeras podrá llegar hasta una altura máxima de 11,50 m., en cuyo caso el FOT será de 1,80. En el último piso (3° piso) el edificio deberá dejar un Retiro de Frente de 3 m. de L.M., con altura máxima de fachada sobre L.M.= 9,50 m.

B - En zonas Ra:

1. El edificio podrá construirse entre medianeras, hasta 12.00 m de altura; debiendo cumplimentar las demás normas de la zona, excepto la alternativa del art. **1.2.1.10. inc. 5.**
2. Se aceptará como alternativa de lo señalado en el inciso precedente, lo siguiente:
Cuando el lote se encuentre entre dos construcciones entre medianeras de altura mayor a la admitida en las zonas **Ra**, se permitirá edificar apoyando sobre la medianera existente del edificio lindero más alto, sin sobrepasar su perfil, en tanto se deje un retiro lateral hacia el predio lindero de cuatro (4) metros o más, - según la altura del edificio-, asimilándolo a los retiros exigidos para torres. Este retiro lateral se dejará a partir de la altura de la medianera existente del edificio más bajo. En este caso el **FOT** podrá llegar a 2,2.

1.2.1.10. DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y LAS INSTALACIONES

1. Por encima de la Altura Máxima establecida para cada zona, no podrán conformarse locales habitables de ningún tipo. Todas las Alturas se tomarán según lo indicado en el art. 1.2.1.10.3. de este COU y solo podrán ser sobrepasadas con instalaciones complementarias, en los siguientes casos :
 - a- En zonas de Altura Máxima- **Hm ≥ 9,50m:** (excepto en zonas: **Rma1** y **Rma3**) podrá sobrepasarse hasta un máximo de 4m, con instalaciones complementarias: tanques de agua, salas de máquinas, escalera de acceso a azotea, cajas de ascensores, montacargas, equipos de aire acondicionado y conductos de ventilaciones. El tanque de agua y las ventilaciones podrán sobreelevarse 2 metros más, en tanto no sobrepase el Plano Límite que fije la Hoja de Zona correspondiente.

En edificios entre medianeras:

-En predios de ancho mayor a 15 m., las instalaciones complementarias, respetarán como mínimo retiros de: tres (3) metros de los ejes divisorios y tres (3) metros de los paramentos de frente y fondo del edificio.

-Para predios de ancho igual o menor a 15 m, el retiro de los ejes divisorios podrá reducirse hasta 1,50 m, manteniendo en 3m. el retiro de los paramentos de frente y fondo.

En edificios en torre:

- Las instalaciones complementarias, respetarán como mínimo retiros de: tres (3) metros de los paramentos que conforman las fachadas del edificio.

En todos los casos las instalaciones complementarias serán tratadas arquitectónicamente a fin de integrarse armónicamente como parte del edificio. Las cubiertas que pudieren proponerse para dicho tratamiento no podrán cubrir otros espacios que las destinadas a instalaciones complementarias. Se detallará el tratamiento en la documentación técnica que se presente.

- b- En zonas de Altura Máxima -**Hm = 8,50 m**, se establecen los siguientes Planos Límites:

- **HPL: 12 m:** para tanques de agua, y chimeneas

10 m para las instalaciones de servicios centrales del edificio y las cubiertas de las cubiertas en pendiente.

Todas las instalaciones se retirarán como mínimo 0,60 m de los ejes divisorios y contarán con las aislaciones correspondientes y la carga sobre el muro de fachada de 0,20 m de altura como máximo, en caso de ser necesaria.

La altura de las fachadas no podrá sobrepasar la Altura Máxima de: 8,50 m:

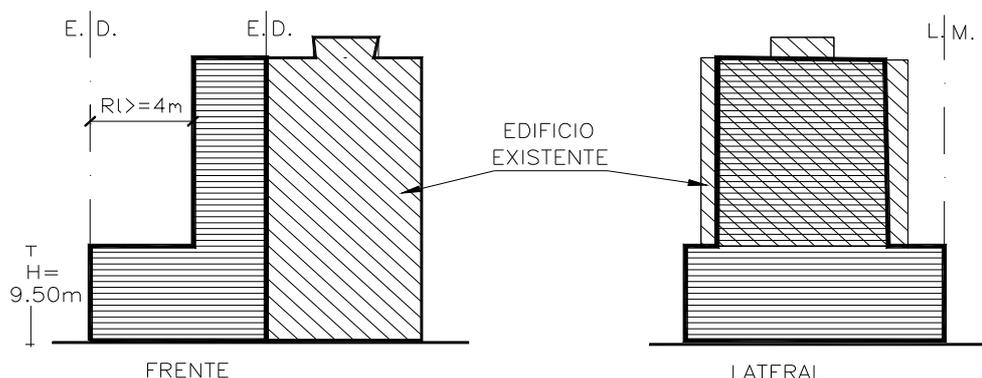
Por encima de esa altura (8,50 m), no podrán colocarse: aberturas, ventanas, puertas- bacón; ni conformarse: terrazas accesibles, balcones o similares que generen vistas a predios vecinos. Solo se admitirá la colocación de ventiluces, "ojos de buey", rajas o elementos similares, que sirvan para iluminación (y eventualmente ventilación según las características del proyecto), cuyas dimensiones serán como máximo de 0,50 m de lado, y en tanto no permitan a través de ellos vistas directas al exterior

2. Cuando el basamento deba tener en P.B. un retiro de 1,75m., la altura libre de este retiro será fijado en función de la situación de los linderos, no pudiendo ser inferior a 3m., medida desde el punto más alto del cordón de la vereda correspondiente al predio hasta el borde inferior del basamento.
En P.B., entre la **L.M.** y el retiro establecido de 1,75m. no se permitirán columnas ni instalaciones de ningún tipo, ni cerramientos a excepción de la ocupación precaria prevista en el art. 1.2.1.4.1 Ap. B inc. 7. Ver Hoja de Zona correspondiente.
3. En los **radios de las zonas del Bajo de San Isidro** comprendidos entre: las calles Juan B. de Lasalle - Juan Díaz de Solís y la Costa del Río de la Plata, entre las calles Uruguay y Paraná, se tendrá especialmente en cuenta el diseño de los remates de los edificios, así como los materiales y colores de las cubiertas, a fin de no provocar desajustes en las visuales desde los Miradores y parte superior de la barranca, hacia la zona ribereña:
 - Se exigirá tratamiento arquitectónico de los techos, azoteas y cubiertas de los edificios y sus instalaciones complementarias.
 - Las cubiertas serán de colores y materiales que armonicen con el paisaje, y no provoquen reflejos visuales.
4. En zonas **Cma1, Cma2, Cma3 (radio 2), Cma4, Rma2, Rma2/ AC y Rma5** se aceptará como alternativa superar la altura máxima de 9,50 m., siempre que se cumplan las siguientes condiciones, que complementan las otras establecidas por este C.O.U para este tipo de edificios:
 - a. La altura de la medianera, incluyendo la carga, no superará los 11.50 metros, tomados desde el nivel ± 0.00 correspondiente al predio. La azotea será inaccesible.
 - b. La P.B. deberá ser libre y podrá ser ocupada, con una superficie no mayor al 50% de la que resulte de la proyección del edificio (**FOS**), con elementos de circulación vertical (escaleras y ascensores), depósito o local portería y locales sanitarios, todos los cuales se agruparán con el resto de la construcción. En zonas comerciales **Cma** podrá ocuparse la Planta Baja.
 - c. No podrá modificarse sustancialmente el nivel del terreno natural. Se admitirá hundir la planta baja hasta producir una diferencia de un metro (1m) como máximo, entre el nivel de piso terminado de la planta baja y el nivel de vereda (correspondiente al punto medio del frente de la parcela sobre L.M.).
5. En zona **Ra** para edificios entre medianeras, se aceptará como alternativa, superar la altura máxima establecida, siempre que se cumplan las siguientes condiciones, que complementan a las otras establecidas por este C.O.U para este tipo de edificios:
 - a. En zonas **Ra** la altura de la medianera, incluyendo la carga, no superará los 13,60 metros, tomados desde el nivel ± 0.00 correspondiente al predio. La azotea será inaccesible.
 - b. En zona **Ra1**, donde se exige planta baja libre, no podrá modificarse sustancialmente el nivel del terreno natural. Se admitirá hundir la planta baja hasta producir una diferencia de un metro (1 m) como máximo, entre el nivel de piso terminado de la planta baja y el nivel vereda (correspondiente al punto medio del frente de la parcela sobre L.M.). La P.B. deberá ser libre y podrá ser ocupada, con una superficie no mayor al 50% de la que resulte de la proyección del edificio (**FOS**), con elementos de circulación vertical (escaleras y ascensores), portería y locales sanitarios, todos los cuales se agruparán con el resto de la construcción.
6. En zonas de alta densidad correspondientes a las Avenidas Santa Fe - Centenario y Áreas Centrales, los edificios podrán apoyarse sobre medianeras existentes de edificios cuya altura supere los 9,50m, conformando semi-torres, con las siguientes restricciones:
 - a. Hasta los 9,50m. de altura se aplicarán las normas de la zona para edificios entre medianeras.
 - b. A partir de los 9,50m de altura.:
 - ❖ **Altura Máxima:** no podrá exceder la altura de la medianera lindera.
 - ❖ **Deberá apoyarse el edificio sobre la silueta de la medianera lindera**, no pudiendo sobresalir ningún elemento sobre el eje divisorio, debiendo retirarse las construcciones auxiliares de este eje y del frente, y presentarse la propuesta a consideración de las **O.T.**
 - ❖ **Retiro lateral mínimo:** 4 m. sobre el otro costado, o más según la altura del edificio asimilándolo a los retiros exigidos para torres. La fachada que dé a este retiro deberá tratarse como fachada principal

- ❖ **FOS, FOT, Pulmón de manzana, usos:** serán los que correspondan a la zona respectiva para edificios en torre.
El **FOT** será para la Zona **Ca1** = 3, y para Zonas **Ra1**, **Ra2** y **Ra3** = 2.2, no pudiendo ser considerados para las semitorres los incrementos al FOT y a la Densidad Poblacional, por Unificación Parcelaria según art. 1.2.1.3. de este COU.

A los efectos de verificar el cumplimiento de estas condiciones deberá agregarse, en los planos que se presenten a aprobación, la silueta de la medianera existente en planta, corte y vista; y además de las fachadas de frente y contrafrente, la fachada lateral con su tratamiento.

GRÁFICO 9:



7. En zonas industriales (**ID-IE-IN**) las construcciones auxiliares menores como: tanques de agua, torres de enfriamiento, chimeneas, cajas de ascensores o montacargas, etc., podrán exceder hasta 3 m, la altura máxima fijada para el predio, en tanto se justifique técnicamente la necesidad de dicha instalación.
8. En zonas **Rma1** y **Rma3** los edificios podrán desarrollarse con la siguiente alternativa (*ver además la Hoja de Zona correspondiente*):
 - a- Planta Baja libre hasta +0.20 m del nivel de vereda.
 - b- Tres niveles o pisos habitables con una Altura máxima (Hm) de 10.80m.
 - c- Azotea inaccesible con altura máxima de medianeras y fachadas de 11 m.
 - d- Plano Limite (HPI) = 14 m.
 - e- No podrá aplicarse en esta alternativa el art. 1.1.2.6, debiendo el proyecto ajustarse estrictamente a todas las demás normativas vigentes.

1.2.1.10.1. Lotes afectados por zonas con distintas alturas

Cuando un lote se encuentra afectado simultáneamente por zonas de distintas alturas, se procederá de acuerdo a lo siguiente:

A - Caso de lotes esquineros

1. Cuando el lado afectado por el distrito de menor altura permitida tenga una longitud de y hasta 25 metros, medidos desde la intersección de ambas líneas municipales paralelas a los ejes de calles, la mayor altura permitida en el otro distrito podrá llevarse sobre dicho lado en toda su longitud.
Este criterio se aplicará además en todos los predios lindantes con zonas: **Rb** y **Rmb**.
2. Cuando el lado afectado por la zona de menor altura tenga una longitud superior a 25 metros, medidos desde la intersección de ambas líneas municipales, la mayor altura permitida en la otra zona podrá llevarse sobre dicho lado hasta el 85% de su longitud y hasta un máximo de 35 metros. Los retiros laterales resultantes serán los correspondientes a la zona menos restrictiva para el tipo de edificio que se construya.
Este criterio no se aplicará en los predios lindantes con zonas: **Rb** y **Rmb**.

B - Caso de lotes frentistas a dos calles

Para estos casos, el lote se considerará como dos parcelas frentistas, una a cada calle, divididas imaginariamente por una línea trazada tentativamente entre los puntos medios de los límites laterales del predio. Cada una de estas

parcelas virtuales así formadas, tendrá la afectación que corresponda a la calle frentista, estudiándose este caso particular por los Organismos Técnicos, a los fines de evaluar este criterio.

1.2.1.10.2. Variantes en la Altura Máxima de Edificios

a- Establecimientos Sanitarios:

En zonas de **Altura Máxima –Hm = 8,50 m**, en áreas (manzanas o sectores de macizos), totalmente consolidadas con usos no residenciales, podrá autorizarse la construcción o ampliación de establecimientos sanitarios, permitiendo una mayor Altura Máxima, sin superar la del Plano Límite fijado para la zona, en tanto se verifiquen las siguientes condiciones :

- ❖ El edificio deberá desarrollarse con planta baja y hasta un máximo de dos pisos superiores, más los subsuelos que se proyecten y/o correspondan.
- ❖ La ampliación o construcción se destine a una actividad no residencial.
- ❖ Se deberá justificar técnica y detalladamente, la necesidad de contar con esta mayor altura para permitir el pase de cañerías, instalaciones o servicios propios de la actividad a desarrollar, (las que normalmente corren entre el cielorraso y la losa o entrepiso) , o bien se trate de una ampliación sobre edificio preexistente.
- ❖ En el sector que sobrepasa los 8,50 m de altura, podrán exigirse mayores Retiros que los mínimos establecidos para la zona, a fin de atenuar el impacto visual y permitir la integración del edificio al entorno urbano.
- ❖ Se ajuste a las demás restricciones establecidas por este COU, por el Código de Edificación y normativas de aplicación según el destino del edificio.
- ❖ La altura de las medianeras y fachadas podrá limitarse a fin de que el edificio se integre al entorno y no provoque desajustes urbanos.
- ❖ En todos los casos los proyectos con la documentación técnica y relevamientos del entorno, serán evaluados particularmente por parte de las O.T.

b. Zonas del Bajo Ribereño - RmbB, Cb2 y EPr:

Se establecen para estas zonas las siguientes alturas que deberán tomarse a partir de la cota + 4.44 de IGM :

❖ Zonas RmbB y Cb2 :

- **Altura Máxima – Hm- y Plano Límite-HPI-** de cubreras y tanques de agua- = 8.50 m

❖ Zona EPr :

- **Altura Máxima** de los edificios - **H m** = 6,50 m

Cuando los niveles preexistentes de terreno estuvieren por encima de la cota + 4.44 de IGM, podrá aplicarse el tratamiento particular determinado en la Hoja de Zona **Epr**.

- **Plano Límite**

- **HPI** para cubreras = 8 .00 m

- **HPI** para tanques de agua- = 10.00 m

c. Enrase :

En predios que se ubiquen entre dos construcciones existentes, cuyas Alturas superen las establecidas para la Zona, podrán evaluarse particularmente por parte de las OT, proyectos que alcancen la misma altura que sus linderos a fin de unificar el perfil urbano edificado en base a las siguientes pautas:

- ❖ Las construcciones linderas existentes se deben encontrar debidamente autorizadas, con la correspondiente aprobación municipal; en buen estado de conservación y mantenimiento, y responderán a la tipología edilicia y a los usos permitidos en la Zona.
- ❖ El nuevo edificio no deberá sobrepasar las siluetas de las medianeras y las envolventes edilicias (de alturas y retiros) aprobadas en cada edificio lindero, sin exceder 3m por encima de la Altura Máxima de la zona.
- ❖ Se podrán establecer mayores restricciones, para atemperar desajustes urbanos, molestias a terceros y/o para compensar la mayor altura propuesta.
- ❖ Se verificarán todas y cada una de las demás normativas que corresponda aplicar.

d. Predios que posean diferencias de nivel de terreno y aquellos ubicados en la barranca:

Serán tratados Particularmente por parte de las **O.T.** a efectos de determinar las alturas, plano límite y cota +/- 0:00, considerando la topografía del predio y de los linderos, el entorno, y las condiciones ambientales del lugar.

Se exigirá en estos casos el tratamiento arquitectónico de los remates de los edificios, cubiertas y/o azoteas e instalaciones, según lo determinado en el art. 1.2.1.10. – inc. 3.

e. Cines-Teatros-Auditorios y Salas de Conferencias:

Podrá autorizarse la construcción o ampliación de edificios destinados a estas actividades con afluencia de público (Cines-Teatros-Auditorios y Salas de Conferencias), por razones de seguridad, salubridad y/o técnicas exclusivamente, permitiendo una mayor altura máxima, sin superar el 10 % del plano límite fijado para la zona, en tanto se verifiquen las siguientes condiciones:

- ❖ Se deberá justificar técnica y detalladamente, las necesidades de contar con esa altura.
- ❖ El edificio deberá desarrollarse hasta un máximo de planta baja y un nivel superior, más los subsuelos que se proyecten y/o correspondan.
- ❖ En el sector que sobrepasa los 8.50 m, podrán exigirse mayores Retiros que los mínimos establecidos para la zona, a fin de atenuar el impacto visual.
- ❖ En todos los casos los proyectos con la documentación técnica, serán evaluados particularmente por parte de las O.T.

1.2.1.10.3. Forma de medir la altura máxima

A- En zonas de Altura Máxima - **Hm = 8,50 m.** (excepto en zonas **Rm2 y Rm4**) y para viviendas unifamiliares en cualquier zona, la altura máxima del edificio (**Hme**) será menor o igual a la altura máxima (**Hm**) de la zona. Se tomará a partir del nivel natural del terreno en el lugar donde se implante el edificio (centro geométrico de la planta), y hasta un plano horizontal (virtual) que pase a una distancia mínima de 2,70 m. de la cota de piso terminado del local habitable más alto si se trata de una cubierta inclinada, o hasta el nivel superior de la cubierta plana. A efectos de verificar esta situación, el profesional actuante incluirá en el plano de construcción la cota del nivel natural del terreno referido al nivel vereda, y la cota que indique la altura mínima reglamentaria por C.E. de los locales del piso más alto si se trata de cubierta inclinada.

Si existieran diferencias del nivel natural del terreno dentro del mismo predio, el caso se estudiará en forma especial teniendo en cuenta los edificios linderos y los de la manzana.

El Plano Límite será de 10 m. para la o las cumbres de las cubiertas y de 12 m. para los tanques y chimeneas (ver art. 1.2.1.10. inc 1).

B- En zonas de **Hm ≥ (mayor o igual) a 9,30 m.** y en zonas **Rm2 y Rm4**, para edificios colectivos o multifamiliares, la altura máxima (Hm) de la zona será la que se establece en la Hoja de Zona respectiva.

La altura máxima del edificio (**Hme**) será menor o igual a la altura máxima de la zona, y se tomará desde el nivel ± 0.00 hasta un plano horizontal (virtual) que pase a una distancia mínima de 2,70 m. de la cota de piso terminado del local habitable más alto.

El nivel ± 0.00 corresponde al nivel tomado sobre L.M. en el punto medio del frente del predio.

C- En zonas donde se establece una cota mínima de edificación para locales habitables por la Hoja de Zona respectiva, la Altura Máxima (Hm) de la zona se tomará a partir de dicha cota, que debe indicarse en los planos a presentar.

En lugares donde consten documentados, anegamientos que se produjeron por razones climáticas extremas, en más de una oportunidad y que causaron perjuicios a la propiedad por acumulación de agua en su interior, las O.T. podrán fijar la cota ± 0.00 a partir de la cual se tomará la Altura Máxima, hasta + 0.20 m por encima del nivel máximo alcanzado por el agua en ese lugar. Esta alternativa podrá aplicarse hasta tanto se concluyan las obras públicas necesarias que garanticen la solución al problema, medido en las condiciones climatológicas conocidas al 31 de diciembre de 2013.

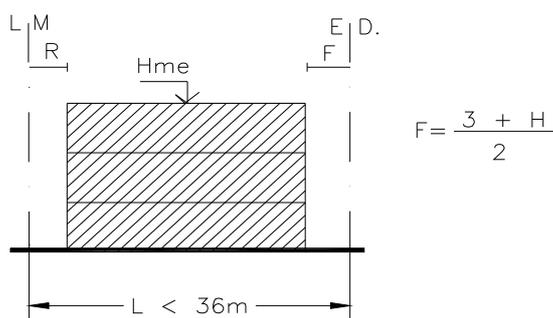
D- Para zonas **I y E** se adoptará el mismo criterio que el indicado en el **Ap. A-**.

E- En área **APP/1** cada caso se analizará particularmente según los lineamientos establecidos en la Hoja de Zona respectiva, la situación de los edificios linderos y en general de la manzana y del entorno mediato.

En ninguno de los casos mencionados podrán proyectarse sobre los espacios urbanos voladizos o salientes mayores de 0.50 m.

El retiro mínimo de cualquier nivel del edificio a la Línea Divisoria de predios, no será menor a 6 m.

GRÁFICO 11:



B - Edificios en torre

Cuando en un mismo predio la construcción se realice en dos o más torres, la separación mínima entre paramentos de ambos cuerpos se aplicará en función de la altura de la torre más alta y nunca será inferior a 8 m.:

ALTURA EN TORRE MAS ALTA (Hm)	SEPARACIÓN MÍNIMA (Se)
Hasta 20m .	8m.
$\geq 20 < 27,50$ m.	10m
$\geq 27,50$ m	12m.

Para establecer la separación mínima de la torre a cualquier eje divisorio de predios se aplicará el mismo criterio que para los retiros laterales (**ver Art. 1.2.1.4.2.- B**)

Podrán proyectarse sobre estos retiros balcones o voladizos cuya saliente no supere 1.00 m. con las restricciones establecidas en el **art. 1.2.1.15.-**

Cuando por la conformación de la torre se trate de casos especiales, la misma será considerada por las **O.T.**

⁽⁴⁾ *Reglamentación art. 1.2.1.11.A-2 - : A efectos de la aplicación del inciso 1, en caso de estar ocupada la planta baja, se aplicará el mismo criterio para tomar la altura desde el antepecho de la ventana, siempre que no posea acceso a patio o jardín, ventana tipo balcón y/o puerta .*

1.2.1.12. ESPACIOS Y PATIOS PARA ILUMINAR Y VENTILAR LOCALES

1. Clasificación:

Los espacios para iluminar y ventilar locales se dividen en: Espacios Urbanos y Patios Auxiliares.

- Al **Espacio Urbano** deben ventilar e iluminar los locales de Primera Clase.
- Al **Patio Auxiliar** pueden ventilar únicamente los locales de Segunda Clase.

2. Forma de medir estos espacios:

Los Espacios Urbanos y Patios Auxiliares se medirán entre los filos exteriores de los muros que den a esos espacios.

Los muros y cercos divisorios, existentes o no, se supondrán de 0,30m de espesor.

No podrán proyectarse galerías, salientes o voladizos mayores de 0,50m.

3. Arranques:

Se tomará la conformación del Espacio Urbano y Patio Auxiliar a partir del nivel de piso del primer local (ya sea de Primera o de Segunda Clase) que ilumine y ventile a través de dicho espacio.

4. Prohibiciones:

No se podrán cubrir los Espacios Urbanos y Patios Auxiliares ya existentes o proyectados, mediante cubierta alguna, ni podrán reducirse sus dimensiones (excepto lo indicado en el **inc. 2**).

1.2.1.12.1. Conformación del Espacio Urbano

A - En todos los casos de edificios en zonas de altura máxima $\geq 9,30$ m. y en zonas Rm2 y Rm4, el "Espacio Urbano" se conformará de la siguiente manera:

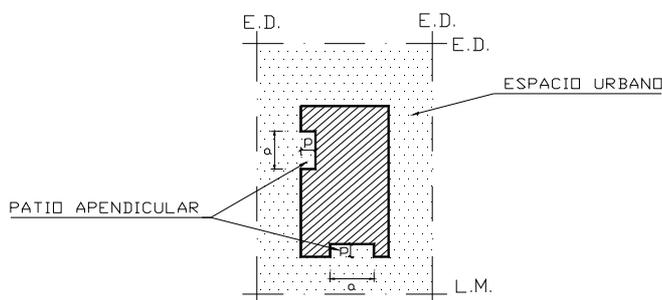
1. Espacio de Vía Pública comprendido entre líneas municipales y/o líneas de retiros obligatorios o voluntarios de frente.
2. Pulmón de Manzana: (**Art. 1.2.1.2. Método B**).
3. Espacio entre paramentos laterales de edificios y líneas divisorias entre parcelas conectadas directamente con la vía pública y pulmón de manzana u otro espacio urbano (Retiro lateral mínimo: 4m. según **Art.1.2.1.4.2- B y C**).
4. Espacio entre paramentos verticales de un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro la parcela, o bien con respecto a paramentos de parcelas linderas si el predio se encontrara dentro de la profundidad edificable (**Art. 1.2.1.11**).
5. Patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente mencionados.

Patios apendiculares:

Son extensiones del espacio urbano aquellos patios que están abiertos por un lado (**a**) de su planta a dicho espacio.

Deberán cumplir la siguiente relación ancho (**a**) - profundidad (**p**): **$a \geq 2p \geq 4m$** .

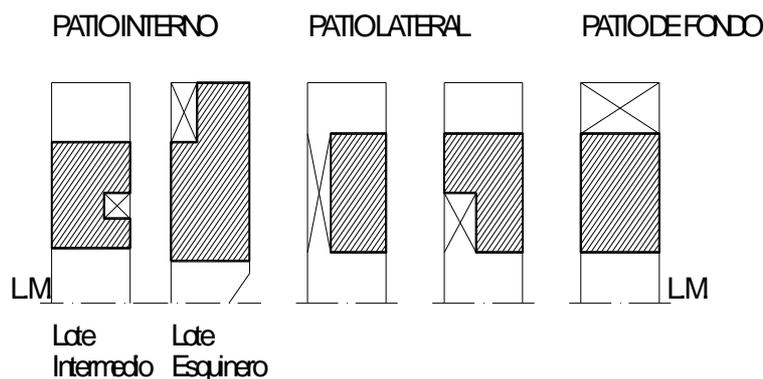
GRÁFICO 12:



B - Para casos de zonas de Hm = 8,50 m. (excepto zonas Rm2 y Rm4), el Espacio Urbano se conformará de la siguiente manera:

1. Espacio de vía pública comprendido entre líneas de retiros obligatorios o voluntarios de frente.
2. Patios de fondo, laterales o internos que deberán cumplir las siguientes restricciones mínimas:
 - a. **Patio de fondo:** es aquél ubicado en el fondo del predio y que se extiende en todo el ancho del mismo:
Ancho mínimo = 3 m., o el resultante de la aplicación del **artículo 1.2.1.2.**
 - b. **Patio lateral:** es aquél ubicado sobre uno de los ejes laterales del predio y que se integra al Espacio Urbano del frente y/o fondo en por lo menos uno de sus lados:
Ancho mínimo = 3m.
 - c. **Patio interno:**
Superficie mínima = 24 m².
Lado mínimo = h. máx. $\geq 4m$.
(**h. máx.** = altura máxima de los paramentos que limitan el patio en cada sentido. En caso de diferentes alturas se tomará el promedio de las mismas con un mínimo de 4m.)

GRÁFICO 13:



1.2.1.12.2. Conformación de los Patios Auxiliares

A - Caso de edificios en zonas de $H_m \geq 9,30$ m., y en Zonas Rm2 y Rm4:

Dimensiones mínimas de los patios:

- Superficie: 12 m².
- Lado : 3 m.

B - Caso de edificios en zonas de $H_m = 8,50$ m. (excepto Zonas Rm2 y Rm4):

Dimensiones mínimas de los patios:

- Superficie : 10 m²
- Lado : 2,50 m.

1.2.1.13. SUPERFICIES Y CONDICIONES MÍNIMAS PARA VIVIENDAS

Las Unidades de Vivienda Unifamiliar y/o Multifamiliar, se ajustarán a las siguientes superficies y condiciones:

1. Las unidades de vivienda, ya sean del tipo unifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales, o bien formen parte de un edificio multifamiliar, deberán tener las siguientes superficies cubiertas mínimas propias, sin incluir semicubiertos, balcones, galerías, cocheras y espacios comunes:
 - a. Para vivienda unifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales, en todas las zonas, y vivienda multifamiliar en las zonas de uso conforme ubicadas en las localidades de : Boulogne y Beccar - excepto su A.C.-, la superficie mínima será:
 - Unidades de un Ambiente: 40 m²
 - Unidades de dos Ambientes: 50 m²
 - Unidades de tres Ambientes: 60 m²-
 - Unidades de cuatro Ambientes: 72 m²
 - Unidades de más de 4 Ambientes: se sumarán 24 m² por cada dormitorio que se agregue.
 - b. Para vivienda multifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales en zonas de uso conforme, ubicadas en las localidades de : Acassuso, A.C. de Beccar, Martínez, San Isidro y Villa Adelina, la superficie mínima de las unidades será de :
 - Unidades de uno y dos ambientes : 55 m² (excepto en A.C.).
 - Unidades de uno y dos ambientes en A.C. : 60 m²
 - Unidades de tres ambientes : 60 m²
 - Unidades de cuatro ambientes: 72 m²
 - Unidades de más de cuatro ambientes : se sumarán 24 m² por cada dormitorio que se agregue.

2. Condiciones generales para todos los casos :

- ❖ Se consideran "ambientes" los locales de 1° categoría (habitables): dormitorios - salas de estar - salas - comedores - escritorios, oficinas, estudios profesionales, que impliquen lugares de trabajo, reunión y/o atención de público, entre otros. (ver C.E.).
- ❖ Se consideran locales de segunda clase a las cocinas, baños y lavaderos. (Ver C.E.)
- ❖ Se verificará que la cocina tenga las dimensiones mínimas y condiciones de iluminación y ventilación establecidas por el C.E.
- ❖ No se admitirán Espacios para Cocinar o Kitchenettes en viviendas multifamiliares.
- ❖ Cada unidad deberá disponer de un espacio para lavado y tendido de ropa que será de 1m x 1.50 como mínimo el que contará con ventilación a Espacio Urbano o Patio auxiliar.
- ❖ Los muros separativos entre unidades serán macizos con un espesor mínimo de 0.15m
- ❖ La unidad de vivienda destinada para el portero deberá tener como mínimo dos ambientes y 40 m² de superficie, deberá figurar en planos con esta designación y será considerada como superficie común del edificio.
- ❖ Para determinar las superficies mínimas de las unidades funcionales de Oficina y/o Estudios Profesionales, se aplicarán las mismas condiciones que para las viviendas según la localidad donde se ubiquen, conforme a lo determinado en el inciso 1 de este artículo.

3. Forma de calcular la cantidad de habitantes para vivienda multifamiliar :

A efectos de calcular y verificar la Densidad Poblacional establecida en la zona respectiva, se computará :

- Unidades habitacionales de uno y dos ambientes de superficie menor a 60 m² : dos personas por unidad (*) .
- Unidades habitacionales de tres o más ambientes, igual o mayor a 60 m² de superficie: cuatro personas por unidad.

(*) En las Unidades de 1 y 2 ambientes :, se considerarán dos personas por unidad en tanto su superficie sea inferior a 60 m² y el proyecto contemple ambientes proporcionales, no siendo de aplicación en este caso el art. 1.1.2.6.. En superficies mayores a 60 m² siempre se computarán cuatro personas por unidad como mínimo.

1.2.1.14. NUMERO DE VIVIENDAS Y UNIDADES POR PARCELA

El número de viviendas por parcela se determinará de la siguiente forma:

1. En las zonas **Rm1, Rm3, Rm4, Rmb1, Rmb3, Rmb5, Cm1, Cm3, Cm4, Cmb1, Cmb3 (Radio 1 a y b) , Cb1** (Radio N°4), **e I.D.**, que posean provisión de agua corriente de red, debidamente certificado por la empresa prestataria del servicio público, podrán construirse unidades de vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones según la ubicación del predio:

a- En las siguientes zonas y/o Radios:

- Zona **Rm1: Radios 1, 5, 7, 8, 9, 10, 17 - 18 y 22**
- Zona **Rmb5: en todos los Radios de las diferentes localidades**
- Zona **Rmb1: Radio 3, 10 y 11**
- Zona **Cm1: Radios 5, 6 y 7**
- Zona **Cm4: Radio 1**
- Zona **Cb1: Radio 4**

a1 -Se aceptará una vivienda unifamiliar cada 200 m² de terreno como mínimo, debiendo verificar las demás condiciones establecidas en este COU.

a2. En predios de superficie mayor o igual o mayor a 400 m², el número de viviendas por parcela (N°) se determinará por el mayor número entero que resulte de aplicar la fórmula:

$$N^{\circ} = \frac{\text{superficie de la parcela}}{200}$$

a3. El sector del predio donde se ubique cada unidad tendrá un ancho mínimo de 6.50 (seis con cincuenta) metros y superficie propia de terreno no menor a 170 m².

a4. Cada vivienda tendrá acceso directo desde vía pública y servicios independientes.

a5. Si no existe posibilidad de conexión al servicio de desagüe cloacal, será de aplicación el art. 1.2.2.25. de este COU, teniendo en cuenta la cantidad de viviendas y las características del proyecto.

b-En el resto de las zonas y/o radios, a excepción de los indicados en el inciso a):

- b1.** En predios de superficie mayor a 250 m² podrán construirse hasta dos unidades de vivienda, en tanto se verifiquen las demás condiciones establecidas en este COU.
- b2.** En predios de superficie mayor o igual a 450 m², el número de viviendas por parcela (Nº) se determinará por el mayor número entero que resulte de aplicar la fórmula:

$$N^{\circ} = \frac{\text{superficie de la parcela}}{150}$$

- b3.** El sector del predio donde se ubique cada unidad tendrá un ancho mínimo de 5 (cinco metros) y superficie propia de terreno no menor a 125 m².
- b4.** Cada vivienda tendrá acceso directo desde vía pública y servicios independientes.
- b5.** Si no existe posibilidad de conexión al servicio de desagüe cloacal, será de aplicación el art. 1.2.2.25. de este COU, teniendo en cuenta la cantidad de viviendas y las características del proyecto.

c. Condiciones generales a verificar – en todas las zonas y radios-:

- c1.** Cuando la cochera sea descubierta y se ubique sobre el retiro de frente sólo podrá ocupar hasta 3m del ancho de la unidad, y la profundidad no será inferior a 5.50 m. contada desde la Línea Municipal. El retiro de frente deberá tener terreno absorbente y parquizarse conforme a lo dispuesto en el presente Código- arts. 1.2.1.4.1 y 1.2.2.1. inc. 5 y concordantes.
- c2.** Los muros separativos entre unidades serán macizos con un espesor mínimo de 0.30m. Se aceptarán soluciones técnicas alternativas equivalentes, que garanticen las mismas condiciones de aislación acústica.
- c3.** Cuando se incorporen otros usos permitidos en la zona (oficinas - locales - etc.) el caso será tratado en forma particular por las **O.T.**, las que elevarán a consideración del **D.E.** opinión fundada al respecto, para determinar la conveniencia de la aprobación y las condiciones particulares a las que se ajustará el proyecto.
Cada 50m² destinados a usos no residenciales, se considerará una unidad de vivienda a efectos del cómputo del número de las unidades permitidas.
- c4.** En todos los casos se aceptará una unidad de vivienda por parcela.
- c5.** En zonas de uso conforme, se admitirá la inclusión de local, oficina, estudio profesional, consultorio, taller, como complementario de la unidad de vivienda pero no podrá conformar una unidad funcional independiente. Tanto la vivienda como el local, oficina o consultorio, podrán ampliarse o reformarse sin limitación de superficie en tanto cumplimenten las demás normativas en vigencia.
- c6.** Los indicadores de FOS, FOT para la zona, serán aplicados sobre la superficie de terreno afectada o propia de cada unidad, así como los retiros que corresponden, y deberá además verificar el cumplimiento de estas restricciones sobre la totalidad del predio.
En caso de existir sobre otras unidades de la parcela, construcciones autorizadas con anterioridad, para la verificación del cumplimiento de los indicadores de la zona, debe incluirse en el Plano de Construcción: un croquis en escala con todas las edificaciones existentes aprobadas con anterioridad, y ambos cálculos y balances de superficies (sobre la Unidad y sobre la totalidad del predio).

d. Tratamiento particular para Viviendas Agrupadas :

Con el fin de mantener y/ o mejorar las condiciones urbano ambientales propias de un lugar, las O.T. podrán evaluar en forma particular proyectos de **viviendas unifamiliares agrupadas** que cuenten con acceso común, servicios y/o estacionamiento también comunes, en base a las siguientes pautas:

- d1.** Se tendrán en cuenta aspectos como: la ubicación y forma del predio, la conservación de la forestación, el entorno inmediato, las características del tejido urbano, el movimiento y tránsito vehicular de la zona, el respeto por el área edificable del predio y el cumplimiento de la totalidad de la normativa en vigencia para la zona, entre otros.
- d2.** El número de unidades se podrá limitar, considerando el ancho del predio sobre Línea Municipal, y las demás condiciones dispuestas en el presente artículo.
- d3.** Podrán establecerse mayores restricciones y/ o limitaciones que las establecidas para la zona, a fin de no causar desajustes urbanísticos, siendo de aplicación además el art. 1.2.2.25. de este Código en cuanto a la necesidad de construir una Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales según las características del proyecto.
- d4.** Los indicadores de FOS, FOT para la zona, serán aplicados sobre la superficie de terreno afectada o propia de cada unidad, así como los retiros que corresponden, y deberá además verificar el cumplimiento de estas restricciones sobre la totalidad del predio.
En caso de existir sobre otras unidades de la parcela, construcciones autorizadas con anterioridad, para la verificación del cumplimiento de los indicadores de la zona, debe incluirse en el Plano de Construcción: un croquis en escala con todas las edificaciones existentes aprobadas con anterioridad, y ambos cálculos y balances de superficies (sobre la Unidad y sobre la totalidad del predio).

- 2.** En zonas **I.E.** (Industria Especial), en predios de superficie menor a 600 m². se permitirá la construcción de una unidad de vivienda por lote con las restricciones de zona **Rm1**. El propietario deberá dejar constancia en los

planos que presente a aprobación, que soportará las molestias del uso predominante de la zona en tanto se ajuste a las reglamentaciones en vigencia.

3. En zonas donde se permite sólo una unidad de vivienda por parcela mínima, la cantidad máxima de viviendas unifamiliares agrupadas, se determina por el número entero que resulte de dividir la superficie del predio por la superficie de la parcela mínima de la zona.

- ❖ Con el fin de mantener y/ o mejorar las condiciones urbano ambientales propias de un lugar , las O.T. podrán evaluar en forma particular proyectos de viviendas unifamiliares agrupadas que cuenten con acceso común, servicios y/ o estacionamiento también comunes. Para la evaluación de la propuesta se tendrán en cuenta aspectos como : la ubicación y forma del predio, la conservación de la forestación, el entorno inmediato, las características del tejido urbano, el movimiento y tránsito vehicular de la zona, el respeto por el área edificable del predio y el cumplimiento de la totalidad de la normativa en vigencia para la zona. De así corresponder podrán establecerse mayores restricciones y/ o limitaciones que las establecidas para la zona, a fin de no causar desajustes urbanísticos. Cuando del agrupamiento resulten áreas comunes, el ancho y la superficie de terreno propio de cada unidad, podrá reducirse hasta en un 15 % respecto de las dimensiones de la parcela mínima de la zona.
- ❖ Tratamiento Especial para predios ubicados en zonas **Rmb2** y **Rb**, con frente a colectoras de Acceso Norte y a Av. Sucre entre Cura Allevi – Av. Avelino Rolón y Don Bosco Ver. Art. 1.2.1.16
- ❖ Los indicadores de FOS, FOT para la zona, serán aplicados sobre la superficie de terreno afectada o propia de cada unidad, así como los retiros que corresponden y deberá además verificar el cumplimiento de estas restricciones sobre la totalidad del predio.

En caso de existir sobre otras unidades de la parcela, construcciones autorizadas con anterioridad, para la verificación del cumplimiento de los indicadores de la zona, debe incluirse en el Plano de Construcción: un croquis en escala con todas las edificaciones existentes aprobadas con anterioridad, y ambos cálculos y balances de superficies (sobre la Unidad y sobre la totalidad del predio).

4. **Determinación del Número de Unidades:** en Edificios Colectivos de uso no residencial (no destinados a vivienda): en zonas donde no se permite la construcción de edificios de vivienda multifamiliar - según lo establece la Hoja de Zona correspondiente-, se verificará que la cantidad máxima de unidades funcionales que podrían surgir del proyecto, no supere el número de viviendas unifamiliares permitido en la zona, aplicando a tal efecto el criterio indicado en los incisos 1 y 3 de este artículo.

En zonas **IE**, donde se permite solo una unidad de vivienda por parcela inferior a 600 m², los Servicios Sanitarios siempre deben ser comunes e integrar la superficie de uso común del edificio, no pudiendo adicionarse servicios propios por cada unidad.

Con intervención de las **O.T.**, el **D.E.** podrá establecer requisitos particulares al proyecto, y/o disponer mediante pautas de diseño, que el número de unidades funcionales a crearse no supere el número admisible de unidades de vivienda, aplicando a tal efecto lo establecido por el art. 1.1.2.4. para Edificio Colectivo o Multifamiliar.

Cuando la zona no cuente con servicio de desagüe cloacal, el **D.E.** podrá además exigir la instalación de plantas de tratamiento para los efluentes (ver art. 1.2.2.25.).

1.2.1.15. TOLDOS-SALIENTES Y BALCONES

A - Toldos

Se permitirá la colocación de toldos en las zonas comerciales, con las siguientes excepciones:

- ❖ No podrán colocarse en Zona **Cma2**, donde se exija o le corresponda basamento y perfil fijos con retiros en P.B., en edificios donde se haya previsto este perfil.
- ❖ En zonas **Cb**, **Cm2**, **Cm5**, con retiro de frente, no podrán exceder la Línea Municipal, podrán instalarse dentro del retiro obligatorio de frente.
- ❖ En zona **Cma4** la saliente se tomará previendo la vereda mínima exigida (=3,50 m), según Hoja de Zona.
- ❖ En zonas de uso residencial predominante, con retiro de frente, en las cuales se autoricen usos comerciales, los toldos no podrán exceder la Línea Municipal.
- ❖ En zonas **Rm2** , de construcción obligatoria sobre L.M., se evaluará la solicitud en forma particular

La construcción de toldos deberá ajustarse a los siguientes lineamientos y a los establecidos en el C.E. :

1. La proyección del toldo sobre la vereda no podrá encontrarse a menos de 0,80 m. (ochenta centímetros) de la línea de cordón, ni sobresalir más de 2,00m. (dos metros) de la línea municipal. La altura libre mínima será de: 2,20m a cualquier elemento que lo conforme.
2. En caso de incorporar publicidad se aplicará lo dispuesto en el Código de Publicidad (Ordenanza N° 7938) .
3. Se mantendrán en perfecto estado de conservación atendiendo a la seguridad pública y a la estética urbana, en caso contrario se intimará a su retiro.
4. En aceras arboladas, los toldos distarán como mínimo 1,50 m. (1 metro con cincuenta centímetros) del borde de los troncos.
5. Se prohíbe la colocación de toldos con estructuras de sostén (columnas, soportes o similares) que apoyen sobre la vía pública o sobre retiros de frente reglamentarios, así como la colocación de cerramientos verticales de cualquier naturaleza.

B - Cuerpos salientes, Balcones abiertos y Elementos decorativos por fuera de la Línea Municipal

Queda prohibida en el Partido la construcción de cuerpos salientes y de balcones abiertos, que se proyecten ocupando espacios aéreos públicos de las aceras, ochavas y demás sitios municipales. Podrán ejecutarse elementos o motivos de decoración, (molduras, cornisas, pilastras o similares), con una saliente máxima de 0,25m. respecto de la Línea Municipal, en tanto se los construya por encima de los 2,50m. respecto del nivel de la acera.

C – Cuerpos salientes y Balcones abiertos: Su proyección sobre los retiros reglamentarios y/o sobre Patios de Iluminación y Ventilación.

⁽⁵⁾*Reglamentación – ver nota al final del artículo-*

Se permitirá la construcción de balcones abiertos que ocupen los espacios aéreos de los Retiros Reglamentarios de Frente, Laterales y Fondo, establecidos para la Zona, cuando cumplimenten lo dispuesto por el inciso 2 del Artículo 1.2.1.12. del Código de Ordenamiento Urbano. Su saliente máxima será la que resulte en función de la real dimensión del Retiro adoptado en el proyecto, y de la exigencia del citado inciso 2 del Artículo 1.2.1.12.. El ancho máximo de un balcón abierto que ocupa reglamentariamente un retiro obligatorio, no excederá en más de cincuenta centímetros (0,50m.) el ancho de la abertura correspondiente.

Podrán ejecutarse motivos ó elementos de decoración en las fachadas, (molduras, cornisas, pilastras o similares), con una saliente máxima de 0,25m. respecto de la Línea de Edificación.

No se autorizarán los cuerpos salientes y/o balcones abiertos, que ocupen el espacio aéreo de Retiros o de patios de iluminación y ventilación, (aunque cumplan con la limitación del inciso 2 del Artículo 1.2.1.12.), cuando se presenten integrando las modificaciones que se realizarían en inmuebles que cuentan con plano anterior aprobado, el cual registra la ocupación parcial o total por lo ya construido, de uno cualquiera de los distintos retiros reglamentarios de la Zona.

Siempre se cumplimentarán para cuerpos salientes y balcones abiertos, las disposiciones contenidas en el Código de Edificación, respecto de “Vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio.

⁽⁵⁾*Reglamentación art. 1.2.1.15. ap. C:*

El “Balcón” con saliente sobre Retiros de Frente y de Fondo o Pulmón de manzana, deberá estar construido a una altura libre mínima de 2,20 m sobre el nivel correspondiente a la vereda tomado sobre la Línea Municipal. Cualquier elemento saliente a menor altura será considerado como superficie cubierta a los efectos del cómputo del FOS y FOT debiendo respetar los Retiros Reglamentarios.

1.2.1.16. TRATAMIENTO ESPECIAL EN ZONAS Rb y Rmb2: PARA PREDIOS UBICADOS FRENTE A VÍAS RAPIDAS DE CIRCULACIÓN Y PREDIOS LINDANTES A ZONAS COMERCIALES

Los predios ubicados en zonas **Rb** y **Rmb2** lindantes a zonas comerciales, y los ubicados en zonas **Rb** frentistas a las siguientes arterias de intenso tránsito vehicular: Avenida Sucre entre Av. Avelino Rolón y la calle Don Bosco, calles Colectoras pavimentadas del Acceso Norte (ambos ramales), Camino Morón a San Fernando y Patagonia entre Panamericana y Reclus, Roque Saenz Peña entre E. Costa y M. Fierro, podrán ser motivo de un tratamiento especial por

parte de las OT, en base a las condiciones establecidas en el presente artículo, para la construcción de viviendas agrupadas.

Los proyectos deberán contemplar las siguientes condiciones mínimas:

1. Podrán aceptarse proyectos de construcción de viviendas agrupadas, incrementando hasta en un 100% el Número de viviendas permitido para la zona respectiva, calculado de acuerdo a lo previsto en el art. 1.2.1.14. inc. 3 . Este beneficio, se extenderá únicamente sobre la superficie determinada entre la L.M. de la arteria principal de tránsito intenso, y hasta una profundidad estimada en 50 m. - paralela a la L.M.-. En el caso de los predios linderos a zonas comerciales, el beneficio se extenderá únicamente a la parcela lindera, y sólo en el ancho mínimo previsto para los parcelamientos en la zona, sin superar los 50 m. tomados desde la L.M. de la arteria comercial.
2. Las Parcelas deberán tener frente a las arterias mencionadas, a excepción de las parcelas linderas a zonas comerciales.
3. No se admitirá la Unificación de Parcelas, a efectos de su consideración como Urbanizaciones Especiales, ni la unificación con parcelas que no sean frentistas a las arterias mencionadas en este artículo.
4. Se respetarán las características ambientales predominantes del lugar y la Forestación existente, la que condicionará la ubicación de las construcciones y la eventual ampliación de la profundidad a que hace referencia el inc. 1, aplicando lo determinado en el art. 1.2.1.17. de este Código de Ordenamiento Urbano. Se preverá una separación lateral y de fondo respecto de las propiedades linderas, que será determinada por las OT, considerando la zonificación, las características del entorno y las particulares del predio, delimitando la zona de mayor densidad de población hasta una paralela trazada a 50 m aproximadamente de la L.M..
5. Los cercos de frente sobre L.M. estarán constituidos con reja, alambre artístico o similar con vegetación (cercos verdes, plantas), prohibiéndose expresamente los muros ciegos continuos. A los efectos de minimizar el efecto acústico, producido por el tránsito que circula por el lugar, se podrá incluir un cerco verde y una cortina forestal sobre el retiro de frente de ejemplares de hoja perenne.
6. El o los accesos se efectuarán, preferentemente, por la arteria principal de mayor tránsito.
7. En áreas no servidas por red de Desagües Cloacales podrá exigirse según la densidad poblacional resultante, la ejecución de una Planta de Tratamiento de Efluentes.
8. Se cumplimentarán las demás normativas en vigencia que corresponda aplicar, según la zona donde se ubique y las dimensiones del predio.

1.2.1.17. FORESTACIÓN

VER ADEMÁS ORDENANZA N° 6610 Y DECRETO N° 972/89

A - En vía pública:

La arboleda ubicada en la vía pública debe conservarse. Está prohibida la poda o extracción de especies sin autorización previa del **D.E.**, el que evaluará cada solicitud que se presente teniendo en cuenta la situación existente y las razones de imperiosa necesidad invocadas por el recurrente.

La autorización de extracción que se le otorgue implicará la obligación del propietario de reponer al patrimonio forestal del Partido ejemplares cuya especie, cantidad, edad y lugar de plantación serán fijados por las **O.T.** ante cada caso que se presente, teniendo en cuenta las causas invocadas.

Es obligatoria la plantación de árboles en todos los frentes de las propiedades del Partido. Estos se colocarán de acuerdo a lo especificado en el **Decreto N° 972/89**.

Cuando se realicen obras nuevas, ampliaciones o modificaciones se exigirá, previo al otorgamiento del Certificado Final de Obra, la reposición de los árboles faltantes en la vereda en el sector que corresponda al predio o predios involucrados.

B - En predios particulares:

Los árboles existentes dentro de los predios deberán ser conservados, recomendándose la incorporación de nuevos ejemplares a fin de contribuir a consolidar los valores paisajísticos propios de San Isidro.

En caso de realizarse construcciones y con el fin de preservar la arboleda existente, podrán considerarse en forma particular avances sobre los retiros mínimos y/o superar la altura máxima establecida - hasta un máximo de tres (3) metros -, según la zona donde se ubique el inmueble, con la finalidad de conservar ejemplares de valor paisajístico -

ambiental. A tal efecto se presentará estudio técnico forestal, que será evaluado por los organismos técnicos municipales.

Si resultara imprescindible la extracción de algún ejemplar, la solicitud correspondiente será tratada por las O.T., las que evaluarán la procedencia de lo solicitado y, en caso de considerarlo justificable, establecerán las condiciones que deberán cumplimentarse (reposición - especie - cantidad). En los planos de construcción se indicará la arboleda existente a extraer y a colocar.-

1.2.1.18. REGLAMENTACIÓN ESPECIAL CALLE VICENTE LÓPEZ ENTRE EDUARDO COSTA Y PAUNERO

En la calle Vicente López entre Eduardo Costa y Paunero podrán construirse además de aquellos edificios que permite la zonificación, edificios con las siguientes características:

1. Usos permitidos: Residencial exclusivo.

2. Tipo de edificios:

- En torre con planta baja libre.
- Entre medianeras, con planta baja libre.

3. Alturas máximas:

- **Edificios en torre:** estará fijada para cada lote en particular por un plano límite determinado por la línea que una la altura máxima de los edificios existentes sobre la calle Eduardo Costa (41 m.) y la máxima correspondiente a la calle Paunero (8,50 m.), tomado en el eje medio de los lotes correspondiente según croquis adjunto. (GRÁFICO 14)

Se podrá edificar hasta el plano horizontal que surge de la intersección del plano límite con el eje medio del lote, pudiendo sobreelevarse hasta 0,80 m. de ese nivel en caso de resultar necesario.

- **Edificios entre medianeras:** cuando el ancho del lote no permita la edificación en torre, se podrá construir, con la altura máxima a considerar en forma particular teniendo en cuenta su incidencia con los linderos.

4. Retiros mínimos:

- **De frente:** 3m. (pudiendo ser menor según retiros de linderos)
- **Laterales para torres:** según artículo 1.2.1.4.2 -B .
- **De fondo:** 0,5 (L-20) - debiendo cumplimentar siempre las dimensiones del “espacio urbano”. (Artículo 1.2.1.11-A y 1.2.1.12, según el tipo de edificio).

5. Factores de Ocupación y Densidad poblacional:

- FOS = 0.60
- FOT máximo = 2,2 - no admitiéndose incrementos por unificaciones parcelarias.
- **Densidad neta máxima** = 1000 hab/Ha.

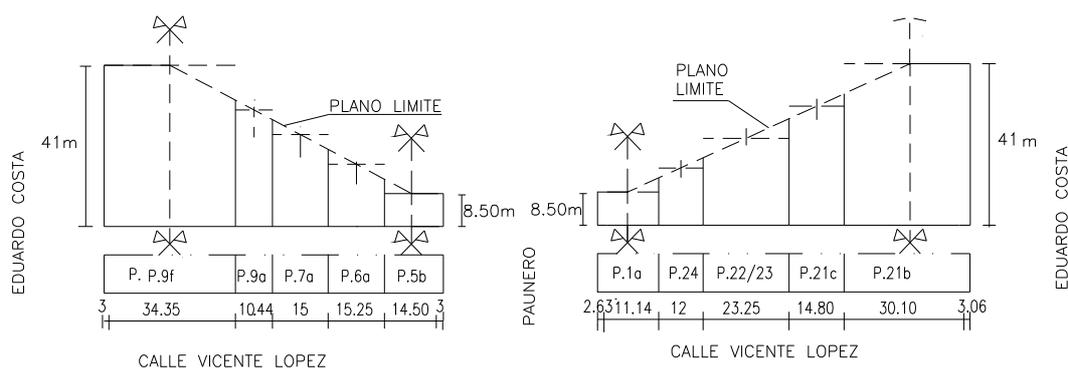
6. Estacionamiento vehicular : Se exigirá como mínimo : 1,5 cocheras por cada unidad de vivienda . Se aplicarán los demás aspectos del art. 1.2.2.1. de este COU.

7. Espacios Urbanos - Patios Auxiliares: los que correspondan según reglamentación general según el tipo de edificio.

8. Se aplicarán las demás restricciones de este COU para edificios multifamiliares de altura mayor a 9,50 m.

9. Cada caso será tratado particularmente con intervención de las O.T.

GRÁFICO 14:



1.2.1.19. PROTECCION URBANO AMBIENTAL DE GRANDES PREDIOS

Se podrá someter parcial o totalmente el terreno, lo plantado o edificado, a una medida de protección urbano ambiental, con el fin de no provocar desajustes en el entorno, cuando por las características topográficas de un predio, el arbolado y vegetación existente, y/ o el valor arquitectónico, artístico o histórico de las construcciones, así lo justifiquen. Para su tratamiento será necesaria la opinión fundada de los organismos técnicos, quienes deberán evaluar la propuesta y fundamentar la compensación de las mayores restricciones, a las que pueda quedar sujeto el inmueble en cuestión.

La evaluación se realizará, en base a las siguientes pautas:

- La superficie del predio no será menor de 3.000 m².
- Se podrán proponer reciclajes de edificios existentes de valor arquitectónico y/ o la construcción de nuevos edificios para vivienda multifamiliar así como en casos especiales el destino Hotelaría de muy bajo impacto.
- Se aplicarán como máximo las restricciones de la zona en que se ubica el inmueble, en cuanto al número de unidades - densidad poblacional-.
- Se deberán conservar y mantener las construcciones originales de valor, la forestación y vegetación del lugar, así como de las condiciones topográficas, cercos y demás valores ambientales de relevancia.
- Se podrá exigir una reducción de hasta el 30 % en los valores de FOS, FOT y alturas, así como el incremento de los Retiros de Frente y Laterales, con el objeto de respetar el edificio, el ambiente y el entorno.
- Se presentará la propuesta para su evaluación previa por parte de las OT, acompañada del relevamiento detallado de todos los elementos existentes en el predio, su topografía y su relación con los linderos y la vía pública: construcciones y equipamiento interno, especies forestales y vegetales existentes a conservar, planimetría del terreno con curvas de nivel, cercos de frente, muros de contención, entre otros.
- En zonas **Rb-** Residenciales exclusivas- , se aceptara este tratamiento únicamente en predios que se ubiquen en el perímetro o borde del radio de dicha zona, y frente a otra zona menos restrictiva, y/o a aquellos predios frentistas a una arteria de intenso movimiento vehicular, que permita el acceso al lugar sin atravesar las calles internas de las zonas residenciales exclusivas.
- Según las características del proyecto, podrá requerirse la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental en el marco de las Ordenanzas N° 7674 y 7709 (TO por Dto.3132/00) y establecerse mayores requerimientos, para mitigar los impactos que pudiese producir la propuesta.

Tratamiento especial:

Con el fin de promover la conservación y puesta en valor de inmuebles, de edificios y/ o su entorno, que reúnan las condiciones indicadas precedentemente, y en los cuales se hayan producido hechos históricos y/ o culturales significativos para la comunidad, o bien posean altos valores arquitectónicos, paisajísticos o artísticos reconocidos y dignos de ser destacados, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar proyectos que superen hasta en un 50 % la densidad poblacional establecida para el lugar, cuando las circunstancias descritas precedentemente así lo ameriten. Para el análisis de estos casos será necesaria la presentación de una completa información gráfica, histórica, antecedentes del bien, y/ o sus partes, u otros elementos documentales, que acrediten fehacientemente el valor y carácter de los bienes que se pretenden conservar. Además, podrá requerirse, de ser necesario, que la documentación presentada se acompañe por informes de organismos o entidades reconocidas en el estudio e investigación histórica, cultural, artística y/ o arquitectónica según corresponda.

1.2.1.20. TRATAMIENTO PARTICULAR

a. Para predios Lindantes a establecimientos o actividades que generan molestias:

Las parcelas que lindan con establecimientos preexistentes (industriales, educacionales, de salud, comerciales, entre otros), o con zonas comerciales o industriales, en las cuales se verifique una distorsión urbana por la existencia de construcciones, o usos que ocupan los fondos libres y laterales afectando a las parcelas linderas con zonificación residencial, se podrán someter a tratamiento particular por parte de las **O.T.**, en base a las siguientes pautas generales:

- Duplicar el número de viviendas permitido en la zona donde se ubica con viviendas agrupadas.
- Considerando la ocupación de los Fondos Libres de los inmuebles linderos, podrán aplicarse las condiciones del artículo 1.2.1.2 inciso 2 a, como vivienda unifamiliar, con un Fondo Libre mínimo de: 3m y máximo de: 10 m.
- Permitir en forma precaria el uso de las construcciones existentes para actividades de bajo impacto con estacionamiento propio, siempre que no requieran movimiento de mercadería ni generen molestias por acceso de público, por ruidos ni por otros aspectos ambientales.
- Deberá requerirse la conformidad de los vecinos linderos y de acuerdo a la envergadura del proyecto, se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, en el marco de las Ordenanzas N° 7674 y 7709 (TO

por Dto.3132/00) y de acuerdo al resultado establecerse mayores requerimientos, para mitigar los impactos que pudieren producirse.-

b. Para predios con diferencias de nivel propias o en su entorno:

Los proyectos de subdivisión, modificaciones, terraplenamientos, desmontes, construcción y/o demolición, que se realicen en predios que posean diferencias importantes en los niveles del terreno, y/o con respecto a sus linderos y/o a la vía pública, serán sometidos a tratamiento particular por parte de las OT. Se considerarán los posibles desajustes urbanos, y se establecerán las condiciones para lograr una integración armoniosa con el entorno y con el ambiente del lugar.

Con la fundamentación que cada situación requiera, podrán establecerse restricciones especiales a las normativas generales de aplicación, respecto de: Retiros, Ocupaciones de Fondo, determinación de la cota: +/- 0.00 para medir las alturas, Altura Máxima, tratamiento de los remates de los edificios, rellenos o desmontes del terreno, cercos y muros de contención, veredas y accesos vehiculares, escurrimiento y canalización de aguas, entre otros aspectos particulares a considerar con cada propuesta.

Se deberá acompañar a la presentación, el plano con las cotas y curvas de nivelación del predio, incluyendo sus linderos y vía pública. (Ordenanza 8497).

1.2.2 DE USO

1.2.2.1 ESTACIONAMIENTO

En la construcción de nuevos edificios deberán dejarse lugares para estacionamiento vehicular, de acuerdo al uso de los mismos, según la tabla respectiva.

1. El proyecto, cálculo y distribución de los sectores destinados a estacionamiento vehicular se regirá por el presente artículo conforme al uso o destino que se proyecte para el inmueble. La cantidad de cocheras resultante del proyecto y de la aplicación de todas las normativas vigentes, condicionará y limitará la superficie a destinar a la o las actividades a desarrollar, que deberá obligatoriamente adecuarse y/o restringirse al número de cocheras reglamentarias proyectadas. No se admitirán soluciones que se aparten de lo dispuesto en las reglamentaciones vigentes.
2. Se señalarán los lugares en los planos presentados para su aprobación, cuyas dimensiones mínimas serán las siguientes:
 - **Vehículos particulares:** 2,50m. de ancho y 5m. de largo.
 - **Cochera doble mínima** (para dos vehículos particulares) : 2,50 m de ancho por :10m de largo o profundidad-
 - **Vehículos particulares:** en usos comerciales, servicios, playas de estacionamiento y actividades con asistencia de público en general: 2,70 m de ancho y 5,50 m de largo. Se preverá un mínimo del 5% del total de cocheras, adaptadas para discapacitados conforme a la legislación vigente en la materia. ⁽⁶⁾ *Ver pie de página.*
 - **Vehículos de carga o transporte:** 3m. de ancho y 8m. de largo.

Si del plano surge una superficie promedio menor a la establecida en el **inc. 1** (23m² y 50m² respectivamente) el caso podrá ser aprobado siempre que se cumplan todos los requisitos de este artículo. Se acotarán y marcarán en el plano las dimensiones reales de las columnas, elementos estructurales, conductos, etc., los cuales podrán reducir, sólo en circunstancias debidamente justificadas, las dimensiones reglamentarias mínimas de los lugares destinados a estacionamiento hasta en un 10% de su dimensión mínima.

El Módulo para carga y descarga debe tener una superficie mínima de 50 m², contar con la altura de paso suficiente para los vehículos de carga según su porte, y estar independizado y separado del local de ventas y/o lugares de atención de público y trabajo.

La superficie para calcular los módulos de estacionamiento por cada vehículo particular, incluyendo las circulaciones estará en el orden de los 18 a 25 m² según el ordenamiento adoptado.

En edificios de Vivienda Multifamiliar, donde se exija más de una cochera por cada unidad de vivienda, se podrá admitir previo tratamiento por parte de las O.T., la conformación de cocheras “dobles”, aptas para estacionar dos vehículos. Cada una de éstas se afectará a una única unidad de vivienda y será computada como dos cocheras a efectos de la exigencia de la cantidad de módulos. En este caso cada unidad de vivienda contará, como mínimo, con una cochera reglamentaria de acceso directo e independiente por calle de circulación común y el total de los lugares responderá a las reglamentaciones que correspondan a la zona y/o sector.

3. Las calles de circulación interna tendrán un ancho mínimo de 5m. cuando ésta sirva para maniobrar y/o circular en dos direcciones. Si sólo sirviera para circular, y en una dirección, el ancho podrá reducirse a 3 m. En usos comerciales, servicios, playas de estacionamiento y actividades con concurrencia de público, se ampliarán las calles de circulación a un mínimo de 6 m para circular en dos sentidos y 3,50 para circular en un solo sentido. ⁽⁶⁾ *Ver pie de página.*
4. **Accesos vehiculares:**
Se verificarán los siguientes aspectos generales:
 - a. Deberá demostrarse el correcto acceso y egreso de vehículos marcha adelante, disponiendo del espacio necesario dentro del predio para las maniobras de los vehículos.
 - b. El estacionamiento en cada inmueble se vinculará con la vía pública, como máximo, en dos puntos: una entrada y una salida pudiendo estar unificadas.
 - c. El ancho del o de los accesos vehiculares no superará el 50 % del ancho del predio sobre L.M., con un mínimo de 2.50m y un máximo de 6 m. ⁽⁶⁾ *ver pie de página.*

⁽⁶⁾ **Reglamentación del artículo 1.2.2.1. inc. 2- 3 y 4 c :**

- Los pasos destinados para circulación vehicular exclusivamente tendrán un ancho mínimo de 3 m para circular un vehículo y de 5,70 m cuando deban circular en ambas direcciones, debiendo prever dentro de estos anchos, veredas laterales y central de seguridad de : 0.30 m y calzadas de 2,40 m como mínimo. En caso de contar además con circulación peatonal se sumará a esas dimensiones el paso mínimo exigido por el C.E. (art. 4.2.3.5).

-Únicamente para el caso de vivienda unifamiliar podrá reducirse el ancho mínimo de paso a : 2,50 m, en tanto cuente con paso o acceso peatonal independiente, en caso contrario se sumará a este ancho, el paso mínimo peatonal de 1,00 m (art. 4.2.3.5. del C.E.).

- Se considerarán “actividades con concurrencia de público” que requieren mayores espacios de cocheras y de circulaciones, aquéllas con intenso movimiento vehicular y recambio en la ocupación del estacionamiento, tal como los Centros Comerciales y Bancos.

- d. Para vivienda unifamiliar únicamente, se admitirá el egreso vehicular marcha atrás. En este caso el ancho del acceso vehicular y de la bajada del cordón de la vereda no será mayor a 3 m.
- e. Los accesos se ubicarán respetando los árboles existentes en la vereda. La senda peatonal de vereda se ejecutará en forma reglamentaria con su correspondiente carpeta verde u hoyo para contener la forestación.
- f. Se exigirá lugar de espera dentro del predio, así como la separación del acceso y del egreso vehicular y/o la construcción de más de una rampa de conexión a subsuelo o a piso superior, cuando se cuente con más de 15 cocheras y/o en proyectos ubicados en áreas o arterias de intenso tránsito vehicular, donde puedan ocasionarse conflictos de accesibilidad.
- g. En los edificios con concurrencia de público (no residenciales), se verificará que el diseño de los lugares destinados a estacionamiento vehicular, así como de los espacios de circulación y maniobras, facilite el desplazamiento de los vehículos dentro del predio y en su conexión con la vía pública, sin provocar inconvenientes. Las O.T. establecerán, de así corresponder, mayores requerimientos en cuanto a los espacios mínimos señalados en los incisos 1 a 3 de este artículo.
- h. Se deberán colocar señales de advertencia visual y/o auditiva para peatones, sobre L.M..
5. Podrá utilizarse el 50 % del Retiro reglamentario de Frente para estacionamiento debiendo prever un tratamiento de solado que permita la absorción de aguas e incorporación de césped. ⁽⁷⁾ *Reglamentación – ver nota al pie de página-*
6. No es necesario que el estacionamiento sea cubierto. El 50% de la superficie libre no parquizable, podrá ser destinada a este fin.
Para predios con usos industriales donde se requiera afectar superficie absorbente a playa de maniobras, carga y descarga, con intervención de las O.T., podrá disminuirse el porcentaje requerido de terreno absorbente, en tanto se presenten soluciones alternativas y efectivas en cuanto a la absorción de aguas de lluvia y la parquización /forestación de las áreas libres.
7. A efectos del cómputo de la superficie de trabajo y/ o atención de público para determinar el número de cocheras conforme a lo señalado en el inciso 9 de este artículo, se descontarán únicamente los siguientes espacios que deberán estar perfectamente delimitados: instalaciones complementarias del edificio, circulaciones verticales, sanitarios y cocinas o espacios para cocinar. El número mínimo de cocheras se calculará según lo estipulado para cada uso, sobre el 90 % de la superficie total computada. ⁽⁸⁾ *Reglamentación – ver nota al pie de página-*
8. En A.C. y zonas de alta densidad (**Ca1** y **Ra**), cuando se construyan edificios de viviendas multifamiliares o edificios destinados exclusivamente a garajes o cocheras, podrá ocuparse la totalidad del predio con cocheras subterráneas (bajo el nivel del suelo) no siendo exigible para estos casos cumplimentar el porcentaje libre de terreno absorbente exigido en los **artículos 1.1.2.3. y 1.2.1.2.**
A este efecto será necesario la ejecución de desagües pluviales que concurren directamente a pozos absorbentes que se construirán en el mismo predio para recibir las aguas de lluvia, o se conecten con la red de desagües pluviales. En el dimensionado de estas instalaciones deberá considerarse la totalidad de la superficie del terreno. Sobre el Pulmón de Manzana o Fondo de la parcela deberá reservarse un sector parquizado de 2 m. de profundidad mínima, en todo el ancho del predio, pudiendo utilizar el resto para estacionamiento. Se deberán incorporar elementos que impidan el impacto de los vehículos sobre los muros divisorios (maceteros, cordones, topes, etc.), para evitar molestias a linderos.

⁽⁷⁾ *Reglamentación art. 1.2.2.1.inc. 5 :*

A fin de cumplimentar además el art. 1.2.1.4.1., que exige la parquización del Retiro de Frente, se deja establecido que:

- En caso de utilizarse para la ubicación de alguna cochera verificará en todos los casos la correcta y segura maniobrabilidad dentro del predio, sin afectar la accesibilidad, debiendo los vehículos acceder y egresar del predio siempre marcha adelante.

- Como mínimo el 25% de la superficie correspondiente al Retiro de Frente deberá mantenerse como espacio verde con vegetación, y el resto de la superficie a excepción de los accesos vehiculares y peatonales mínimos reglamentarios y de la garita de seguridad, podrá poseer tratamiento de solado que permita el crecimiento del césped y el drenaje o absorción de las aguas.

⁽⁸⁾ *Reglamentación art. 1.2.2.1.inc. 7 : A efectos de determinar la superficie computable para el cálculo de la cantidad de cocheras, se descontarán únicamente las siguientes superficies :*

- Las áreas mínimas requeridas por las reglamentaciones en vigencia – Código de Edificación- para locales destinados a: Cocina, Espacios para cocinar y Sanitarios. De proyectarse mayores superficies que las requeridas según el factor de ocupación y superficie a afectar al uso comercial, la superficie excedente será computada para determinar la cantidad de cocheras.

- Las circulaciones comunes verticales: cajas de escalera y ascensores – montacargas o similares.

- Los locales destinados a albergar las Instalaciones Complementarias del edificio, según la definición contenida en el art. 1.1.2.4 de este COU, con la superficie mínima necesaria para este destino debiendo justificarse técnicamente las dimensiones propuestas.

Las Oficinas Técnicas intervinientes en los respectivos trámites de autorización de obra, podrán requerir al profesional responsable, el detalle de estos locales, la forma en que será ocupado el espacio así como las características técnicas de los equipos o instalaciones a colocar y toda otra información necesaria para determinar la exactitud de la superficie proyectada para cada una de estas finalidades.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Podrá aplicarse el mismo criterio descripto precedentemente para otros casos de edificios comerciales o viviendas multifamiliares, cuando sea necesario cumplimentar con el número reglamentario de cocheras establecido en este COU, incorporando en las áreas libres un tratamiento de solado que permita la absorción de aguas y crecimiento de césped.

9. Sistema para la determinación de Lugares: en todos los casos se verificará que los Espacios para Estacionamiento resulten como mínimo: 3,5 m² por habitante.

El **número de cocheras** para cada uso, rubro o actividad será el siguiente:

a – Vivienda	
Vivienda Multifamiliar	En las localidades de San Isidro, Acassuso, Martínez, Villa Adelina y Beccar
	En las localidad de Boulogne
Una Vivienda por parcela. En el caso particular de predios menores a 200 m ² de superficie donde no sea posible materializar el espacio mínimo de estacionamiento, debido a construcciones preexistentes o razones técnicas que así lo justifiquen, las O.T. podrán evaluar la imposibilidad técnica de cumplimentar este requisito y someterán su dictamen a resolución final del D.E.	1 Módulo por unidad de vivienda
Más de una vivienda por lote o Vivienda Agrupada	1 Módulo por unidad de vivienda
b - Hotelería - Ver aclaración al final del art. (#)	
Hoteles, Residenciales, Pensiones (excepto Av. Libertador - ver it. g).	Según artículo 1.2.2.11.
c - Gastronomía: - Como Uso Puntual se establecen las exigencias para cada situación en particular – En zonas Cb , para nuevas instalaciones se asimilará a lo requerido para Av. del Libertador en el it. g - Ver aclaración al final del art. (#)	
d - Oficinas y Estudios o Consultorios profesionales - Ver aclaración al final del art. (#)	
Oficinas Crediticias, Financieras, Bancos:	1 lugar cada 20 m ² o fracción de superficie de oficina y de atención de público superior a 10 m ² 1 lugar para el camión de caudales, en un espacio reservado para estacionar este vehículo.
Oficinas en general:	1 lugar cada 20 m ² o fracción de superficie de oficina y de atención de público superior a 10 m ² . No obstante se considerarán situaciones particulares, en edificios preexistentes, determinando las necesidades de acuerdo al proyecto que se presente y a las características de la zona en que se ubique.
Estudios Profesionales - Consultorios:	1 lugar por unidad de estudio o consultorio de superficie no mayor a 20 m ² . No obstante se considerarán situaciones particulares, en edificios preexistentes, determinando las necesidades de acuerdo al proyecto que se presente y a las características de la zona en que se ubique.
e – Velatorios	Según art. 1.2.2.6.-
f – Supermercados, Autoservicios (Mayoristas o Minoristas): según superficie del local de ventas, debiendo prever como mínimo - Ver aclaración al final del art. (#) -:	

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Local de Ventas >70 m ² y < 450 m ²	Superficie = 3 veces la superficie del local de ventas más 100m ² para playa de carga y descarga de mercadería.
Local de Ventas ≥ 450m ²	Superficie = 3 veces la superficie del local de ventas más un mínimo de 250m ² adicionales para carga y descarga.

g - Av. del Libertador - Ver aclaración al final del art. (#)

Los lugares de estacionamiento deberán forestarse y parquizarse en sus bordes, así como los frentes y fondos libres reglamentarios

Locales Grupo a) :Gastronómicos Ver art. 1.2.2.14.	<u>Para nuevos locales: 1 módulo</u> cada tres (3) comensales <u>Locales existentes</u> aprobados para el rubro gastronómico y con habilitación anterior: las OT evaluarán la nueva habilitación y determinarán en cada caso las necesidades y posibilidades de estacionamiento vehicular.
Hoteles-Residenciales-Pensiones	Un módulo por habitación, espacio para vehículos de abastecimiento y personal, más los que correspondan en caso de contar con otros usos (bar-restaurante-etc.)

h - Espectáculos Públicos – Ver aclaración al final del art. (#)

Cines- Teatros-Auditorios y similares	1 lugar cada 10 butacas como mínimo
---------------------------------------	--

i - Enseñanza: para nuevas construcciones o edificios existentes. - Ver aclaración al final del art. (#)

Jardín de Infantes y/o Jardín Maternal y/o Escuela Nivel EGB	1 lugar para vehículo de transporte escolar. 1 lugar c/ 2 aulas o fracción.
Centro de Recreación Infantil	1 lugar p/ vehículo de transporte cada 100 niños o fracción 1 lugar c/ 2 (dos) profesores o maestros.
Centro de Enseñanza de Idiomas a preescolares Escuela Nivel Polimodal-Institutos-Academias	1 lugar c/ 2 (dos) aulas o fracción
Nivel Terciario – Universitario - o similar	Según número de concurrentes al establecimiento - docentes, personal y alumnos, en turno más desfavorable: 1 lugar c/ 6 concurrentes como mínimo

j – Depósitos – Ver aclaración al final del art.(#)

	1 lugar para carga y descarga según necesidad y forma de funcionamiento debidamente documentada – Mínimo : un módulo de 3m x 8m cada 200 m ² de local-
--	---

k – Esparcimiento y Deportes – Ver aclaración al final del art. (#)

Cancha de Tenis – Paddle Tenis-Squash.	2 lugares por cancha.
Gimnasio – Pistas de patinaje- Cuya superficie destinada al uso específico sea superior a 50m ² .	1 lugar cada 10 personas. (Factor de Ocupación: 1 persona cada 5m ² destinados a salón y/o pista)
Cancha de Fútbol o similares	1 lugar c/ 4 jugadores o fracción mayor que 2 .
Salón o Residencia para Fiestas	1 lugar c/ 20 m ² de local (#)

<p>l – Galerías Comerciales - - Ver aclaración al final del art. (#)- Locales comerciales- Centro Comercial y similares se exigirá, con previo informe de las O.T. para fundamentar el requerimiento, en las siguientes zonas:Cb1- Cb2-Cmb1-CmbB- Cm2-Cm4-APP y Cm1 en los tramos de Av. Sucre y Thames; en lugares Uso Comercial Diferenciado y/o Selectivo y en otras ubicaciones donde se verifique la necesidad de contar con cocheras.(#)</p>	<p>1 lugar cada 22 m² de superficie de local. Mínimo : 1 lugar por local (en caso de resultar de menor superficie). Contará con Espacio para Carga y Descarga</p>
--	--

<p>m - Comercio Mayorista y/o Minorista - Ver aclaración al final del art. (#)</p>	
<p>Locales Comerciales en general de superficie mayor a 200 m² cubiertos - excepto Autoservicios –</p>	<p>1 lugar para carga y descarga según necesidad y forma de funcionamiento debidamente documentada - Mínimo : un módulo de 3m x 8m cada 200 m² de depósito y/o local de venta, más los módulos adicionales para público que se consideren necesarios, según la modalidad de venta y la concurrencia de público.</p>

<p>n - Edificios Públicos y Privados:</p>	
<p>Asistenciales - Sanitarios y Otros no enumerados</p>	<p>Serán considerados en cada caso en particular por el D.E.</p>

<p>ñ - Servicios con móviles - Ver aclaración al final del art. (#)</p>	
<p>Correo - Urgencias Médicas - Clearing Bancario - Entregas a Domicilio- Remises - Fletes- etc.</p>	<p>1 lugar para cada móvil.</p>
<p>Nota : Ver además Decreto. Nro. 1545/94 y Ordenanza 7525 sobre Playas de Estacionamiento para Remises</p>	

(#) Estas exigencias podrán ser ajustadas incrementando o disminuyendo los requerimientos fijados en cada ítem, según las características de cada caso, teniendo en cuenta la zona en que se ubique, el número de concurrentes previsto, y otras particularidades de funcionamiento que tengan incidencia sobre este aspecto; en cuyo caso el **D.E.**, por medio de sus **O.T.** deberá evaluar cada caso y fijar las condiciones que resulten pertinentes.

10. Todos los proyectos de obra que se sometan a División de Propiedad Horizontal deberán afectar como Unidad Complementaria de cada Unidad Funcional, el mínimo de cocheras que a continuación se detalla:

❖ **Para viviendas:** 1 cochera por Unidad Funcional

❖ **Para Otros Usos:** el número de cocheras resultante de la aplicación del inciso 9 del presente artículo.

Las restantes cocheras podrán ser afectadas como Unidades Funcionales del edificio.

Se indicará la correspondencia de cada cochera con su unidad funcional en los planos de obra pertinentes

11. Compensación por mayor cantidad de espacios para estacionamiento:

Cuando en un proyecto se proponga el incremento de los espacios para estacionamiento respecto del requerimiento normativo, los indicadores de la zona respecto de: alturas, retiros o terreno absorbente, podrán flexibilizarse en correspondencia con dicho incremento y hasta en un 10% de cada valor establecido, en tanto no se produzcan desajustes urbanos.

Respecto del FOT, podrá incrementarse hasta un porcentaje no mayor al 10% del valor establecido para la zona, y en una superficie computable igual o menor a la que se destina a los lugares de estacionamiento propuestos en exceso, considerando la superficie de cada unidad de cochera de 12,50m² (2,50m x 5m).

A modo de ejemplo por cada lugar para estacionamiento reglamentario (= 12,50m²) que se propone excediendo el requerimiento mínimo de este Código podrá incrementarse en el mismo valor (es decir en 12,50m²) la superficie computable para FOT, y en tanto no se supere en un 10% el valor establecido para la zona.

La Densidad Poblacional o el Número de Unidades permitido se incrementará proporcionalmente en relación a la propuesta presentada.

Estas cocheras podrán conformar Unidades Funcionales cuyo dominio puede ser transferido en forma independiente y no quedarán sujetas a otras unidades funcionales del inmueble.

En el caso de edificios multifamiliares o colectivos, ubicados en las zonas **Cma2, Ra** y **Ca** de las Áreas Centrales, (**AC**) y en zonas de alta densidad (**Ca** y **Ra**) se podrá considerar en forma particular, superar hasta 3 m la Altura Máxima y Plano Límite de la zona según la zonificación del predio y la tipología edilicia adoptada, para conformar un nivel o piso (por encima de la cota +/- 0.00 del predio) , destinado exclusivamente a cocheras que excedan los requerimientos de este COU para la aprobación del proyecto y con la finalidad de cubrir las necesidades de estacionamiento de la zona. A tal efecto se realizará un relevamiento y evaluación del entorno, verificando la inserción del edificio, y que no se produzcan desajustes urbanos. En todos los casos debe cumplimentarse con las cocheras exigidas, dentro de la envolvente reglamentaria del edificio (*ver definición en el art. 1.1.2.3.*) .

Las O.T. analizarán cada situación y elevarán informe fundamentando la situación, para la decisión final por parte del D.E.

1.2.2.1.1. Ampliaciones y Cambio de Uso

Todos aquellos edificios en que se efectúan cambios de uso o ampliaciones aumentando el número de viviendas, oficinas, locales, etc. deberán adaptar los lugares de estacionamiento conforme lo establezca el **D.E.** con informe previo de sus Oficinas Técnicas. Cuando el cambio de uso no signifique un incremento de los requerimientos de estacionamiento respecto de la situación anterior aprobada, podrá obviarse para el nuevo uso la exigencia de estacionamiento.

1.2.2.1.2. Baldíos utilizables para Playas de Estacionamiento

Los terrenos baldíos podrán ser utilizados como playas de estacionamiento, sujetos a las siguientes condiciones:

1. Podrán localizarse en todas las zonas del Partido. En las zonas **Rb**, serán consideradas en forma particular por el **D.E.** según las características de la zona.
2. Las habilitaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo máximo de tres (3) años, quedando a criterio del **D.E.** su renovación.
3. **Retiros mínimos:** (excepto en predios esquineros de superficie menor a 600 m²):
De frente: 1,50m. (un metro con cincuenta centímetros)
De fondo: 3,00m. (tres metros)
Estos retiros deben parquizarse y/o forestarse excepto en las zonas de acceso.
4. **Cercos de Frente y divisorios:** serán ejecutados con las alturas y materiales reglamentarios debidamente revocados y pintados. El cerco de frente deberá ser predominantemente transparente en un 70 % de su superficie, y se incorporará en los bordes vegetación a efectos de minimizar el impacto visual
5. Deberán colocarse elementos protectores en cercos de frente y medianeras a una distancia mínima de 0,30m de los muros divisorios o medianeras se colocarán defensas metálicas, o de Hormigón Armado, cuya altura será como mínimo 0,60m. y tendrán la resistencia suficiente para absorber los impactos producidos por vehículos.
6. Toda superficie del predio, con excepción de las zonas destinadas a retiros de frente y fondo (los cuales serán parquizados), será pavimentada o bien se realizará un efectivo tratamiento que asegure su transitabilidad e impida la formación de barro. Se realizarán los correspondientes desagües y/o escurrimiento pluvial.
Sobre el pavimento se numerarán y demarcarán claramente los lugares de estacionamiento. Los accesos tendrán una dimensión máxima de 4 (cuatro) metros si se encuentra unificada la entrada y salida; en caso de separarse, cada una de ellas tendrá una dimensión máxima de 3 (tres) metros.
Estos accesos deben tener señalización luminosa indicadora del egreso de vehículos y no se ubicarán a menos de 8 (ocho) metros de la intersección de las líneas municipales de esquina.
7. La cabina-control se ubicará dentro del "**área edificable**" del predio, es decir, cumplimentará los retiros reglamentarios de la zona cuando se ubique sobre los ejes divisorios, el resto de los casos serán considerados en forma particular teniendo en cuenta los retiros de los linderos.
La superficie cubierta máxima será de 9 (nueve) m², con un ancho mínimo de 2 (dos) metros y su altura no superará los 3 (tres) metros. En caso de cubierta con pendiente la cumbrera podrá llegar a 4,50m.
Se realizará en mampostería de ladrillo a la vista, revestido en plaqueta de ladrillos o revocada y pintada al igual que los cercos de frente y divisorios, con el fin de lograr unidad de tratamiento arquitectónico.

La cubierta se realizará de hormigón armado o losa cerámica o tejas y en caso de realizarse de otro material se considerará su aprobación en forma particular.

8. El servicio sanitario se construirá según los requerimientos mínimos exigidos por el **Código de Edificación**.
9. Los lugares para estacionamiento deberán tener un ancho mínimo de 2,50 metros (dos metros con cincuenta centímetros) y un largo de 5,00 (cinco) metros medidos entre los ejes de las marcas, y se conectarán directamente con las circulaciones, las que poseerán un ancho mínimo de 5 (cinco) metros.
Deberá demostrarse el correcto acceso y egreso de vehículos, para lo cual se presentará un plano de la situación.
10. Queda prohibido techar esta playa y/o lavar en ella los automotores estacionados.
11. La publicidad que se incorpore será la mínima necesaria para anunciar la actividad.
12. Deberá cumplir con las prevenciones contra incendios.
13. Deberá incluirse el proyecto de iluminación artificial, la cual se colocará perimetralmente, ya sea sobre los muros divisorios o con columnas de altura no superior a los mismos.
14. La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.

NOTA: Las playas de estacionamiento que se autoricen como anexo de Agencia de Remises, Fletes al instante, Servicio de ambulancia, Correos Privados, etc., deberán ajustarse a los requisitos del **Decreto N° 1545/94** y de corresponder: **Ordenanza 7525**.

1.2.2.1.3 Prohibición de estacionar en la vía pública.

Queda terminantemente prohibido estacionar en forma permanente o transitoria ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

Los horarios de carga y descarga serán los establecidos en la **Ordenanza N° 5265/77** (entre las 20 hs. y las 9 hs. del día inmediato siguiente). En casos particulares y teniendo en cuenta las características del lugar, podrán establecerse restricciones especiales previo estudio de las **O.T.** competentes.

1.2.2.2. GALERIAS COMERCIALES

Se entiende por Galería Comercial al edificio o a una de sus partes que contienen locales o puestos independientes, de usos compatibles entre sí y ubicados con su frente y acceso directo a una nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior peatonal para la circulación común y como medio de egreso exigido a la vía pública. Se permitirá su construcción e instalación en todas las zonas **C**, no podrán tener acceso por lotes frentistas a las zonas **Rb** y **Rmb2** (ver **Art.1.2.2.7**.)

A los efectos de definir la ocupación del suelo, los anteproyectos deberán presentarse a consideración del **D.E.:**

1. Las dimensiones de locales, medios de salida; servicios de salubridad, iluminación y ventilación se ajustarán a las disposiciones de los **artículos 4.3.1.1. y 6.2. del C.E.**
2. Podrá considerarse la aprobación de cubiertas sobre los patios, circulaciones abiertas de los Centros y Galerías comerciales con las siguientes condiciones:
 - a. Tendrán carácter "**Transitorio**" reservándose el Municipio el derecho de exigir su retiro en el momento que lo considere oportuno;
 - b. Deberán ser transparentes o translúcidos;
 - c. Los cerramientos laterales deberán permitir la ventilación natural de los locales;
 - d. Las estructuras serán del tipo "liviano" y "desmontable", prohibiéndose el uso de estructuras de hormigón armado "in-situ" o mampostería. Se adjuntará el correspondiente cálculo estructural firmado por profesional con título habilitante;
 - e. Se colocarán dentro del "**área edificable**" del predio, respetando todos los retiros fijados para la zona;
 - f. La cubierta no superará la altura del plano límite de la zona;
 - g. No se construirán locales debajo de esta cubierta;
 - h. El diseño se adecuará a la arquitectura del edificio;

- i. A los efectos de su aprobación no serán computadas para el F.O.S. las áreas que protejan, debiéndose indicar en planos la característica y condición de "cubierta desmontable y transitoria". Se liquidarán solamente los Derechos correspondientes a estudio de plano y verificación "in situ".
3. Según las características de la zona en que se ubiquen las Galerías o Centros Comerciales deberán disponer de lugares de estacionamiento dentro del predio. A tal efecto las **O.T.** previo estudio del caso establecerán los requerimientos pertinentes.

1.2.2.3. UTILIZACION DE TERRENOS BALDIOS PARA VIVEROS DE PLANTAS

Se entiende por "**Viveros con o sin venta de plantas**" a la actividad que se desarrolla mediante el cultivo de plantas de distintas especies al aire libre o en invernáculos, para el abastecimiento inmediato de la población, con carácter de comercio minorista. La venta minorista solo se permitirá en las zonas en las que se encuentre específicamente permitido este tipo de comercios, conforme al Cuadro de Usos – art. 2.2.3.1.-Anexo I de este Código.

Se podrán instalar, sujetos a las disposiciones del presente artículo, en todas las zonas del Partido de San Isidro, con excepción de las Áreas Centrales y zonas **Rb**:

1. La habilitación será provisoria y por un plazo no mayor de 3 años, quedando a criterio del **D.E.** su renovación.
2. La actividad que se describe se podrá desarrollar únicamente en terrenos baldíos, con invernáculos desmontables cuando sea necesaria su instalación, sin ocupación de medianeras.
Estos invernáculos se ajustarán a los indicadores de la zona en la cual se encuentran. El retiro mínimo de eje divisorio será de 1,15m.
3. Se exigirá la instalación de un local sanitario según los requerimientos mínimos exigidos, vestuario y oficina, con una superficie total no mayor de 25m². (Veinticinco metros cuadrados)
Estas construcciones cumplirán con todas las normas del **Código de Edificación.**, y serán tratadas arquitectónicamente.
4. La carga y descarga de mercadería y/o elementos de trabajo, se realizará dentro del predio, sin ocupación de la vía pública.
5. En zonas **Rmb2** la publicidad que se incorpore deberá contar con la aprobación expresa del **D.E.**

1.2.2.4. USOS TRANSITORÍOS EN TERRENOS BALDIOS UBICADOS EN ZONAS COMERCIALES

Con las limitaciones más abajo enunciadas se autorizará en forma precaria y como "**uso transitorio**" la utilización de los predios baldíos ubicados en las zonas clasificadas como comerciales por el presente Código.

Se autorizará la instalación de los siguiente rubros:

- ❖ Venta de embarcaciones y afines.
- ❖ Venta de automóviles nuevos y usados.
- ❖ Venta de casas rodantes y trailers.
- ❖ Venta de artículos de jardinería y camping.
- ❖ Exposición y venta de plantas y flores.
- ❖ Exposición y venta de piletas de natación.
- ❖ Exposición y venta de libros nuevos y usados.
- ❖ Exposición y venta de objetos de arte.
- ❖ Juegos para niños de hasta 8 (ocho) años que no ocasionen molestias de ningún tipo, por ruidos, emanaciones, vibraciones, etc. (excepto en Avda. del Libertador)
- ❖ Otros rubros serán considerados por el **D.E.** previo informe de las **O.T.**

Deberán cumplimentarse las siguientes condiciones:

1. Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo máximo de 3 (tres) años, quedando a criterio del **D.E.** su renovación.

2. Se colocará en todo el predio un tipo de solado, natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúa los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y/o laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parquizados.
3. Se permitirá la construcción de un local de atención y venta, con los servicios sanitarios mínimos exigidos por el **Código de Edificación**, cuya superficie cubierta será de un máximo de 20 (veinte) metros cuadrados, no pudiendo la altura ser superior a 3m cuando se trata de techo plano y 4,50m. a la cumbre cuando se trata de techo con pendiente.
Esta construcción será tratada arquitectónicamente y se ubicará dentro del "**área edificable**" de la parcela.
4. No se permitirán depósitos, ya sea cubiertos o al aire libre, aún con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.
5. Los predios deberán contar con su vereda reglamentaria.
En caso de construirse cerco opaco de frente, éste tendrá una altura máxima de 0,60 m. (sesenta centímetros), pudiendo colocarse elementos protectores que permitan transparencia hasta los 2 (dos) metros de altura.
6. La publicidad que se incorpore será la mínima necesaria para anunciar la actividad, debiendo incluirse la propuesta en el proyecto que se presente para ser aprobado.
7. La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.
8. Toda transferencia, cambio de rubro o modificación deberá ser denunciada, transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.
9. Cuando existan en el predio edificios aprobados que puedan ser utilizados a efectos de cumplimentar el **ítem 3**, se admitirá su subsistencia.

1.2.2.5. STUDS

Se autorizará la construcción y/o ampliación de studs en los lugares permitidos según el presente artículo, debiendo ajustarse a las condiciones que establece el mismo. El Departamento Ejecutivo, previa intervención de sus Oficinas Técnicas, podrá establecer nuevas restricciones en casos especiales, las cuales se sumarán a las indicadas a continuación:

A – Radio Permitido, (R1) – Condiciones de radicación

Radio 1: Comprende a la fracción del Jockey Club, delimitada por las Avdas. Unidad Nacional, Diego Carman, Bernabé Márquez y Sir Alexander Fleming. Las condiciones de localización y edificación, son las siguientes:

1. Las construcciones quedarán sujetas a las restricciones establecidas por el Código de Ordenamiento Urbano en la Hoja de Zona Ec, y a lo que dispone el Código de Edificación en su Sexta Parte, Título 3°, en lo que resulte de aplicación a cada caso.
2. Las ampliaciones edilicias cumplimentarán las mismas condiciones que las obras nuevas.

B – Plazos y Condiciones para la erradicación de Studs establecidos en Zonas de Uso no conforme:

1. Otorgase a todos los Studs existentes actualmente en el Partido, radicados fuera del radio **R1**, plazo hasta el 30 de Noviembre del año 2006 para cesar en su funcionamiento, pudiendo radicarse nuevamente sólo en el Radio **R1**.
2. Los Studs que por la aplicación de este artículo han quedado radicados en Zonas de Uso no conforme, podrán ser demolidos, total o parcialmente, modificados o reciclados, para ser afectados a nuevos destinos compatibles con los usos admisibles de la Zona en la que se encuentran emplazados, cuando generen un grado menor de molestias. En el nuevo proyecto podrá involucrarse hasta una Parcela más, contigua al Stud habilitado a demolerse o modificarse, que pertenezca al titular del mismo, y en la cual se hayan desarrollado actividades anexas o complementarias de la principal, para poder así desarrollar adecuadamente la nueva propuesta arquitectónica. Se estudiará por parte de los Organismos Técnicos, cada caso en particular, en base a lo determinado en el artículo 1.2.4.3. Apartado C. Los Organismos Técnicos elevarán a la superioridad opinión fundada al respecto, la cual será remitida a resolución final del Departamento Ejecutivo.

1.2.2.6 CASA DE VELATORIOS

A- De la localización:

1. Se permitirá su construcción y/o funcionamiento en los siguientes lugares:

- a. Calle Nuestras Malvinas e/ Bagnati y Camino Morón (frente al Cementerio de Boulogne).
- b. Av. Santa Fe, ambas aceras e/ Dardo Rocha y Paraná.
- c. Av. Centenario ambas aceras e/ Don Bosco y Uruguay.
- d. Av. Fleming e/ Edison y Dardo Rocha.
- e. Av. Andrés Rolón e/ Don Bosco y Uruguay.
- f. Camino Morón - San Fernando e/ Sarratea y José F. Alcorta.
- g. Av. de Mayo e/ Yermal y Canning
- h. Dentro de predios destinados a Cementerios Parque.

2 Deberán respetarse las siguientes distancias mínimas:

- a. 300 (trescientos) metros entre casas velatorias (excepto los frentistas al Cementerio de Boulogne donde no tendrán esa exigencia)
- b. 300 (trescientos) metros a cualquier centro asistencial oficial o privado (hospital, clínica, sanatorio, asilo, residencia geriátrica y similares).
- c. 100 (cien) m. a edificios escolares (jardines de infantes -preescolar- primario- secundario y terciario).

Las distancias serán medidas en línea directa de tránsito peatonal, entre los accesos peatonales más próximos de cada uno de los edificios.

B- Del acceso peatonal:

1. La puerta de acceso y egreso peatonal se ubicará como mínimo a 3 (tres) metros de la línea municipal con el fin de prever un espacio de transición semi-público entre el edificio propiamente dicho y la vía pública. La superficie mínima de este espacio será de 10 m².
2. Se preverá además un sector, no visible desde el exterior, para la colocación de elementos del servicio y las ofrendas florales quedando prohibida la colocación de aquéllos en la vía pública o sobre el espacio semi-público mencionado anteriormente.

C- Del estacionamiento:

El estacionamiento vehicular, que deberá efectuarse dentro del predio, se ajustará a lo siguiente:

1. Para el público: 3 (tres) lugares por Sala Velatoria.
2. Para vehículos fúnebres, ambulancias u otros correspondientes a la Empresa: 3 (tres) lugares como mínimo, debiendo contar con espacio para estacionar todos los vehículos separado del destinado al público. Para fijar los lugares deberá presentarse una lista de los vehículos disponibles, que luego constará en el trámite de habilitación. Queda prohibido su estacionamiento en la vía pública.
3. El movimiento de cadáveres y ataúdes se realizará exclusivamente en locales cubiertos, y los vehículos destinados a realizar este transporte ingresarán en forma independiente a un recinto totalmente separado de los accesos peatonales o vehículos destinados al público.

D- De los locales:

La Casa de Velatorios deberá contar, como mínimo, con:

1. 1(una) Cámara para velar;
2. 1(una) Sala de estar;
3. 1(una) Dependencia para uso de los deudos;
4. 1(un) Depósito.

E- De las condiciones y características de los locales:

1. De la Cámara para velar:

- a. Dimensiones mínimas:
Superficie: 14 (catorce) metros cuadrados;
Lado : 3 (tres) metros; y

- Altura: 2,80 mts. (dos metros con ochenta centímetros);
- b. Iluminación y ventilación:
Podrá optarse por la "**Iluminación y ventilación artificial**", para lo cual deberá observarse lo establecido por el Código de Edificación de la ciudad de Buenos Aires debiendo verificarse un mínimo de 6 renovaciones horarias. En caso de realizarse en forma natural, se considerará como local de segunda clase;
 - c. Solado:
Será impermeable, y contará con un desagüe conectado a la red cloacal del edificio;
 - d. Paramentos:
Contarán con un friso impermeable de altura no inferior a 2 (dos) metros contados desde el solado;
 - e. Cielorrasos:
Serán lisos, con enlucidos de yeso o revocados, alisados y pintados.
Cada cámara para velar contará, como mínimo, con una (1) sala de estar para público y una (1) dependencia para deudos, comunicadas directamente.
Se preverá la posibilidad de cerrar la cámara para velar, aislándola del resto de los locales.

2. De la Sala de estar para público:

- a. Dimensiones mínimas:
Superficie: 20 (veinte) metros cuadrados;
Lado : 4 (cuatro) metros; y
Altura: 2,80 mts. (dos metros con ochenta centímetros);

En caso que se destine más de una (1) sala de estar para cada cámara velatoria, una (1) deberá reunir las condiciones indicadas precedentemente, y las demás podrán tener, como mínimo:

- Superficie: 10 (diez) metros cuadrados;
Lado: 2,50 (dos coma cincuenta) metros
Altura: 2,80 (dos coma ochenta) metros
- b. Iluminación y ventilación:
Se la considerará como local de primera clase a estos efectos;
- c - Solados, paramentos y cielorrasos:
Cumplirán los mismos requisitos que las "**cámaras para velar**";

3. De las Dependencias para uso de los deudos:

- a. Dimensiones mínimas:
Largo: 2 (dos) metros;
Ancho: 1,50 (uno coma cincuenta) metros;
Altura: 2,40 (dos coma cuarenta) metros;
- b. Otras condiciones:
Reunirá las exigencias previstas anteriormente para las "**salas de estar para público**"

4. De la Cocina o espacio para cocinar:

Cumplirán todas las exigencias previstas en el Código de Edificación para el Partido de San Isidro, para este tipo de locales.

5. De los Servicios Sanitarios:

La cantidad se determinará en función del número probable de personas que concurren, a razón de (una) 1 persona por cada 2 (dos) metros cuadrados de superficie destinada a sala de estar y dependencias para deudos. De la cantidad resultante se destinará el 50% (cincuenta por ciento) para cada sexo, según la siguiente discriminación:

- a. Para hombres: cada 20 (veinte) personas, y como mínimo para cada sala: 1 (un) inodoro, 1 (un) lavabo y 1 (un) orinal;
- b. Para mujeres: cada 10 (diez) personas y como mínimo para cada sala: 1 (un) inodoro y 1 (un) lavabo.

F- De las prohibiciones:

Queda terminantemente prohibido:

1. Utilizar los locales de la Sala de Velatorios para otros usos o finalidades.
2. Habilitar más de tres (3) cámaras para velar en cada establecimiento.
3. Colocar ofrendas florales y elementos del servicio en la vía pública.
4. Cargar y descargar los vehículos fúnebres de modo que el traslado o transporte de cadáveres, ataúdes o elementos del servicio de y/o hacia aquellos se efectúe a la vista del público y/o vecinos.

5. Permanecer el personal del establecimiento o los concurrentes en la vía pública, fuera del término razonable para ingresar al establecimiento.
6. Colocar elementos publicitarios, excepto 1 (una) chapa o cartel identificatorio de los titulares del establecimiento y de la actividad del mismo, y 1 (una) cartelera para la indicación de los servicios que se realicen en cada cámara para velar.

G - De las condiciones y características no previstas en este artículo:

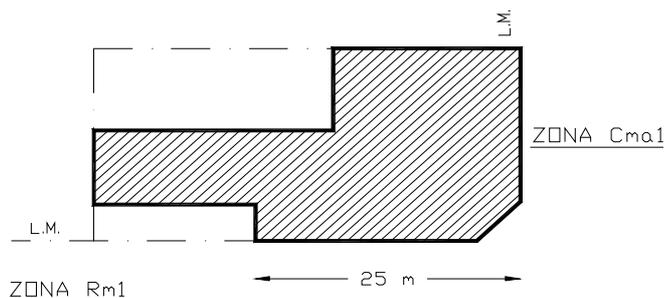
Respecto de las condiciones constructivas y de habilitación no previstas en este artículo serán de aplicación las normas pertinentes del **Código de Edificación** y de la **Ordenanza General N° 161 (19-2-73)**.

1.2.2.7. USOS EN LOS LOTES AFECTADOS POR DOS ZONAS DISTINTAS

A - Lotes esquineros:

Se podrá adoptar el uso de la zona menos restrictiva hasta un máximo de 25 metros de la intersección de las L.M.

GRAFICO N° 15



En las zonas o arterias donde se permita la construcción de vivienda multifamiliar, excepto en zona **Cm2** -Av. del Libertador-, el edificio podrá desarrollarse con este uso hasta el 85% de la longitud del predio sobre la zona más restrictiva y hasta un máximo de 35 m de la intersección de la L.M. de esquina. Deberán respetarse las demás restricciones de la zona en que se inserta, teniendo en cuenta lo previsto en los **artículos 1.2.1.4.1. inc. 3- y 1.2.1.10.1. inc.1-** de este COU.

En la Avenida del Libertador –Accesos a Playas de Estacionamiento descubiertas-:

Para los lotes esquineros el sector que sobrepase los 25 metros (desde la intersección de las L.M. de esquina), podrá destinarse a estacionamiento vehicular en playa descubierta y parquizada con las siguientes características:

1. En caso de edificios existentes o nuevos edificios que se destinen a uso residencial multifamiliar el acceso vehicular se producirá dentro de los 35 m tomados desde la L.M. de Avenida del Libertador.
2. Los edificios existentes, y todos los nuevos edificios que se destinen a los usos permitidos en la zona **Cm2** - excepto los rubros clasificados como "**Grupo a**" en el **art. 1.2.2.14.** de este **Código de Ordenamiento Urbano** -, efectuarán el ingreso y egreso vehicular a la playa de estacionamiento dentro de los 25 metros mencionados precedentemente.
3. Los nuevos edificios que se destinen a los rubros encuadrados dentro del "**Grupo a**" - según lo previsto en el **art.1.2.2.14. del Código de Ordenamiento Urbano-** limitarán los accesos vehiculares y peatonales exclusivamente por la Avenida del Libertador General San Martín.
4. Se respetará la forestación existente en la vereda y dentro del predio, acondicionando la ubicación de las cocheras a los árboles preexistentes.

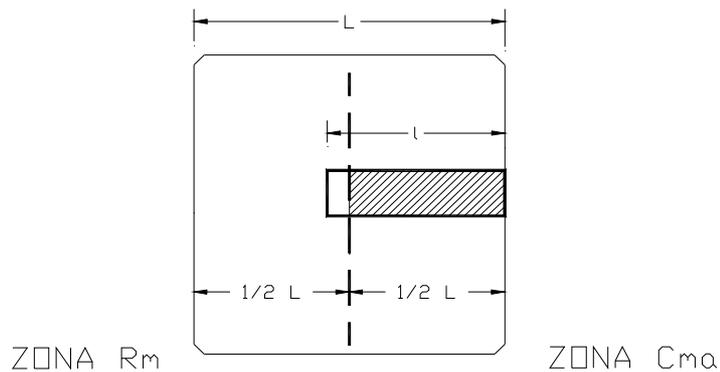
5. Se dejarán retiros de frente, laterales y de fondo hacia las zonas adyacentes, los cuales serán parquizados adecuadamente al entorno urbano.
6. Se respetará el porcentaje de terreno absorbente del predio.
7. En caso de iluminarse la playa se implementará un sistema que no produzca molestias al vecindario de acuerdo a lo previsto en el **art. 1.2.4.6.** de este Código de Ordenamiento Urbano.

B - Lotes intermedios:

Se podrá adoptar el uso de la zona menos restrictiva en toda el Área Edificable en tanto la profundidad del predio (*l*) no supere la mitad del largo correspondiente (*L*) de la manzana. En caso de superarse se tomará como máximo esa medida ($1/2 L$) a efectos de establecer el uso.

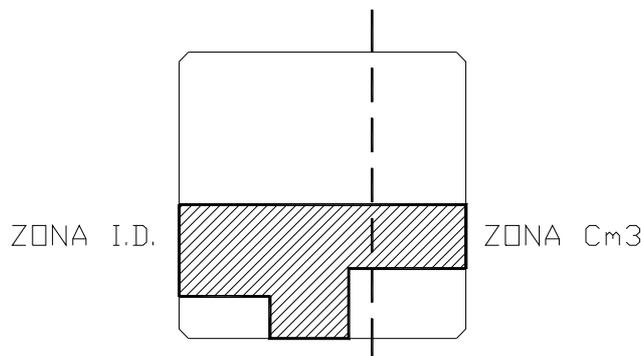
Para usos comerciales que se desarrollen en predios linderos a zonas residenciales, de uso predominante – **Rmb y Rm-** y exclusivas **-Rb-** (Avenida del Libertador, Av. J.S. Fernández, Av. Sucre, Av. Blanco Encalada, etc.) podrá aplicarse, según las características del predio, de la manzana y del entorno en general el mismo criterio que para lotes esquineros, es decir el uso comercial podrá limitarse hasta una distancia de 25m tomados desde la L.M. de la arteria comercial.

GRAFICO 16 :



C- Cuando la mayor parte del predio se encuentre dentro de Zona Industrial (I) siendo frentista a una calle de esta zona, y además tenga frente a una arteria comercial de Zona Cma3, Cm3, o Cm1 , se podrá aplicar a todo el predio, en proyectos integrales, las restricciones de ocupación y usos de la zona Industrial (I).

GRÁFICO 17:



1.2.2.8. SERVICIOS AL AUTOMOTOR

Delimitación: Cuando se indica una arteria donde el uso es conforme para los diferentes Servicios al Automotor , se incluyen solo los predios frentistas a dicha arteria , sobre ambas aceras , y el tramo se considera entre los ejes de las calles indicadas. Se aplica criterio de Delimitación general de zonas según art. 2.1.2. de este COU.

1.2.2.8.1 Servicios Mecánicos

(ver Tabla de Anexos)

Los **Servicios Mecánicos** de reparación de automotores se dividirán en:

Grupo I:

- ❖ Chapa y Pintura
- ❖ Reparación de motos y motonetas
- ❖ Mecánica General, incluye vehículos pesados, ómnibus, etc.

Grupo II:

- ❖ Mecánica Ligera
- ❖ Reparación de frenos y embrague
- ❖ Carburación y encendido
- ❖ Suspensión
- ❖ Amortiguación y elásticos
- ❖ Caños de escape y silenciadores
- ❖ Alineación y Balanceo
- ❖ Dirección y Tren delantero
- ❖ Reparación de Radiadores
- ❖ Reparación de Acumuladores
- ❖ Reparación y colocación de piezas para recambio con un máximo de 3 H.P.
- ❖ Colocación equipos de Gas natural Comprimido (G.N.C) debiéndose cumplimentar la reglamentación de Gas del Estado que rige a tal efecto.
- ❖ Reparación artesanal y superficial de pequeñas partes de la carrocería del automotor sin pintura

Grupo III:

- ❖ Auto Radio
- ❖ Aire acondicionado
- ❖ Cerrajería
- ❖ Colocación de “Guardaplast”.
- ❖ Tapicería
- ❖ Reparación de instrumental
- ❖ Electricidad, colocación de baterías
- ❖ Colocación de Vidrios, colisas y accesorios.
- ❖ Lubricación y Engrase.

Esta clasificación de Servicios se tendrá en cuenta para la aplicación del grado menor, siendo el Grupo **I** el de mayor molestia y el **III** el de menor molestia.

Se permitirá en las siguientes zonas y arterias (se consideran ambas aceras) :

Grupos I-II-III :

Zonas Industriales: **IE - ID – IN**

Grupos II-III :

Zonas: **IE - ID - IN - Cm3 - Cmb3 – Cma3 (Radio N° 2)**

- ❖ Av. Santa Fe entre Paraná y Paso; entre Aristóbulo del Valle y Alfaro; y entre B. Roldán y Roque Sáenz Peña;
- ❖ Av. Centenario entre N. Avellaneda y Posadas y entre J. Navarro y Uruguay, incluyendo las calles perpendiculares a la Avenida Centenario hacia las Vías del Ferrocarril;
- ❖ Manzana comprendida por: Uruguay- Centenario - Brasil (ambas aceras) y Tacuarí (ambas aceras);
- ❖ Edison entre Necochea y Castelli;
- ❖ Thames entre Pichincha y Yermal;
- ❖ Primera Junta y Tiscornia, entre Pedro de Mendoza y Puerto de San Isidro;

- ❖ Av. Sucre entre José Ingenieros y Padre Acevedo (zona Cm1);
- ❖ Av. Avelino Rolón entre Sarratea y Olazábal, y entre Martín Rodríguez y Colectora Panamericana;
- ❖ Sarratea entre Avenida Rolón y Moises Lebensohn;
- ❖ Yermal entre Avenida Rolón y Luis María Drago;
- ❖ Martín Rodríguez entre Avenida Rolón y Gorriti, y entre Perito Moreno y La Calandria;
- ❖ Pichincha entre Avenida Rolón y Gorriti;
- ❖ Avenida de Mayo entre Wernicke y Martín Rodríguez, incluido Los Paraísos entre Av. De Mayo y Argerich;
- ❖ Soldado de Malvinas entre Martín Rodríguez y Ader.

Grupo III:

- ❖ Avenida Fondo de la Legua entre Panamericana y Avenida Rolón;
- ❖ Avenida Bernabé Márquez entre Coronel Cetz y Diego Carman;
- ❖ Hipólito Yrigoyen entre Italia y Fleming;
- ❖ Paraná entre Panamericana y Joaquín V. González;
- ❖ Thames entre Yermal e Independencia;
- ❖ Independencia entre Thames y Perito Moreno;
- ❖ Lamadrid entre Avenida Rolón y Soldado de Malvinas (zona Rm1);
- ❖ Don Bosco entre Haedo e Intendente Becco.
- ❖ Camino Morón San Fernando entre Santa Rita y Uruguay (la superficie mínima será de 60 m² para todos los casos) .
- ❖ Santa Rita y Carlos Tejedor entre Camino Morón San Fernando y Uruguay (la superficie mínima será de 60 m² para todos los casos) .
- ❖ Reclus entre Patagonia y Uruguay (la superficie mínima será de 60 m² para todos los casos).
- ❖ Av. Andrés Rolón entre Tres de Febrero y Don Bosco.

Todas las construcciones e instalaciones se ajustarán a las disposiciones del **presente artículo**, a la Tabla de requerimientos para talleres que figura en los Anexos de este COU al C.E.; a las normas provinciales: leyes 5965, 11459, 11720 y sus reglamentaciones y disposiciones complementarias (sobre localización industrial, Residuos Especiales y Efluentes líquidos y gaseosos, controles ambientales, etc.), y toda otra norma que resulte de aplicación.

La Tabla de Requerimientos para Talleres, que figura en los anexos de este COU establece condiciones mínimas que deben complementarse con las reglamentaciones señaladas precedentemente.
(Ver tabla de adaptación en Anexos)

1.2.2.8.2. Estaciones de Servicio

Según lo dispuesto por el **Dto. 3199/92 (T.O. de las Ordenanzas 6522 y 6956)**, las **Estaciones de Servicio** podrán instalarse en los lugares previstos, previa intervención de las **O.T.** las que evaluarán la factibilidad de la localización y elevarán opinión fundada a consideración del **D.E.**.

1. Lugares previstos para la localización:

Zonas : IE - ID - IN

En las siguientes arterias (considerando ambas aceras) :

- ❖ Av. Fleming entre Edison y D. Rocha: Zona **Cm3**.
- ❖ Av. Andrés Rolón entre Márquez y Uruguay.
- ❖ Av. de Mayo - A. Alcorta - Sarratea y Av. Fondo de la Legua en toda su extensión.
- ❖ Av. Santa Fe - Centenario: Zonas **Ca1** y **Cma1**.
- ❖ Camino Morón - San Fernando: Zonas **Rmb3** y **Cm3**.
- ❖ Colectora Sur de la Ruta Panamericana entre Av. Avelino Rolón y Thames y entre H. Yrigoyen y Paraná
- ❖ Av. Sucre entre Neyer y Padre Acevedo: en zona **Cm1**.
- ❖ B. de Irigoyen entre Matheu y Panamericana :en zonas **Cm3** y **Cmb3**.
- ❖ Ader entre L.M. Drago y Paraná.
- ❖ Av. Márquez - Rolón entre J.S. Fernández y M. Rodríguez, y entre Olazábal y Sarratea.
- ❖ H. Yrigoyen entre Cangallo y Fleming

2. La instalación de nuevas Estaciones de Servicio o remodelaciones y ampliaciones de las existentes, que signifiquen modificaciones importantes (cambio de cubiertas, cambio en la disposición de los surtidores, etc.) deberán cumplimentar lo reglamentado por las **Ordenanzas N° 6522 y 6956 (T.O. Dto. 3199/92)** ; las Leyes Provinciales

Nº : **5965, 11459 , 11720** y sus reglamentaciones y disposiciones complementarias (sobre localización industrial, Residuos Especiales y Efluentes líquidos y gaseosos, controles ambientales, etc.), y toda otra norma que resulte de aplicación.

En caso de proponerse la incorporación en los predios destinados a Estaciones de Servicio de los llamados "**Mini-mercados**", se deberá verificar lo siguiente:

- a. La "**estación de servicio**" o "**boca de expendio**" cumplimentará la totalidad de las restricciones de las **Ordenanzas Nº 6522 y 6956 (T.O. Dto. 3199/92)** y las disposiciones de la Ley Provincial 11459 y sus reglamentaciones.
- b. El Mini-Mercado cumplimentará la totalidad de las restricciones establecidas para la zona y la **O.Nº 7156**.
- c. La cubierta no podrá integrarse estructuralmente con la correspondiente a la playa de carga y/o maniobras donde se ubiquen los surtidores, es decir que deberá independizarse.
- d. Ambos rubros, si bien pueden funcionar en un mismo predio y sin divisiones físicas, deberán tener las áreas requeridas como si se tratara de actividades independientes.-

1.2.2.8.3. Lavaderos de Autos

Los **lavaderos de autos** podrán instalarse en los lugares previstos, previa intervención de las **O.T.** las que evaluarán la factibilidad de la localización y elevarán opinión fundada a consideración del **D.E.**.

Los lavaderos de autos se permitirán en los siguientes lugares:

Zonas : ID - IE - IN

- ❖ Av. Fleming entre Edison y Dardo Rocha.
- ❖ Av. A. Rolón entre Laprida y Uruguay.
- ❖ Av. de Mayo - Amancio Alcorta - Sarratea - Av. Fondo de la Legua, en toda su extensión.
- ❖ Av. Santa Fe entre Paraná y Paso; y entre Aristóbulo del Valle y Alfaro.
- ❖ Av. Centenario entre Avellaneda y Sarandí, y entre J. Navarro y Uruguay.
- ❖ Camino Morón - San Fernando: Zonas **Cm3** y **Rmb3**.
- ❖ Colectora Sur de Ruta Panamericana entre Av. Rolón y Thames; y entre Hipólito Yrigoyen y Paraná.
- ❖ Ader entre L.M. Drago y Paraná.
- ❖ Av. A. Rolón entre Colectora Panamericana y M. Rodríguez, y entre Olazábal y Sarratea.
- ❖ Acera S.E. de H. Yrigoyen entre Cangallo y Fleming.
- ❖ Av. B. de Irigoyen: en zona Cmb3

Deberán contar con servicio de agua corriente y cloacas. En caso de no poseer estos servicios puede optarse por la instalación de sistemas de tratamiento de recirculación total del agua. En ambos casos O.S.N. deberá prestar su conformidad a la localización del uso en virtud de los volúmenes de agua que se utilizan.

La instalación de lavaderos de autos deberá cumplimentar las siguientes condiciones:

- ❖ Superficie mínima de predios: 600m².
- ❖ Estacionamiento mínimo necesario para un predio de 600m² : 4 lugares para vehículos en espera y 4 lugares para vehículos en secado. Estos límites se aumentarán proporcionalmente conforme aumente la superficie del predio.
- ❖ No será exigible el porcentaje de terreno libre absorbente establecido en el **art. 1.1.2.3.** del presente **Código**.
- ❖ Sobre el fondo libre podrán proyectarse calles de circulación vehicular pero no podrán realizarse construcciones, ni ningún tipo de instalación.
- ❖ En las zonas destinadas a circulación vehicular, las medianeras y/o cercos divisorios deberán protegerse contra los posibles impactos de los vehículos.
- ❖ Se colocarán elementos protectores y los correspondientes desagües, a fin de evitar que el agua que se utilice trascienda, de cualquier modo, los límites del predio.
- ❖ Usos complementarios: Bar - Kiosco - Venta de Accesorios y repuestos para el automotor, venta de artículos envasados no perecederos en pequeña escala.

Se verificará el cumplimiento de las Leyes Provinciales Nº: **5965, 11459 y 11720** y sus reglamentaciones y disposiciones complementarias (sobre localización industrial, Residuos Especiales y Efluentes líquidos y gaseosos, controles ambientales, etc.), y toda otra norma que resulte de aplicación.

1.2.2.8.4. Gomerías ⁽⁹⁾

Las Gomerías ⁽⁹⁾ se permiten en las siguientes zonas o arterias (ambas aceras) :

⁽⁹⁾ Reglamentación – ver nota al pie de página-

Zonas : ID - IE - IN- Cm3- Cmb3 – Cma3 (Radio N° 2)

- ❖ Av. Andrés Rolón entre Laprida y Avellaneda.
- ❖ Av. de Mayo y Av. Fondo de La Legua: en toda su extensión.
- ❖ Sarratea entre Av. Rolón y M. Lebensohn.
- ❖ Av. Santa Fe entre Paraná y Paso; entre A. del Valle y Alfaro.
- ❖ Av. Centenario entre Avellaneda y Posadas, entre J. Navarro y Uruguay.
- ❖ Colectora Sur de Ruta Panamericana entre Av. Rolón y Thames; y entre H. Yrigoyen y Paraná.
- ❖ Av. Márquez - Rolón entre J.S. Fernández y M. Rodríguez; y entre Olazábal y Sarratea.
- ❖ Av. Santa Fe entre Belisario Roldán y Roque Sáenz Peña.
- ❖ Edison entre Necochea y Castelli.
- ❖ Thames entre Pichincha y Yermal.
- ❖ Primera Junta y Tiscornia entre Pedro de Mendoza y Puerto de San Isidro.
- ❖ Av. Sucre entre José Ingenieros y Padre Acevedo.
- ❖ Av. Avelino Rolón entre Sarratea y Olazábal y entre M. Rodríguez y Colectora Panamericana.
- ❖ Yermal entre Av. Rolón y Luis María Drago.
- ❖ Manzana comprendida por Uruguay, Av. Centenario, Brasil (ambas aceras) y Tacuarí (ambas aceras)

La superficie del local de trabajo y atención al público no podrá ser inferior a 120m². y su altura libre mínima será de 3 m. El área para estacionamiento será de 60 m² como mínimo. Los trabajos se realizarán en forma exclusiva dentro de los límites del predio.

Se verificará el cumplimiento de las Leyes Provinciales N°: **5965, 11459, 11720** y sus reglamentaciones y disposiciones complementarias (sobre localización industrial, Residuos Especiales y Efluentes líquidos y gaseosos, controles ambientales, etc.), y toda otra norma que resulte de aplicación.

1.2.2.9. GARAGES O COCHERAS

A- Cocheras o Garages : que formen parte de edificios o instalaciones destinados a los usos permitidos en cada zona, se ajustarán a lo dispuesto en el art. 1.2.2.1.de este COU, y a las demás restricciones establecidas para el lugar y el uso en particular.

B- Cocheras o Garages de Vehículos Particulares :

Los edificios o parte de ellos, que se destinen a garages o cocheras de vehículos particulares – sean propias, y/o destinadas a ser explotadas comercialmente, y/o formen parte de actividades habilitadas- , recibirán tratamiento como Uso Puntual a efectos de determinar la posibilidad de localización urbana y estarán sujetas a las siguientes Condiciones Generales, además de otras especiales que pudieren establecerse para cada caso en particular:

1. Podrán instalarse en zonas de uso conforme según el Cuadro de Usos – Anexo I - , y en aquéllos lugares donde expresamente se encuentren permitidos por este COU.
2. Los edificios recibirán tratamiento arquitectónico para integrarse al entorno.
3. El FOS, alturas y retiros serán fijados en cada caso en particular, teniendo especialmente en cuenta las normativas de la zona, y la inserción de estos edificios en el contexto urbano evitando perjuicios a linderos, pudiéndose establecer todos los requisitos que se consideren necesarios.
4. Las áreas de estacionamiento, podrán excluirse del cómputo del FOT.

⁽⁹⁾ Reglamentación del artículo 1.2.2.8.4.-Gomerías-:

El rubro “Gomería” incluye: Reparación y colocación de neumáticos; venta de Neumáticos, llantas , sus accesorios y artículos afines al rubro y como anexo complementario podrán autorizarse trabajos de Alineación, Balanceo y cambios de piezas menores relacionadas con la actividad, en tanto no constituyan el rubro principal.

5. En las Áreas Centrales (AC), o en un radio máximo de 200 metros a contar de los límites de dichas áreas, y en zonas comerciales donde sea necesario contar con espacios de estacionamiento vehicular, podrán ser eximidos de cumplimentar el porcentaje requerido de terreno absorbente, aplicando lo dispuesto en el inc. 8 del art. 1.2.2.1. del presente Código.
 6. En las zonas de uso residencial predominante (**Rmb - Rm -APP**), en el perímetro o bordes de los radios de zonas **Rb** y en zonas **Cb1**, podrán admitirse proyectos de edificios destinados a cocheras cuando se trate de predios linderos a usos comerciales en funcionamiento y/o en áreas donde predomine el uso comercial y resulte necesario cubrir las necesidades de estacionamiento vehicular del lugar. En este caso se evaluarán particularmente las posibles molestias a viviendas vecinas y se establecerán las condiciones necesarias para evitar desajustes urbanos ambientales.
 7. Solo se admitirán actividades anexas tales como : compra-venta, servicios al automotor, reparaciones, servicios de limpieza y/o lavado, cambios de piezas, entre otros, en zonas donde el rubro a anexar resulte conforme y se reúnan los requisitos mínimos exigidos.
 8. Los lugares destinados para exhibición de vehículos propios, nuevos o usados, de colección o similares, se ubicarán únicamente en zonas de uso conforme asimilándose al rubro “Automotores -venta- ” – según Cuadro de Usos en Anexo I de este COU.-, debiendo contar con la pertinente Autorización de Funcionamiento de acuerdo a las normativas en vigencia.
- C- Como servicio:** Para el guardado y/o estacionamiento de vehículos tipo automóviles o camionetas de menor porte, destinados a un servicio industrial, comercial, sanitario, podrán admitirse en zonas: Industriales (**ID-IN-IE**), **Rm3**, **Rmb3** y **Rma3** y en las Zonas Comerciales excepto las zonas: **Cm2**, **Cm4** y **Cb** y las correspondientes a Áreas Centrales - AC -, de acuerdo a lo determinado en el Cuadro de Usos - art. 2.2.3.1 - y se tratarán siempre como Uso Puntual.
- Los vehículos de mayor porte: camiones, ómnibus, minibuses, y aquellos que por su porte puedan afectar al tránsito de la zona o a linderos se permitirán solo en zonas Industriales (**ID-IE**), conforme al Cuadro de Usos - art. 2.2.3.1-.

1.2.2.10. USOS EN PREDIOS DE PROPIEDAD FISCAL

Los predios de propiedad Municipal, Provincial o Nacional podrán ser destinados a usos de interés comunitario independientemente de los permitidos por este Código para la zona en que se ubican. Los proyectos serán sometidos a estudio previo del **D.E.**, teniendo en cuenta las necesidades de la población. Deberá cumplimentar las demás restricciones de la zona respecto a los índices de ocupación **FOS**, **FOT**, Retiros y Alturas máximas.

1.2.2.11. HOTELERÍA

Se consideran dentro del rubro Hotelería, los establecimientos destinados al alojamiento de personas, por períodos diarios (24 hs. como mínimo), en habitaciones amuebladas con baño privado, pudiendo contar con servicio de comida para los huéspedes únicamente, o para el público en general según sea el caso. Cada localización será tratada como Uso Puntual, considerando lo establecido en el presente artículo y demás normativas vigentes.

La Hotelería se clasifica a los efectos de la localización y habilitación municipal en:

A- Pensión Familiar – Residencia Estudiantil

1. Se permitirá la Hotelería Familiar y Residencias para Estudiantes en todas las zonas a excepción de zonas **Rb** y **Rmb2**, previo análisis del impacto que la actividad pudiere producir según los servicios que preste, su categoría, capacidad y condiciones de funcionamiento entre otros aspectos.
2. En zonas que no posean servicio de cloacas, se limitará la cantidad de plazas disponibles a la Densidad Poblacional o Número de Viviendas establecida para cada zona, con un mínimo de 4 habitaciones simples (cada 4 plazas se computará una unidad de vivienda).
3. Estacionamiento : se analizará cada caso en forma particular teniendo en cuenta la zona en que se ubique, y las características de funcionamiento .

Mínimo: un módulo cada seis plazas.

4. Servicio de comida: únicamente a los huéspedes.

B- Hotelería Turística: ⁽¹⁰⁾

1. Se permitirá la Hotelería Turística en todas las zonas de las **Áreas Centrales** (A.C.), en las zonas de **Av. Libertador** con los condicionantes propios de cada una, en los frentistas a la calle Roque S. Peña entre Eduardo Costa y Martín Fierro (solo en viviendas existentes sin cambiar su morfología), en las zonas comerciales: **Cm** y **Cmb** conforme al Cuadro de Usos de este COU, y en Zonas: **Ca1- Ca1/AC- Cma1 - Cma2 - Cma3 - Cma4- Cm2 - Cm4 - Cm5 - CmbB - Cb2- Rma1 - Rma2 - Rma2 /AC- Rma3 - Rma4- ID -IN - IE- APP/2 - APP/1** (en los tramos de calles donde se admiten actividades selectivas con las Referencias 30 y 31 del art. 2.2.3.1.) , en la zona **Rmb4** para proyectos integrales (U.E.) y en las zonas de Esparcimiento (**E, Ec**). Podrá contemplarse la localización en otras zonas donde se admitan edificios colectivos, o bien que posean todos los servicios de infraestructura con excepción de las zonas **Rb** y **Rmb2** ⁽⁷⁾, previo análisis del impacto que la actividad pudiere producir según los servicios que preste, su categoría, capacidad y condiciones de funcionamiento entre otros aspectos .
2. A los efectos de determinar las características del establecimiento, se aplicará el Reglamento de Alojamiento Turístico, de la Provincia de Buenos Aires, según el Decreto Provincial N° 659/2007, las disposiciones de la Ley Provincial N° 7315 y toda otra normativa que resulte de aplicación.
3. **Estacionamiento:** un módulo cada 3 plazas y módulo para carga y descarga como mínimo . No obstante se analizará cada caso en forma particular teniendo en cuenta la zona en que se ubique, el tipo de edificio y las características de funcionamiento del establecimiento, pudiendo el D.E. ampliar o reducir esta exigencia.
4. Deberán contar con Servicio de agua corriente y cloacas, o contar con Planta de Tratamiento con Vuelco autorizado. En zonas que no posean servicio de cloacas, se limitará la cantidad de plazas disponibles a la Densidad Poblacional o Número de Viviendas establecidas para cada zona, con un mínimo de 4 habitaciones simples (cada 4 plazas se computará una unidad de vivienda).

Condiciones generales a verificar - para todos los casos : ap. A y B-:

- a . Podrán tratarse también como : Urbanización Especial, en cuyo caso se aplicará lo previsto en el art.1.2.1.1. de este COU., y en inmuebles que reúnan las condiciones del art 1.2.1.19. –Protección urbano ambiental de grandes predios-
- b . Todas las habitaciones contarán con baño privado.
- c . Usos Complementarios :
Bar - Restaurante – Kiosco – Venta de Regalos- Cajeros Automáticos y Servicios varios afines a la actividad principal, se tratarán particularmente teniendo en cuenta las características del proyecto y las condiciones de la zona , debiendo ajustarse a las normas que en cada caso resulten de aplicación.
- d . Normativas de aplicación :
- Las disposiciones constructivas generales del C.E. , y en especial los arts. 6.7.1. y 6.7.2.
- Las normas provinciales y nacionales sobre la materia, tales como: Ley Provincial N° 7315, Decreto Reglamentario N° 1123/73, Decreto Provincial N° 3030/77, las Normativas sobre Discapitados (se efectuará la correspondiente adecuación de los edificios), y toda otra reglamentación que corresponda al caso.

⁽¹⁰⁾Reglamentación art. 1.2.1.11.ap B-1 :

*En las zonas **Rb** y **Rmb2** es aplicable, no obstante, el criterio de : Grado Menor conforme al art. 1.2.4.3.ap A o B- , el art. 1.2.1.19. sobre Tratamiento Urbano Ambiental para grandes predios o bien la normativa particular para un determinado lugar conforme al texto del presente Código.*

1.2.2.12. SERVICIOS PUBLICOS Y DE INTERES PUBLICO

A los efectos de la localización de Obras e Instalaciones para Servicios Públicos o de Interés Público, como en los casos de: Energía Eléctrica, Provisión de Agua, Desagües Cloacales y Pluviales, Gas, Seguridad (Policía, Bomberos, Defensa Civil), Servicios Urbanos (Recolección de Residuos, Alumbrado, etc.). Estaciones de Telecomunicaciones,

Radio y Televisión, o servicios asimilables, se considerarán para su tratamiento administrativo y técnico, como Usos Puntuales. Los proyectos de construcción, instalación, ampliación y/o modificación deberán ser presentados ante el DE para su estudio acompañando una Memoria Descriptiva completa de las actividades a efectuar, requerimientos del servicio, anteproyecto constructivo, y todo otro aspecto de interés para evaluar la propuesta. Las Subestaciones Transformadoras de Energía Eléctrica cumplirán lo establecido en la Ordenanza General 231.

1.2.2.13. TEMPLOS

La localización, modificación y ampliación de los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se consideran comprendidos en el concepto “Usos Puntuales” y por lo tanto los anteproyectos respectivos deberán ser presentados ante el D.E. para su consideración juntamente con una memoria descriptiva donde se especifiquen las necesidades funcionales a satisfacer.

El D.E. por medio de sus organismos técnicos determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y de los requerimientos funcionales del culto, y dará aprobación al anteproyecto en tanto se ajuste a dichas normas.

1.2.2.14 AVENIDA DEL LIBERTADOR

Para las actividades que se desarrollen en **Av. del Libertador** (excepto el tramo comprendido entre las calles Roque Sáenz Peña y Primera Junta que corresponde a las Áreas de Preservación Patrimonial), deberán respetarse además de las normas contenidas en el presente **Código** para cada zona, las siguientes condiciones:

1. Ningún comercio podrá utilizar la vereda para depositar o exhibir mercaderías o cualquier clase de objetos nuevos o usados. Los comercios que expendan productos perecederos (verdulerías, despensas, etc.) tampoco podrán utilizar, para este fin, el retiro reglamentario de frente.
2. Se prohíbe el depósito de mercaderías, cajones y envases de todo tipo (usados y sin uso) en los retiros de frente; espacios no edificados del fondo, retiros laterales y/o techos.
3. Las medianeras y contrafrente, en todos los casos, deberán tener la misma calidad, nivel de terminación y tratamiento arquitectónico (diseño, materiales, cerramiento, etc.), que el de frente sobre la vía pública.
4. El fondo libre deberá parquizarse y ser claramente visible desde el local en que se desarrolle la actividad principal que se anteponga.
5. Las actividades comerciales se clasificarán en los siguientes grupos:
Grupo a): Comercios destinados al consumo de alimentos, o con permanencia de público en el local. Casa de Lunch - Restaurante - Bar - Café - Pizzería - Confitería - Casa de Té - Heladería - Cancha de Bolos- Billaes- entretenimientos u otros juegos permitidos por las reglamentaciones vigentes.
Grupo b): Comercios y Servicios Complementarios del Grupo II - excepto los indicados en el Grupo a) -
Grupo c): Comercios y Servicios Básicos del Grupo I - excepto Heladería -.
6. **Estacionamiento** : ver art. 1.2.2.1. inc. 9 – it. g para la determinación de la cantidad de módulos
La superficie de local que deberá ocupar cada mesa con 4 sillas, será de 6 m² como mínimo, pudiendo los interesados presentar alguna alternativa al respecto que indique fehacientemente el número de comensales máximo previsto.
7. Usos mixtos: Se considerará incompatible la explotación de comercios del "**Grupo a**", cuando en un mismo edificio coexistan el uso residencial multifamiliar y el comercial.
8. Respecto de los usos y habilitaciones comerciales en zonas **Rb** y **Rmb2**:
En los tramos correspondientes a las zonas **Rb1**, **Rb2** y **Rmb2**, se permitirá habilitar en los edificios existentes sin cambiar su morfología, el uso de actividades selectivas según lo establecido en el **Cuadro de Usos** que forma parte de este **Código**.
Los comercios de los Grupos b) y c) deberán contar con un módulo de estacionamiento por cada local comercial computándose un módulo cada 40 m² o fracción de superficie. El estacionamiento exigido para el Grupo a) se establece en el **inc. 6**.

9. Respeto de los usos y habilitaciones comerciales en zonas Cm2, Cb1 y Rm1:

Los usos permitidos en estas zonas se encuentran en el **Cuadro de Usos** correspondiendo en este caso, a ambas zonas, el listado de zona **Cm2 (art. 2.2.3.)**.

10. Cambios de rubros: Serán tratados en base a las siguientes pautas:

- a. Los locales existentes con habilitación otorgada para los rubros del que se encuentran dentro del '**Grupo a**', podrán ser habilitados nuevamente para estos rubros, previa evaluación por parte de las **O.T.** respecto de las necesidades de estacionamiento y de la inserción del uso solicitado en el entorno urbano.
- b. Los locales existentes que no posean habilitación previa para rubros '**Grupo a**', podrán ser nuevamente habilitados en tanto se verifique el cumplimiento de todas las condiciones establecidas por las reglamentaciones para el rubro que se solicita.

11. Publicidad:

La publicidad deberá ajustarse a lo previsto en el **Código de Publicidad**, en tanto no se desvirtúen las características del inmueble (edificio- vegetación - cercos - etc.)

Se admitirá la colocación de publicidad en las aceras la cual responderá a lo previsto en el **Código de Publicidad**-. Deberá tenerse en cuenta la inserción de estos elementos publicitarios en el paisaje de la Avenida, cuyas características se pretenden conservar, a fin de no producir desajustes ni efectos agresivos ya sea por su excesivo tamaño, por su colorido, por su iluminación, etc.

1.2.2.15. ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y ARTESANALES

La radicación, habilitación y funcionamiento de industrias, talleres y depósitos industriales deberán cumplimentar, además de las normas contenidas en el presente **COU** y en el **C.E.**; las leyes provinciales N°: **5965, 11459, 11720** y sus reglamentaciones y disposiciones complementarias (sobre localización industrial, Residuos Especiales y Efluentes líquidos y gaseosos, controles ambientales, etc.), y toda otra norma que resulte de aplicación.

La correspondencia entre la zonificación vigente según este **COU**, y la Nomenclatura de zonas para la Categorización Provincial de industrias, según la Ley Provincial 11459, surge de la Tabla contenida en el art. 2.1.4.

Se tendrán en cuenta además los siguientes aspectos que serán evaluados en cada caso por el **D.E.**:

1. En zonas **ID** e **IN** la instalación de actividades industriales y talleres, en predios rodeados mayormente por Usos Complementarios, estarán sujetos a la previa evaluación de las **O.T.** a fin de no causar perjuicios a terceros, y de estimarse conveniente se exigirá la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental para determinar la posibilidad de localización de la actividad.
A tal efecto, junto con la solicitud de construcción o habilitación, se presentará en primera instancia, un relevamiento de usos de toda la manzana, o entorno inmediato de la Fracción hasta un radio de 150 metros de los límites del predio.
En locales existentes en estas condiciones sólo podrán instalarse las actividades industriales - artesanales y depósitos de las Clases 5 y 6, (ver it. 3).
4. Las actividades artesanales que se desarrollen en zonas no industriales según lo establecido en el **Cuadro de Usos**, no deberán producir alteraciones en el entorno urbano adyacente por ruidos molestos, vibraciones, efluentes, o por la frecuencia de transporte de carga. A tal efecto los interesados presentarán, con el pedido de habilitación, una memoria descriptiva del proceso de producción, tipo y volumen de materias primas y elaboradas, y la necesidad de transporte para las mismas.
3. En zonas:
Rma3, Rm3, Cmb3, Cma3 (Radio N° 2) y Cm3 (y aquellos casos contemplados en el **inc. 1**) se autorizarán actividades industriales, artesanales y depósitos, incluidos dentro de las Clases 5 y 6, según la Clasificación de Depósitos contenido en el **C.E.**, en locales existentes con planos aprobados, aceptándose como máximo el mismo grado de molestias que el habilitado anterior.
4. En caso de uso mixto industrial y no industrial en un mismo predio, la construcción del uso no industrial cumplirá las restricciones urbanísticas del uso industrial predominante de la zona.
5. Los ocupantes de un predio cuyo uso no coincida con el predominante en la zona industrial deberá soportar las molestias del uso dominante, en tanto éstos se ajusten a las normas en vigencia. En todos los planos que se aprueben con destino de uso no industrial, constará esta condición.

6. Todas las construcciones destinadas a industrias, talleres y/o depósitos deben ser tratadas arquitectónicamente a fin de integrarse armónicamente a la ciudad.
7. **Previsiones para apertura de calles:** Cuando una fracción o parcela destinada al uso industrial estuviera afectada por prolongaciones de calles, el **D.E.** determinará las previsiones que estime oportunas y podrán exigirse las compensaciones correspondientes. (**Ver Art. 1.2.3.2.**)
8. **Ampliaciones y cambios de rubro en zonas de uso no conforme** (para actividades no consideradas industriales por la Ley Provincial 11459):

- a. **Ampliaciones:** Por medio de los organismos técnicos del **D.E.** se autorizarán ampliaciones de instalaciones complementarias tales como oficinas, comedores para personal, sanitarios, vestuarios, plantas de tratamiento, estacionamiento y todo aquello que haga al uso pertinente en tanto se ajusten a las normas edilicias de la zona y se verifique la correcta resolución de las condiciones de circulación vehicular, carga y descarga de mercadería.

Cambios de rubro: Serán de grado menor al anteriormente habilitado según la "**Clasificación de Depósitos**" contenida en el **C.E.**, debiendo en todos los casos cumplimentar las disposiciones en vigencia que resulten de aplicación. En estos casos las **O.T.** podrán exigir mejoras en lo que respecta al tratamiento de efluentes; a la seguridad; al tratamiento arquitectónico de los edificios, al tránsito, estacionamiento y circulación vehicular a fin de adecuarlos a las condiciones ambientales del entorno.

- b. Cuando fuere necesario atender a nuevos requerimientos debido al progreso tecnológico; o en caso de producirse la baja de algún establecimiento que por sus instalaciones, dimensiones y/o modo de funcionamiento no resulte posible ajustarlo a lo reglamentado precedentemente en el **it. a** , el **D.E.** podrá considerar la posibilidad de: continuar desarrollando las actividades para las que fueron habilitadas; autorizar cambios de rubro; ampliaciones de las plantas de producción; aumentos de potencial electromecánico y/o de personal, debiendo cumplimentarse las siguientes pautas:

- ❖ El establecimiento debe contar con habilitación y planos aprobados.
- ❖ Las ampliaciones a realizar se ajustarán a las normas edilicias de la zona.
- ❖ El rubro a habilitar se encuadre dentro de la misma "**clase**" o "**grado**", o bien a un **grado menor** según lo establecido en el **it. a**.
- ❖ Se verificará que no se produzcan perjuicios al entorno urbano adyacente, y que se efectúen controles efectivos en lo que respecta a la conservación del medio ambiente : tratamiento de todo tipo de efluentes; control de ruidos y vibraciones; seguridad para caso de incendios; tránsito vehicular, carga y descarga de mercaderías.
- ❖ Estos controles deberán estar verificados por organismos competentes (INTI, OSN, Aguas Argentinas, Dirección de Hidráulica).
- ❖ Cuando el **D.E.** lo considere necesario, exigirá la realización de mejoras edilicias en los inmuebles a fin de adecuarlos a las condiciones de estética edilicia del entorno.
- ❖ Se exigirá la plantación de árboles dentro y fuera del predio según la **Ordenanza N° 6610**.

9. **Ampliaciones de edificios o instalaciones industriales:** en todos los casos se adecuarán a la ley Provincial N° 11459, su reglamentación, disposiciones y normas complementarias.

10. **Cese o Iniciación de actividades:** Cuando se solicite la baja o transferencia de una actividad (industrial, servicios u otras) que pudiere haber ocasionado cualquier tipo de contaminación al ambiente, o se requiriese una nueva utilización de un predio baldío o edificado, en el cual pudiere existir, a juicio del **D.E.** pasivo ambiental por contaminación anterior, éste podrá exigir en los supuestos mencionados, la presentación de estudios y certificados que acrediten la inexistencia de contaminación en el suelo, subsuelo, napas de agua, edificios, instalaciones y atmósfera. Previo a cualquier permiso o autorización que se otorgue se efectuarán, de así corresponder, el saneamiento ambiental y las acciones de remediación pertinentes conforme a las Leyes y Disposiciones en vigencia.

11. Cuando los edificios destinados a actividades industriales, artesanales, talleres o depósitos, se encuentren contruidos o se construyan apoyados sobre uno o más de los ED de la parcela, se podrán exigir para su aprobación y/o habilitación, los tratamientos y aislaciones - ignífuga, acústica , vibratoria, térmica , hidrófuga- , de los muros medianeros o divisorios, y de los demás componentes estructurales o de cerramiento que puedan transmitir molestias a linderos (pisos , estructuras, cubiertas, etc.).

1.2.2.15.1. Precintos Industriales (IP)

Los Precintos Industriales son aquellos predios en los que se localizaron establecimientos industriales hoy habilitados, ubicados fuera de zona apta, que cuentan con una superficie de terreno igual o mayor a 2.000 m². En situaciones particulares podrán considerarse reducciones de hasta un 20 % en esta superficie mínima, en establecimientos cuyo funcionamiento no provoque desajustes urbano ambientales y se verifiquen los demás requerimientos de la normativa en vigencia.

Las parcelas independientes afectadas, deberán unificarse por mensura, con anterioridad a la declaración de su condición de **I.P.**

Los titulares del predio, deberán arborizar y parquizar los sectores libres, todo el perímetro del mismo y también será obligatoria la plantación de los árboles faltantes en la vía pública, para así cumplimentar las disposiciones de la Ordenanza N° 6610.

1. Condición Urbanística del I.P – Transferencias, bajas y nuevas habilitaciones de la actividad Industrial.

La condición de **I.P.** es urbanística y asignada al inmueble.

La transferencia de la habilitación que caracteriza a un **I.P.**, puede efectuarse en tanto no aumente el nivel de complejidad ambiental (N.C.A.), según la Ley 11.459 y su Reglamentación.

Producida la baja de la habilitación del establecimiento industrial que funciona en el **I.P.**, la nueva habilitación que se solicite deberá ser para una categoría industrial inferior, (según Ley 11.459 y su Reglamentación), extinguiéndose el **I.P.** cuando se produzca la baja de una industria de primera categoría.-

2. Ampliaciones físicas, de “Potencia Eléctrica” o de Rubros – Cambios de Rubros.-

Podrán autorizarse ampliaciones de Rubros y/o de las instalaciones industriales, siempre que se acredite la constancia o la disminución del nivel de complejidad ambiental (N.C.A.), según la Ley 11.459 y su reglamentación. También podrán autorizarse ampliaciones en las oficinas, comedores, sanitarios, vestuarios y toda dependencia pertinente al uso habilitado, siempre que se ajusten a la normativa vigente (Código de Ordenamiento Urbano, Código de Edificación y Ordenanzas complementarias). La solicitud de cambios de rubros, procederá siempre que los mismos no impliquen un aumento en el nivel pre existente de complejidad ambiental (N.C.A.).

El Departamento Ejecutivo, previo a la autorización de las ampliaciones y/o cambios de rubros solicitados, evaluará las molestias ambientales que puedan provocar los mismos al entorno adyacente, en base al estudio que presentará el interesado y determinará las medidas de contralor y conservación del ambiente que eventualmente se impondrán al titular de la habilitación.

3. Subdivisiones Parcelarias:

Los predios donde se asienten establecimientos encuadrados como Precintos Industriales, podrán subdividirse en tanto cada una de las parcelas resultantes y el nuevo **I.P.**, cumplimenten las normas que le corresponden a cada una, según la zona donde se ubica (Superficie mínima de parcela, FOS, FOT, Retiros, Alturas máximas, etc.), así como toda otra disposición fijada por la normativa vigente que resulte de aplicación.

Cada subdivisión será motivo de un estudio particular por parte de los Organismos Técnicos, quienes verificarán si el nivel de complejidad ambiental (N.C.A) de las parcelas en su conjunto, así como sus características, pueden admitirse en base a las reglamentaciones vigentes, sus antecedentes y situación urbanístico-ambiental. El Departamento Ejecutivo establecerá las aperturas de calles y las afectaciones para las futuras aperturas, así como las obras de infraestructura que estime necesarias, todo ello para autorizar la subdivisión.

Se considerará para cualquiera de los casos mencionados, el cumplimiento de las condiciones ambientales y de seguridad que exigen las reglamentaciones provinciales y municipales en vigencia, la determinación del pasivo ambiental y eventualmente las medidas de remediación que correspondan.

1.2.2.16. CEMENTERÍOS PARQUE

Podrán instalarse Cementerios Privados en las zonas **I.E.** (Industria Especial), según la delimitación de zona establecida por el presente Código.

Los proyectos se presentarán a consideración del **D.E.** y deberán cumplimentar, además de los **Decretos 506/79 y 4192/82**, las siguientes condiciones:

A - Características del predio y de los edificios:

1. El predio deberá poseer una superficie mínima de (cuatro) 4 hectáreas, pudiendo alcanzar la superficie máxima de (veinte) 20 hectáreas.

En el supuesto que se planifique la incorporación progresiva de predios no comprendidos en la habilitación originaria, las superficies que vayan afectándose al uso que se reglamenta deberán hallarse uniformemente tratadas en todos los aspectos técnicos que contempla este artículo. Las tierras de reserva deberán separarse por cercos perimetrales, de las aplicadas al uso de que se trata, cuando por sus características o condiciones no se integren estéticamente con éstas.

El **D.E.**, por medio de sus organismos técnicos, determinará las aperturas de calles o compensaciones que considere necesarias.

2. Las construcciones deben ser en planta baja y comprenderán:
 - a. Capilla para culto, en cuyo diseño y ornamentación se cuidará la posibilidad de la práctica alternada de cultos diversos;
 - b. Oficina de administración;
 - c. Vivienda para casero;
 - d. Sanitarios para uso público;
 - e. Depósito de maquinarias y herramientas.Estas construcciones, que revisten el carácter de imprescindibles, deberán estar retiradas de la **L.M** y ejes medianeros no menos de (5) cinco metros.
3. A las construcciones indicadas en el punto anterior podrá, quien ejerza la titularidad del Cementerio, adicionar :
 - a. Salas velatorias; que se ajustarán a las disposiciones del **Art. 1.2.2.6., Ap. B-C-D y E** .
 - b. Sala de primeros Auxilios.
En el caso que el titular optare por la instalación de salas velatorias deberá establecer, necesariamente, sala de Primeros auxilios; sin que la instalación del segundo de dichos rubros le imponga obligación similar respecto del primero.
La sala velatoria y la de primeros auxilios deberán poseer acceso directo desde la calle.
4. La totalidad de las construcciones enunciadas en los it. 2 y 3, no podrán ocupar una superficie superior al dos por ciento (2%) de la superficie del predio afectado originariamente al uso.

B- Perímetro del predio:

El perímetro del predio cumplirá las siguientes condiciones:

1. Cerco de reja o madera completado con cerco vivo, de ladrillo a la vista o calado. El cerco tendrá una altura entre dos y tres metros.
2. Franjas de 5 (cinco) metros de ancho forestadas con vegetación perenne.
3. Instalación de artefactos de alumbrado que cumplimenten los requerimientos de iluminación y vigilancia del cerco.

C- Accesos y Estacionamientos:

1. Los Cementerios Privados contarán con accesos pavimentados, con cordón integral y calzada de hormigón, material elástico, adoquines o pavimento articulado.
2. Si el establecimiento poseyera Salas Velatorias y de primeros auxilios, los accesos a éstas deberán reunir las características necesarias para satisfacer las exigencias del **Artículo 1.2.2.6. del presente Código**. En orden al funcionamiento de dichos locales, se observarán estrictamente las normas del mismo artículo.
3. La playa de estacionamiento estará construida de hormigón armado, material elástico, adoquines o pavimento articulado, debidamente aprobado por la Comuna. Su capacidad mínima será de treinta (30) vehículos y estará rodeada por cercos de similares características a las establecidas para el cerco perimetral del Cementerio.

D- Tratamiento de los espacios:

1. El área de inhumación estará subdividida en sectores de diez (10), quince (15) o veinte (20) sepulturas, las que a su vez contarán con espacios verdes interiores y entre los cuales se abrirán senderos peatonales.
2. Los espacios destinados a los senderos que alude el punto anterior y el que ocupe la franja de estacionamiento que refiere el **it. 3 del Ap. C** no superará el diez por ciento (10%) de la superficie total del predio.
3. El diez por ciento (10%) como mínimo de la superficie total del predio será destinada a espacios verdes de uso general con exclusión de las superficies libres exigidas en el inc. b del art. 7° - Decreto 506/79 y el sector que rodea al área de inhumación, que alcanzará a una franja libre no inferior a los doce metros.

4. El diez por ciento (10%) como mínimo de la superficie total del predio será afectado a zonas de forestación quedando incluida en esta medida el área libre a la que alude el punto precedente.
5. Cada parcela estará cubierta exclusivamente por césped vegetal y podrá contener en la superficie de la misma, únicamente una lápida y un recipiente para flores. La ubicación, dimensiones y características de estos dos elementos integrarán el proyecto general y deberá ser aprobados previamente por la Municipalidad.

E- Impacto Ambiental

La aprobación definitiva quedará condicionada a los resultados de la “Evaluación de Impacto Ambiental” que los interesados deben presentar, y a la concreción de todas las medidas de mitigación que surjan del mismo y de la “Declaración de Impacto Ambiental”, de acuerdo a las disposiciones de la Ley Provincial N° 11723.

1.2.2.17. GUARDERÍAS NÁUTICAS

Podrán instalarse Guarderías Náuticas en las zonas **I.N.** (Industria Náutica), según la zonificación contenida en el presente **Código**.

Los proyectos deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

1. Superficie mínima de la fracción: 600m².
2. Altura máxima del edificio: Según la especificada por este **C.O.U.** para la Zona Industria Náutica (**IN**).
3. Retiros: - De Línea Municipal: 3 metros como mínimo.
- Laterales y de Fondo: H/2 (mínimo 3 metros). Donde H es la altura del edificio.
En los lotes esquineros, se podrá admitir que la medida resultante del retiro lateral se aplique como retiro de frente y éste como retiro lateral (inversión de retiro lateral por fondo), pero con un incremento del 30%.
Esta variante se autorizará sobre un solo lado.
4. Estacionamiento: Número de lugares = 30% del total de camas, con más lugares según corresponda por los servicios complementarios que se habiliten y que requieran estacionamiento. Se podrá ocupar la superficie libre destinada a retiros laterales y fondo, con excepción del retiro de frente que deberá ser parquizado; asimismo se autorizará la aplicación del **art. 1.2.2.1. inc. 7** del presente **Código**.
5. Usos complementarios: Confitería y Proveeduría.
6. Factor de ocupación del suelo: 0,6.
7. Surtidores de combustibles: Prohibida su instalación dentro del predio.
8. Amarras: no tendrán derecho a las amarras frentistas. Se aplicará la **Ley N° 9297** y sus reglamentaciones, o las que resulten equivalentes.
9. Prevenciones contra incendios: Se respetarán las normas vigentes del **Código de Edificación (art. 5.8** y subsiguientes).
10. Nivel de las construcciones: Se respetará como mínimo el nivel del piso a + 4.44 m. **I.G.M.**
11. Señalización: Las entradas y salidas deberán estar señalizadas con semáforos y alarmas.
12. Ancho de entrada y salida: Mínimo 5 metros.
13. Las veredas perimetrales tanto interiores como exteriores, así como obras complementarias exteriores que el **D.E.** por medio de sus organismos técnicos puede exigir.
14. Características de los materiales: Paramentos verticales de mampostería, hormigón o similar. Cualquier otra variante quedará a consideración de las **O.T.**. La cubierta del techado debe ser de material liviano.
15. Servicio mecánico: Deberá tener como máximo de superficie cubierta, el 2% de superficie destinada a camas, con un mínimo de 30m². El taller debe ubicarse en edificio con acceso independiente.

1.2.2.18. EDUCACIÓN

GENERALIDADES:

Los establecimientos educacionales de todos los niveles y modalidades son considerados como "Uso Puntual", por lo tanto cada caso es tratado en forma particular en lo que respecta a su localización y a su funcionamiento, teniendo en cuenta los siguientes aspectos a fin de evaluar el impacto ambiental y posibles desajustes urbanos :

- ❖ **Zona en la cual se ubique, su entorno y características.** Deberán considerarse sólo las zonas que se indican como de "Uso Permitido" en el Cuadro de Usos - **art. 2.2.3.3-**.
No podrán ubicarse en Zonas Industriales: **ID** e **IE** (excepto en las Urbanizaciones Especiales que se tratan particularmente), debiendo las demás zonas de uso conforme y en las Urbanizaciones Especiales respetar una distancia mínima de 100 metros de : Estaciones de Servicio, Salas Velatorias, edificios industriales y otros establecimientos donde puedan generarse riesgos o peligros para los concurrentes y/o el desarrollo de las actividades educativas.
- ❖ **Tránsito :** circulación vehicular de la zona, accesos desde vías principales, paradas de transporte público, estacionamiento de transporte escolar, ascenso y descenso de alumnos, estacionamiento para el personal, docentes y padres.
Las restricciones podrán superar lo previsto en el **Art. 1.2.2.1.- Estacionamiento -**.
- ❖ **Superficie mínima de predios:** Se establecerá en función de las características y servicios que el establecimiento brinde. En los casos de educación preescolar, primaria, secundaria y especial, el promedio por alumno no resultará inferior a los 6m² .
- ❖ **Normas de seguridad:** Medios de salida, instalaciones para caso de incendios, adecuación de los edificios para discapacitados, protecciones edilicias, etc.
- ❖ Otros que pudieran surgir de cada caso en particular.

Nota: para el otorgamiento de Permisos de Localización de los Establecimientos Escolares de los diferentes niveles, se aplicará lo dispuesto por la Ordenanza N° 8057 y su reglamentación.

1.2.2.18.1 Enseñanza Niveles: General Básico y Polimodal

Todos los establecimientos educativos destinados a la enseñanza pública obligatoria deberán ajustarse, además de lo señalado en el presente Código y en el Código de la Edificación, a todas las Normativas Provinciales y/o Nacionales que regulan su instalación y funcionamiento, y contar con el correspondiente Permiso de Localización otorgado por la Municipalidad para desarrollar actividades. *Ver Ordenanza 8057.*

Los establecimientos especiales que no requieran inscripción ni reconocimiento, por parte de los organismos oficiales que regulan y controlan la actividad educativa, deberán documentar fehacientemente su condición. Cada caso se tratará particularmente como Uso Puntual, tomando como referencia las normativas en vigencia para establecimientos de similar nivel y/o complejidad.

1.2.2.18.2 Enseñanza: Educación Inicial

A - Jardines de Infantes y/o Maternales:

Todos los establecimientos destinados a la enseñanza pública deberán ajustarse, además de lo señalado en el presente Código y en el Código de la Edificación, a todas las Normativas Provinciales y/o Nacionales que regulan su instalación y funcionamiento, y contar con el correspondiente Permiso de Localización otorgado por la Municipalidad para desarrollar actividades. *Ver Ordenanza 8057.*

Los establecimientos especiales que no requieran inscripción ni reconocimiento oficial, por parte de los organismos oficiales que regulan y controlan la actividad educativa, deberán documentar fehacientemente su condición.

Cada caso se tratará particularmente, como Uso Puntual, tomando como referencia las normativas en vigencia para establecimientos de similar nivel y/o complejidad.

Serán de aplicación además, en todo aquello que resulte de competencia Municipal, la Ordenanza N° 7017 para localización de Jardines Maternales y Decreto N° 1616/92 para localización de Jardines de Infantes.

B - Centro de enseñanza de Idiomas:

A los efectos de esta reglamentación y de sus normas complementarias denominase "**Centro de Enseñanza de Idiomas para Niños en edad Preescolar**" a aquellos establecimientos destinados a la enseñanza de cualquier idioma a niños cuyas edades oscilen entre los 3 (tres) y 5 (cinco) años y que permanezcan como máximo dos horas diarias en el lugar.

Las condiciones para la construcción y/o instalación de estos establecimientos, y para su habilitación se encuentran reglamentadas en las **Ordenanzas N° 5907 y 7121 (Texto ordenado - D. 1618/93)**.

Para determinar las zonas donde pueden localizarse se los asimilará a las actividades calificadas bajo la denominación de "**enseñanza preescolar**" según Cuadro de Usos que forma parte del presente Código considerando cada caso como "**Uso Puntual**" de acuerdo a lo indicado en **Generalidades del Art. 1.2.2.18**.

1.2.2.18.3. Instituto de Enseñanza - Academias - Enseñanza Terciaria y Especial

Todos los establecimientos educativos destinados a la enseñanza pública deberán ajustarse, además de lo señalado en el presente Código y en el Código de la Edificación, a todas las Normativas Provinciales y/o Nacionales que regulan su instalación y funcionamiento, y contar con el correspondiente Permiso de Localización otorgado por la Municipalidad para desarrollar actividades.

Los establecimientos que no requieran inscripción ni reconocimiento por parte de los organismos oficiales que regulan y controlan la actividad educativa, deberán documentar fehacientemente su condición. En ese caso, se tomarán referencia las normativas en vigencia para establecimientos de similar nivel y/o complejidad, o bien lo dispuesto en el apartado B de este artículo. *Ver Ordenanza 8057.*

A - Zonas permitidas:

Los nuevos establecimientos serán tratados particularmente como **Uso Puntual**, y podrán localizarse en las zonas determinadas por el Cuadro de Usos - **Art. 2.2.3.3.-** con los condicionantes indicados en **Generalidades del Art.1.2.2.18**.

B - Institutos - Academias y Enseñanza Terciaria

La construcción y/o instalación de estos establecimientos deberán cumplir las siguientes restricciones mínimas. en base al número de alumnos previsto:

1. Aulas:

Superficie mínima: 1,35m² por alumno con un mínimo de 9m².

Iluminación y ventilación: a través de Espacio Urbano como local de 1° clase.

2. De los locales Sanitarios:

Cumplirán las exigencias en cuanto a sus dimensiones, ventilación e iluminación contenidas en el **C.E.**

No podrán tener conexión directa con aulas, laboratorios, gabinetes, etc.

Se separarán con antecámaras y se diferenciarán por sexos.

Hombres: 1 inodoro cada 30 personas
1 mingitorio cada 20 personas
1 lavatorio cada 20 personas

Mujeres: 1 inodoro cada 20 personas
1 lavatorio cada 20 personas

C - Enseñanza Especial:

El tratamiento de cada uno de estos establecimientos se realizará en forma particular según el tipo de enseñanza que se imparta y a quién se destine.

A tal efecto los interesados agregarán una memoria detallada de las actividades que se desarrollarán, forma de trabajo, horarios, cantidad de personal, grupos a los que se atenderá y todo otro dato de interés para evaluar el caso.

1.2.2.18.4. Centro de Recreación Infantil

A los efectos de esta reglamentación y de sus normas complementarias se entiende por Centro de Recreación Infantil al establecimiento apto para que los niños desarrollen actividades recreativas de cualquier índole tales como: educación física, deportes, actividades manuales, artísticas y análogas durante todo el día o parte del mismo.

Las condiciones para la construcción y/o instalación de estos establecimientos y para su habilitación se encuentran reglamentados en las **Ordenanzas N° 5906 y 7121 (Texto ordenado - D. 1617/93)**.

Podrán instalarse en todas las zonas permitidas por el Cuadro de Usos que forma parte del presente **Código**, considerando cada caso como **Uso Puntual** de acuerdo a lo indicado en **Generalidades del Art. 1.2.2.18**.

1.2.2.18.5. Ampliaciones y Refacciones

1. Las ampliaciones y/o refacciones de establecimientos educativos existentes se tratarán en forma particular a fin de adecuar los espacios y edificios a las normas en vigencia.

En casos particulares, podrán aprobarse edificios con un FOS máximo de hasta 0.60 y ocupaciones parciales de los Retiros establecidos, cuando se verifique mediante estudio previo por parte de las O.T. que no se producen desajustes urbanos ni se afecta a terceros, y que se produce una mejora en el funcionamiento del establecimiento escolar.

2. **En zonas de uso no conforme** (excepto las urbanizaciones especiales que son tratadas particularmente): podrá permitirse la modificación y/o refacción de todo establecimiento educacional siempre que:

- a. Incorporación de nuevas parcelas: podrá aceptarse la anexión de parcelas linderas al establecimiento escolar existente en zona de uso no conforme, únicamente en caso de demostrarse fehacientemente que resulta imprescindible dicho espacio para cumplimentar la legislación educativa vigente. Deberán contemplarse las molestias que podrían ocasionarse a terceros – especialmente a viviendas vecinas -, proponiendo las medidas de prevención y de control, así como las soluciones efectivas, tendientes a remediar los impactos que pudieren producirse. El área del terreno a incorporar no podrá superar el 20% de la superficie correspondiente al predio que ocupa el establecimiento aprobado y no podrán efectuarse en los predios a incorporar actividades al aire libre, ni accesos de alumnos o vehículos. Si el DE lo estima procedente podrá exigir la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental según lo previsto en las Ordenanzas 7674 y 7709 (T.O. D. 3132/00).
- b. El establecimiento se encuentre habilitado, en funcionamiento normal y aprobados sus edificios existentes.
- c. En ningún caso la modificación implicará el incremento del número de alumnos con que cuenta.
- d- Se ajuste a las normas nacionales, provinciales y municipales, sobre requerimientos técnicos exigidos para este uso educacional.
- e. No existan en el inmueble construcciones precarias.
- f. Se estudie y proponga, con el asesoramiento de las O.T. la forma de solucionar los problemas de ruidos y molestias al vecindario, así como los problemas de tránsito y estacionamiento que genera a determinadas horas este tipo de actividad.

3. **En todas las zonas para edificios escolares existentes:**

Cuando sea necesario modificar y/o ampliar instalaciones y/o edificios escolares para responder a la Reforma Educativa, según las exigencias de las Leyes y Normativas Nacionales y Provinciales vigentes, y en tanto no se produzca un incremento en el número de alumnos matriculados, las O.T. podrán remitir a resolución del D.E. el análisis fundamentado de la propuesta presentada por la entidad educacional. En ningún caso podrán excederse en más de un 20 % las normativas establecidas por las actuales reglamentaciones, siendo el **FOS máximo = 0.60**.

4. **Otorgamiento de Permisos de Localización:**

Se deberá tramitar cada Permiso de Localización con consulta previa a fin de evaluar las condiciones Generales establecidas en el art. 1.2.2.18. .

- a- **Establecimientos en funcionamiento:** Cuando se pretenda transferir el establecimiento en funcionamiento, previamente deberán actualizarse las condiciones urbano-ambientales de la explotación, y dictarse una nueva Resolución de Localización del rubro. Deberán revisarse las exigencias y condicionamientos existentes para poder mantener la localización del inmueble, adoptándose las medidas de mitigación que fueren necesario cumplirse, para reducir los impactos que pudieran generarse.
- b- Si el establecimiento fue dado de baja o se verificó el cese de actividades, será tratado como un nuevo Permiso de Localización, debiendo ajustarse a todas las condiciones reglamentarias vigentes.
- c- En los establecimientos escolares preexistentes, ubicados en zonas de uso no conforme, (Zonas **residenciales (R)**, Zonas **ID e IE**, **Áreas Centrales (AC)** y **Áreas de Preservación (APP)**), y en aquellos en los que se han verificado inconvenientes urbano ambientales en su funcionamiento, no podrán otorgarse nuevas localizaciones para la misma actividad y/o rubro educacional. Estos casos deberán considerarse particularmente como Uso

Puntual y con el concepto de grado menor, pudiendo aplicarse las alternativas de los incisos 1 y 2 del Artículo 1.2.4.3 Apartado C de este COU.

Nota: Para Remodelación o Demolición de edificios con cambio de destino: ver artículo 1.2.4.3 inc. C

1.2.2.19. SALUD

1.2.2.19.1. Establecimientos Sanitarios

Los establecimientos destinados a la atención médica: Consultorios, Centros, Servicios Médicos u Odontológicos, Institutos, Clínicas, Sanatorios, Maternidades, Hospitales, Laboratorios de Análisis Clínicos, Salas de Rayos, Institutos o Clínicas Neuropsiquiátricas y otros, deberán cumplimentar además de las normas contenidas en el presente Código, los siguientes requisitos:

1. Normas Edilicias contenidas en el **Código de Edificación** en cuanto a las necesidades de locales, dimensiones, e iluminación y ventilación de los mismos.
2. Normas Nacionales y Provinciales sobre cada sub-rubro en particular, tales como:
 - ❖ Establecimientos Asistenciales en General- Laboratorios de Análisis Clínicos:
- Decreto 3280/90 del P.E. Provincial-
 - ❖ Salas y Equipos de Rayos X:
Ley Nacional 17.557/67
Decretos Nos. 6320/68 y 1648/70
Resolución 2680/68
Decretos Provinciales 1791/81, 3280/90 y Disposición 1/82.
 - ❖ Establecimientos Neuropsiquiátricos:
Resolución 920/81 del Ministerio de Salud Pública de la Nación.
Resoluciones 1307/74 y 2567/80 del Ministerio de Salud Pública de la Pcia. de Buenos Aires.
3. Las disposiciones del **Decreto N° 3280/90-** reglamentario de la Ley Provincial 7314-, la Ley Provincial 11347 y su Reglamentación y la Ordenanza N° 7182 (referentes a Residuos Patogénicos y/o Patológicos) y toda otra norma vigente no enumerada en el presente artículo, que se refiera al rubro en cuestión.

Nota: para el otorgamiento de Permisos de Localización se aplicará lo dispuesto por la Ordenanza N° 8057 y su reglamentación.

1.2.2.19.2. Residencias Geriátricas

Los establecimientos que se destinen al albergue, protección y/o rehabilitación de ancianos, deberán cumplimentar además de las normas contenidas en el presente Código, los siguientes requisitos:

1. Las normas contenidas en el **Código de Edificación** en cuanto a requerimientos de locales, tipo, tamaño, iluminación y ventilación de los mismos.
2. Las disposiciones del **Decreto N° 3280/90-** reglamentario de la Ley Provincial 7314-, la Ley Provincial 11347 y su Reglamentación y la Ordenanza N° 7182 (referentes a Residuos Patogénicos y/o Patológicos) y toda otra norma vigente no enumerada en el presente artículo, que se refiera al rubro en cuestión.
3. Los lugares para permanencia y/o solaz de ancianos (dormitorios - comedor - estar - jardines - terraza - sanitarios) deberán ubicarse siempre a nivel de planta baja para facilitar su desplazamiento y permitir su correcta utilización. En casos excepcionales, podría autorizarse la ocupación de una planta alta para destinarla a un reducido número de gerontes ambulatorios pero se exigirá la colocación de un ascensor de tipo familiar, se dotará a esta planta de sanitarios que correspondan y de una sala de estar independiente de la que se ubique en planta baja.
4. Deberán contar con áreas abiertas (patios y jardines) provistas de bancos para uso de los ancianos.

Nota :corresponde aplicar la Ordenanza N° 8057 y su reglamentación, referente a Permisos de Localización.

1.2.2.20. JUEGOS O ENTRETENIMIENTOS

Los billares (o "Pools"); juego de ingenio (como el ajedrez- backgamon - etc.). o cualquier otro tipo de entretenimiento, se autorizará únicamente como complemento de la actividad principal (confitería, bar, casa de té, casa de lunch, etc.) debiendo ajustarse a los requisitos señalados a continuación:

- ❖ Se permitirá la instalación de 1 (una) mesa de juego cada 2 mesas del rubro principal con un total de 8 (ocho) asientos.
- ❖ El área total destinada no podrá superar los 50m².
- ❖ El área destinada a mesa de billar (o "Pool") deberá respetar una separación mínima de un metro con cincuenta centímetros (1,50 m) entre mesas de juego, mesa y paramento, y/o cualquier otro objeto que los rodee.
- ❖ En cada caso se presentará un croquis de ubicación con distancias debidamente acotadas para su aprobación.

Las Salas de Recreación y Entretenimiento Familiar se regirán por las disposiciones de la **Ordenanza N° 7768**.

Los juegos para niños se ajustarán a las disposiciones de la **Ordenanza 6972** y su **Decreto Reglamentario 398/92**.

1.2.2.21. CANCHAS DE TENIS; PADDLE TENIS Y OTRAS AREAS DESTINADAS A ACTIVIDADES DEPORTIVAS.

A - De uso particular:

Se autorizan como complemento de la vivienda existente, deberán estar ubicadas dentro del mismo predio y no podrán ser utilizadas con fines comerciales.

Se podrán instalar en todas las zonas del Partido (**ver Nota*), debiendo cumplimentar lo siguiente:

1. **Alambrado Perimetral:** Deberá contar con un alambrado perimetral de malla tal, que no permita el paso de la pelota y cuya altura mínima será: 4,00m. en las cabeceras de la cancha y 3.00m. en los laterales.
Este alambrado deberá ubicarse a una distancia mínima de 2,00m. de los ejes divisorios del predio, admitiéndose la siguiente alternativa:
La colocación del alambrado a distancia menor de la señalada, sólo será posible cuando mediare consentimiento expreso de los vecinos linderos afectados y autorización del **D.E.** La autorización municipal se otorgará en ese caso, previa evaluación de la pretensión desde el punto de vista de su incidencia en el paisaje urbano y dictamen técnico relativo a la viabilidad y eventuales condicionamientos de la misma. Los retiros que se hubieren propuesto deberán ser parquizados y/o forestados.
2. **Solados:** La característica o tipo de solado con que se ejecute la cancha determinará las condiciones para su ubicación en el predio, según se señala a continuación:
 - a. Solado permeable (polvo de ladrillo, tierra roja u otro material permeable al agua) : sin restricciones excepto los indicados en el **inc.1** precedente.
 - b. Solado impermeable (hormigón, plástico flexible, linóleo, asfalto, etc.) : las áreas pavimentadas se contarán a los efectos del cálculo de la superficie libre resultante de la aplicación de **FOS**, debiendo destinarse un porcentaje no inferior al 50% de esta superficie libre a terreno absorbente según lo establece el **art. 1.1.2.3.** del presente Código .
3. **Iluminación:** Podrán instalarse columnas o artefactos colgantes, en la medida que no provoquen molestias a terceros, a tal efecto deberá contar con la autorización expresa de los vecinos linderos. La altura de las columnas no podrá superar la máxima de la zona.

** Nota: todos los casos serán tratados como **Uso Puntual** conforme a lo determinado en el Cuadro de Usos según Zonas - Art. 2.2.3.1. – Anexo I de este COU.*

B - Para uso comercial

Son aquellas canchas que se arriendan y/o destinan para la práctica y/o enseñanza del deporte, ya sea en centros destinados a estos fines, en clubes u otro tipo de instalaciones.

Zonas donde se permite su instalación:

Ca1, Cma1, Cm3, Cma3 (Radio N° 2), Cmb3, CmbB, Cb2, Rmb3, RmbB, ID, IE, IN, Ec y E, y las manzanas: 87- 88- 89 y 90- Sección E- Circunscripción IV y Cm1 – El uso se extenderá según lo establecido en el Art. 1.2.2.7.

Tendrán las siguientes características:

1. Alambrado perimetral: Deberá contar con un alambrado perimetral de malla tal, que no permita el paso de la pelota y cuya altura mínima será: 4.00m. en las cabeceras de la cancha y 3,00m. en los laterales. Este alambrado deberá ubicarse a una distancia mínima de 2,00m. de los ejes divisorios del predio, admitiéndose la siguiente alternativa:

- ❖ La colocación del alambrado a distancia menor de la señalada, sólo será posible cuando mediare consentimiento expreso de los vecinos linderos afectados y autorización del Departamento Ejecutivo. La autorización municipal se otorgará, en su caso, previa evaluación de la pretensión, desde el punto de vista de su incidencia en el paisaje urbano y dictamen técnico relativo a la viabilidad y eventuales condicionamientos de la misma. Los retiros que se hubieren propuesto deberán ser parquizados y/o forestados.
- ❖ En zonas donde se exija retiro de frente, los alambrados o muros perimetrales de las canchas se retirarán, como mínimo 2,00m. de la L.M.

Las áreas dedicadas a otras actividades deportivas (excluidas Tenis y “Paddle” Tenis) tendrán unas medidas máximas de 20m por 40m.

2. Solados: Las características o tipo de solado con que se ejecute la cancha determinará las condiciones para su ubicación en el predio según se señala a continuación:

- a. Solado permeable (polvo de ladrillo, tierra roja u otro material permeable al agua) : sin restricciones excepto los indicados en **inc. 1** precedentemente.
- b. Solado impermeable (hormigón, plástico flexible, linóleo, asfalto, etc.) las áreas pavimentadas se contarán a los efectos del cálculo de la superficie libre resultante de la aplicación del **FOS**, debiendo destinarse un porcentaje no inferior al 50% de esta superficie libre a terreno absorbente según lo establece el **art.1.1.2.3.** del presente Código.

3. Iluminación: Podrán instalarse columnas de iluminación o artefactos colgantes, en la medida que no provoquen molestias a los ocupantes de las parcelas linderas cuya zonificación sea residencial o vivienda; en ese supuesto se deberá contar con la autorización expresa de los vecinos linderos. La altura de las columnas no superará la máxima de la zona.

4. Protección contra el polvo: En caso de ejecutarse canchas con solado de polvo de ladrillo, tierra roja u otro material pulverulento, deberán instalarse elementos verticales: lonas, cortinas vegetales, etc., convenientemente dispuestos para evitar que el polvo trascienda los límites del predio.

5. Dimensiones de las canchas: Por lo menos una de las canchas instaladas en el predio deberá contar con dimensiones reglamentarias y tendrá un cartel que así lo indique.

6. Forestación: La forestación existente en el predio deberá ser respetada. En caso de ser imprescindible la remoción de algún árbol, la circunstancia y los fundamentos serán sometidos a consideración del **D.E.**, el que evaluará el supuesto, autorizará la medida fijando eventualmente los condicionamientos que correspondiere, o denegará la petición con la intervención de sus Reparticiones competentes.

7. Usos complementarios: En carácter de usos complementarios de la actividad deportiva, podrá autorizarse la construcción y/o habilitación de Bar y/o Confeitería, Restaurante y Venta de Artículos Deportivos. La dimensión de los locales se proyectará en función a la cantidad de canchas autorizadas.

8. Instalaciones complementarias: Sanitarios y vestuarios en cantidad suficiente para abastecer el mayor número de personas que concurran al lugar.

9. Estacionamiento: Se deberán poseer dos lugares para el estacionamiento vehicular por cada cancha, sean cual fueren las dimensiones de las mismas, y de acuerdo a lo especificado en el **artículo 1.2.2.1.** del presente Código.

10. Horarios de funcionamiento: En caso de instalarse en zona de uso residencial, o próximo o lindero con ésta, el **D.E** podrá limitar los horarios de funcionamiento.

C . Campos de Golf : Cercos Perimetrales

Las **O.T.** podrán evaluar proyectos especiales destinados al cercado de los Campos de Golf , por razones de seguridad pública , en tanto se adecúen e integren al entorno urbano, sin provocar desajustes ambientales .

La forestación existente no será afectada y se considerará en la evaluación de la propuesta la mitigación del impacto visual que los mismos podrían provocar.

1.2.2.22. CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS

A - Como parte del comercio minorista, o de los servicios comerciales, que conformen una misma unidad de uso y tengan como máximo una superficie que no supere el 50% de la correspondiente al local de ventas. En caso de resultar necesario por el tipo de mercaderías que se expendan, podrá exceder esta superficie llegando como máximo hasta el 100% de la superficie correspondiente al local de ventas, en tanto cuente con espacio para ingreso de vehículos y para carga y descarga de mercaderías.

B - Como parte del comercio mayorista-minorista, que conformen una misma unidad de uso y tengan como máximo una superficie que no supere el 100% de la correspondiente al local de ventas. En caso de resultar necesario por el tipo de mercaderías que se expendan, podrá exceder esta superficie llegando como máximo hasta el 200% de la superficie correspondiente al local de ventas, en tanto cuente con espacio para ingreso de vehículos y para carga y descarga de mercaderías.

C - Como parte de la industria.

D - Como actividad independiente, o aquellos casos que no se ajusten a los Puntos **A** y **B** se localizarán sólo en las zonas admitidas por el Cuadro de Usos siendo considerado como "Uso Puntual".

En zonas **Rmb3, Rm3, Rma3, Cmb3, Cm3 y Cma3 (Radio N° 2)** se autorizarán los que se encuadren en las Clases 5 y 6 según la clasificación contenida en el **C.E.** o bien podrán encuadrarse en las limitaciones del **artículo 1.2.2.23.** si se trata de locales existentes con planos aprobados.

En todos los casos se presentará un detalle de la flota de vehículos utilizados, sus características, vías de acceso, áreas destinadas a carga y/o descarga de mercaderías, tipo y cantidad de productos a depositar, estibas, condiciones de seguridad y ambientales, y toda otra peculiaridad relacionada con la actividad, para su evaluación previa por parte de las **O.T.**, las que elevarán a resolución final del **D.E.** para determinar las condiciones a cumplimentar para cada caso en particular.

E - Podrá considerarse la posibilidad de permitir el fraccionamiento, envasado, reparaciones u otras actividades relacionadas con los productos que se depositen en tanto se verifique el ajuste de la actividad a las disposiciones en vigencia que resulten de aplicación, teniendo en cuenta las normas de la Ley Provincial 11459.

1.2.2.23. DEPOSITOS-COMERCIOS MAYORISTAS, TALLERES ARTESANALES Y OTROS USOS COMERCIALES EN LOCALES EXISTENTES

Todas aquellas construcciones existentes, con planos aprobados con anterioridad a la vigencia de este **Código**, como local comercial, depósito o taller, (excepto los ubicados en zonas **Rb, Rmb2 y Áreas Centrales**) que por sus amplias dimensiones no resulte conveniente destinarlos a usos permitidos en la zona en que se encuentren, podrán ser tratados como "Uso Puntual" y sometidos a consideración de las **O.T.** a efectos de estudiar la posibilidad de ser habilitados como Depósitos, Comercios Mayoristas o Talleres (Artesanales) y otros usos o actividades con las siguientes condiciones, además de las que le correspondan según la actividad a desarrollar:

A- Generalidades:

1. Para autorizar su localización se tendrá en cuenta la incidencia sobre el entorno urbano en función de las actividades que se desarrollen, el tipo de mercaderías que se depositen y la modalidad de funcionamiento: horario, necesidades de abastecimiento, maquinarias, etc.

En todos los casos se presentará un detalle de la flota de vehículos utilizados, sus características, vías de acceso, áreas destinadas a carga y/o descarga de mercaderías, tipo y cantidad de productos a depositar, estibas, condiciones de seguridad y ambientales, y toda otra peculiaridad relacionada con la actividad, para su evaluación previa por parte de las **O.T.**, las que elevarán a resolución final del **D.E.** para determinar las condiciones a cumplimentar para cada caso en particular.

2. En el caso de **Depósitos y Comercios Mayoristas**, la carga y descarga de mercaderías debe efectuarse dentro del predio, reservándose los espacios exclusivos destinados a esta finalidad.

B- Depósitos:

Podrán considerarse sólo las Clases 4-5 y 6, de la "**Clasificación de Depósitos**" contenida en el **C.E.**, con excepción de los siguientes productos: alimentos perecederos (carnes, verduras, huevos, lácteos), Bebidas alcohólicas y sin alcohol - Fósforos- Combustibles Inflamables, y todo otro producto no mencionado que, a juicio del **D.E.** pueda resultar perjudicial, insalubre o inconveniente para la población.

Se permitirá el fraccionamiento, envasado, reparaciones u otras actividades relacionadas con los productos que se depositen, en tanto se verifique que no se producirán perjuicios al entorno urbano adyacente, y que se efectúen controles efectivos en lo que respecta a la preservación del medio ambiente, y que se verifique el cumplimiento de toda la normativa provincial vigente

Se tomarán las previsiones para caso de incendio contenidas en el **C.E.**

C- Comercios Mayoristas:

Podrán habilitarse con las mismas limitaciones que los depósitos en cuanto al tipo de mercaderías que se expendan. Según la localización; las dimensiones de los locales, el volumen de mercadería que se expendan y/o la modalidad de funcionamiento, el **D.E.** podrá requerir, además del espacio para carga y descarga de mercadería, módulo de estacionamiento vehicular para público.

D- Actividades Artesanales:

Todas aquellas actividades que se encuadren como Artesanales, excepto los Servicios del Automotor que se regularán exclusivamente por el **art. 1.2.2.8. de este COU.**

E- Otras Actividades comerciales:

Podrá considerarse la habilitación de otros usos o actividades comerciales no contempladas para la zona por el Cuadro de Usos, en tanto se determine mediante análisis fundado por parte de las OT, que resulta de menor molestia que la anteriormente habilitada y/o su funcionamiento puede integrarse al entorno sin producir mayores conflictos.

1.2.2.24. TRATAMIENTO ACÚSTICO - TÉRMICO Y CONTROL AMBIENTAL

Aquellos locales en los que se desarrollen actividades que generen ruidos (Industrias - Talleres), actividades deportivas, recreativas, musicales o afines (salón de fiestas - café concert- club nocturno y otros similares) deberán, previo a la habilitación, efectuar el tratamiento acústico del recinto y sus adyacencias, debiendo presentar por medio de especialistas la solución acústica adoptada.

Así mismo para aquellas actividades en las que se requiera contar con instalaciones especiales, que generen frío o calor, o brinden condiciones ambientales diferentes a las óptimas (hornos - cocinas - parrillas - cámaras de frío - pistas patinaje sobre hielo - etc.), deberán efectuar el tratamiento de las medianeras a efectos de impedir transmisiones térmicas y condensaciones hacia predios o construcciones linderas.

Para el otorgamiento de la habilitación deberá contarse con el visto bueno de la dependencia correspondiente, la que deberá efectuar las pruebas que considere necesarias. En todos los casos se verificará el cumplimiento de la Tabla de Molestias que se agrega como Anexo IV de este Código.

Serán de aplicación asimismo las disposiciones de las Leyes Provinciales N° 5965, 11459 y 11723 y sus reglamentaciones y/o normas complementarias, así como lo dispuesto en el art. 1.2.2.15. inc. 10, referente a los estudios, controles y acciones de remediación ambiental que deben llevarse a cabo previo al desarrollo de nuevas actividades, a la ejecución de construcciones u obras en general, a la subdivisión o modificación parcelaria, y para el otorgamiento de bajas y transferencias de habilitaciones, en predios que pudieren estar afectados por algún tipo de contaminación ambiental.

1.2.2.25. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

En lugares que no cuenten con servicio de desagües cloacales, para autorizar la instalación de establecimientos y/o el desarrollo de actividades tales como: vivienda unifamiliar agrupada o reciclajes de edificios existentes, industriales, educacionales, de salud, comerciales, de esparcimiento, de servicios o similares, que impliquen una importante asistencia o concurrencia de público, podrá el **D.E.** requerir la instalación de plantas de tratamiento para los efluentes, con capacidad de acuerdo a la máxima ocupación prevista y vuelco autorizado por la autoridad competente.

1.2.2.25.1. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

En zonas carentes de Servicio cloacal y/o pavimento, desagües, y de otros servicios públicos, en predios mayores a 500m² donde se solicite la aprobación de una obra de construcción, ampliación y/o de modificación y/o cambio de

destino, subdivisión y/o modificación parcelaria, se exigirá para la gestión del correspondiente permiso un compromiso de adhesión obligatoria a las obras de infraestructura pública que oportunamente se realicen. El D.E. reglamentará la gestión para formalizar el compromiso.

1.2.2.25.2.– Sistemas Reguladores y Retardadores de desagües pluviales

En los proyectos que impliquen reducción de terreno absorbente en mas de 400 m², y/o aquellos que se desarrollen en predios mayores de 1000 m², se deberán incluir Sistemas Retardadores, Reguladores y /o Reservorios de aguas pluviales, que minimicen y regulen en forma progresiva la afluencia de aguas de lluvia a la vía pública y/o a la red de desagües pluviales, para compensar la impermeabilización del terreno propio, y del entorno según corresponda a la magnitud del proyecto.

Estos sistemas serán complementados por la incorporación de:

- Terreno absorbente con forestación.
- Carpetas verdes en veredas con forestación.
- Terrazas verdes.
- Utilización de solados que permitan absorber naturalmente las aguas de lluvia.
- Construcción de reservorios o tanques almacenadores de aguas pluviales y su conservación para usos diversos.
- Creación de áreas de terreno absorbente parqueizado (destinados a deportes, recreación, parques, jardines, estacionamiento, entre otros), desniveladas o deprimidas respecto del nivel de terreno natural de su entorno, que reciban y contengan transitoriamente las aguas pluviales hasta su absorción o drenaje. El D.E. reglamentará las condiciones técnicas a cumplimentar en estas instalaciones considerando las características del terreno, el tipo de proyecto y el lugar de emplazamiento.

1.2.2.26. USOS DIFERENCIADOS PARA PREDIOS LINDANTES CON ZONAS COMERCIALES Y FRENTE A ZONAS DE ALTA DENSIDAD

En los inmuebles ubicados en zonas: **Rb** , **Rmb2** y **Rmb5** que lindan con zonas comerciales, en los tramos correspondientes a zonas : **Cm2** (Av. Libertador), **Cb1** (Avenidas : J. S. Fernández, Blanco Encalada, Sucre), **Cm1** (Av. J. S. Fernández, Alvear), **Cm3** (Av. Fleming), **Cma1/Ca1** (Av. Santa Fe) y en las Parcelas : 9 y 10 de la Manzana : 19, Sección F - Circunscripción VII- frentistas a José Ingenieros-, los predios frentistas a Roque Sáenz Peña entre M. Fierro y Eduardo Costa, excluido el predio esquinero (parcela 9-manzana 148), y en las parcelas : 2c-3-4-5a-6a y 7b-Manz 217-Secc.D-Circ. III, el DE podrá autorizar Usos Diferenciados, con las siguientes condiciones:

1. Se podrán habilitar en forma precaria las construcciones linderas a la zona comercial, que cuenten con planos aprobados con destino y tipología edilicia de vivienda y sin cambiar su morfología. Las viviendas deben contar con aprobación anterior al 30-12-03 (previamente a la vigencia de la Ordenanza N° 7974). Sólo se admitirán las modificaciones internas mínimas necesarias para adaptar el edificio al destino requerido. Los predios baldíos podrán habilitarse para uso transitorio o anexo de Playa de Estacionamiento según art. 1.2.2.1.2. .
2. El beneficio se aplicará sólo sobre el lindero a la zona comercial de mayor molestia, en el ancho mínimo previsto para los parcelamientos en la zona y siempre que se extienda hasta una distancia no mayor de 50 m de la L.M. de dicha Avenida.
En los predios frentistas a la calle Roque Sáenz Peña entre M. Fierro y E. Costa excluida la parcela 9 de la manzana 148, se considerará para la aplicación del beneficio el sector del predio que no supere una profundidad de 50 m contados desde la L. M. de esta arteria
3. En tanto la actividad no resulte molesta ni perjudicial para la zona Residencial, ni implique una gran asistencia de público o personal, ni un intenso movimiento vehicular , se permitirán rubros tales como :
 - Oficinas - Inmobiliarias - Estudios Profesionales.
 - Consultorios Profesionales (hasta 4 consultorios).
 - Playas de Estacionamiento.
4. Publicidad: será la mínima necesaria para anunciar la actividad con un máximo de 1 m² de superficie, se colocará dentro del predio, sin superar el perfil edificado. La propuesta se presentará previamente para su evaluación y eventual autorización.
5. Estacionamiento: la cantidad de lugares necesarios se establecerá para cada caso en particular, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 1.2.2.1.
6. Se conservarán las condiciones urbano ambientales del lugar (normativas de la zona , forestación , tipología edilicia, entre otros aspectos).

7. No se modificará el destino del plano aprobado, que contendrá todas las modificaciones edilicias efectuadas. Para la habilitación se incorporará un Croquis de Verificación, en escala, donde se indiquen los destinos a habilitar.
 8. El D. E otorgará las habilitaciones con carácter Precario, verificando y controlando el desarrollo de las actividades que se autorizan. En caso de detectarse inconvenientes y/o incompatibilidades de tipo urbanístico-ambiental, procederá a dejar sin efecto la autorización otorgada sin reclamo alguno de la parte interesada, condicionamientos éstos que deberán constar en el respectivo acto administrativo.
-

1.2.3. DE LAS MODIFICACIONES DEL ESTADO PARCELARIO

1.2.3.1 DE LA DIVISIÓN DEL SUELO

1. Cuando se produzcan fraccionamientos que den lugar a la creación de nuevas manzanas conformadas, dos (2) lados consecutivos de las mismas tendrán un ancho mínimo de sesenta (60) m. y un máximo de ciento cincuenta (150) m. Sobre la vía de circulación principal, el lado no será inferior a ciento cincuenta (150) m. La superficie mínima será de 7.400m².
Estas dimensiones quedarán subordinadas a lo establecido en el **inc. 2** del presente **artículo**.
2. Las nuevas divisiones no podrán interrumpir la prolongación de calles ni evitar la conformación de la traza urbana (**Ver art. 1.2.3.2.**).
Las superficies que resulten necesarias para esta finalidad serán cedidas en el plano respectivo.
Cuando, por razones de proyecto, no se continúe con el trazado urbano o no se produjere la apertura de una o varias de las calles que correspondan, se deberá seguir uno cualquiera de los siguientes procedimientos:
 - a. Se evaluarán las superficies de las calles no cedidas y los importes resultantes serán compensados en forma dineraria por el propietario, ingresando aquéllos a una Partida especial destinada a financiar expropiaciones para apertura de calles.
 - b. El propietario cederá a la Municipalidad un predio de dimensiones y forma reglamentarias, de área no menor a la que resulte de la mensura de las calles no cedidas, el que se ubicará en el inmueble afectado o en su entorno inmediato, siempre que esta alternativa no produzca perjuicio a los intereses municipales.
La traslación de dominio del predio será efectuada por escritura pública, otorgada por el Escribano que designe el Departamento Ejecutivo, asumiendo el cedente todas las erogaciones que se generen por tal motivo.
3. Deberán cumplimentarse las exigencias de infraestructura que el **D.E.** imponga para cada caso que se presente.
4. La forestación existente dentro de los predios involucrados en la división debe conservarse.
En el trazado parcelario que se efectúe deberá tenerse en cuenta este aspecto. De ser necesaria la extracción de alguna especie, el caso podrá ser considerado por las **O.T. (Ver art. 1.2.1.17. y Ordenanza N° 6610)**
5. No se otorgará autorización para la anulación de Planos de Mensura aprobados con anterioridad, en predios edificados o baldíos ubicados en Zonas: Rb, Rmb2, Ec y áreas de esparcimiento -E-, cuando la anulación implique la recreación del estado parcelario inmediato anterior y tenga por resultado un parcelamiento de dimensiones menores a las mínimas reglamentarias establecidas para la Zona, por este COU.

Podrá rechazarse cualquier proyecto de Modificación del Estado Parcelario que no se ajuste a los indicadores que el **D.E.** exija por aplicación subsidiaria de otras disposiciones vigentes, o por otras nuevas que se consideren necesarias.

1.2.3.2. APERTURA DE CALLES Y CESIÓN DE OCHAVAS

1. Cuando un nuevo fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán en general, un ancho mínimo de 14m. entre Líneas Municipales. El ancho podrá ser menor para calles de penetración y retorno ("Cul de Sac") o pasajes peatonales. Cuando las vías de circulación sean continuación de calles más anchas o avenidas, conservarán el ancho de estas últimas. No es obligatoria la continuación de la cuadrícula amanzanada, excepto para las vías de circulación principal.
2. En todos los casos será obligatoria la cesión de ochavas en los predios esquineros. Su trazado se ajustará a lo dispuesto en el **C.E. (artículos 3.5.1.1.- 3.5.1.3. - 3.5.1.4. y 7.1.8.1.)**.
3. En las Urbanizaciones Especiales, clubes, industrias y todas aquellas localizaciones en predios o fracciones que se encuentren afectados por prolongación de calles, se deberá evaluar la situación y se establecerán las restricciones y/o compensaciones correspondientes.
4. En todos los casos se dispondrá de espacio destinado a vereda para circulación peatonal cuyo ancho efectivo no deberá resultar inferior a 2m. Si fuere necesario se establecerá la cesión o afectación respectiva (según corresponda) para su ensanche.

Nota: Serán de aplicación los lineamientos establecidos en el **art. 12°** de la Ley **8912** y su **Reglamentación**.

1.2.3.3. DE UNIFICACIÓN

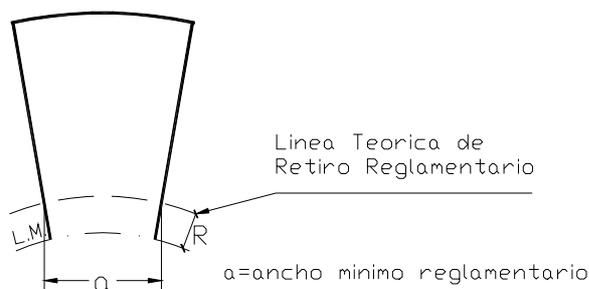
En el caso de nuevas construcciones o modificaciones edilicias en fincas existentes que afecten a más de una parcela de un mismo dueño, el propietario de las mismas deberá unificarlas por Plano de Mensura y Unificación, visado por la Municipalidad y aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. Quedará exceptuada de esta obligación, la construcción transitoria con sistemas desmontables (viveros, pabellones de exposiciones de corta duración y similares).

Cuando como consecuencia de la Unificación Parcelaria, resulte posible realizar proyectos de mayor envergadura y pudieran éstos, provocar desajustes urbano ambientales o conflictos respecto de la aplicación de las reglamentaciones vigentes, el D.E. por medio de sus O.T. podrá establecer restricciones particulares tendientes a corregir los desajustes, así como exigir las cesiones o compensaciones de calles que corresponden teniendo en cuenta la trama urbana del área circundante y lo dispuesto por el art. 1.2.3.1. de este COU. ⁽¹¹⁾Reglamentación – ver nota al pie de página-.

1.2.3.4. LOTES SOBRE CALLES CURVAS

Cuando se subdividan fracciones que originen lotes cuyos frentes den a un "cul de sac" o una calle curva que de lugar a frentes convexos, éstos se determinarán de tal manera que, por lo menos a la distancia de la Línea Municipal por la que pasa la línea teórica del retiro reglamentario, se cuente con el ancho del lote mínimo correspondiente a la zona en que se halla ubicado.

GRÁFICO 18:



⁽¹¹⁾ Reglamentación del artículo 1.2.3.3.:

Entiéndase por "Modificación Edilicia", toda intervención sobre el inmueble, ya sea por medio de Permisos de Construcción y/o Avisos de Obra, tales como : ampliaciones, demoliciones parciales o totales, modificaciones internas, disminución y/o incremento y/o rectificación de la superficie cubierta, desglose de lotes que impliquen un cambio en la relación entre superficie cubierta y superficie libre del predio y/o que afecten los valores de FOS, FOT y/o Numero de viviendas o unidades del predio, entre otros aspectos que pudieren surgir en la evaluación de los casos por parte de las Oficinas Técnicas

1.2.4. VARIOS

1.2.4.1. CALLES A ENSANCHAR

La Municipalidad fijará las Líneas Municipales a partir de las cuales se medirán los retiros de edificación para prevención de futuros ensanches de calles (Ver "**Plano de calles a Ensanchar**" en los anexos **Art. 3.1.3.**).

1. **Las siguientes calles se prevén con un ancho definitivo de 17,50m.** para lo cual la Línea Municipal nueva se ubicará a 8,75m del eje de calle:
 - ❖ **Paraná:** entre Av. Santa Fe y Caracas y entre Colectora Sur de Ruta Panamericana y Av. Fondo de la Legua. El tramo entre Caracas y Haití tendrá un ancho definitivo de: 21m como mínimo, efectuándose el corrimiento necesario de la L.M. en la Parcela: 5c de la Fracción: I - Sección: A - Circunscripción IV
 - ❖ **Hipólito Yrigoyen:** desde Avda. Santa Fe hasta Acceso Norte.
 - ❖ **Pacheco-Edison** entre Avda. Libertador y Avda. Fondo de La Legua.
 - ❖ **R.S. Peña** entre Avda. Libertador y Avda. del Fomentista.
 - ❖ **B. de Irigoyen** entre Cap. Juan de San Martín y Avda. Rolón.
 - ❖ **Capitán Juan de San Martín** entre Av. Blanco Encalada y N. Malvinas.

2. **Las siguientes calles se prevén con un ancho definitivo de 20m.,** para lo cual la nueva L.M. se ubicará a 10m. del eje de la calle:
 - ❖ **José Ingenieros:** desde Avda. Andrés Rolón hasta Avda. Blanco Encalada.
 - ❖ **Uruguay:** desde Avda. Mitre hasta Ruta Panamericana (Acceso Norte).
 - ❖ **Camino Real Morón a San Fernando:** desde Uruguay hasta Acceso Norte.
 - ❖ **Avda. Avelino Rolón:** desde Sarratea - Amancio Alcorta hasta Colectora Sur de Ruta Panamericana.
 - ❖ **Cuyo-Colombres:** entre Av. Fleming y Colectora Panamericana.
 - ❖ **Entre Ríos:** entre Av. Fleming y Av. Fondo de la Legua.
 - ❖ **Haití:** entre Cangallo y Entre Ríos con trazado especial por irregularidad del amanzamiento:
 - En el tramo que afecta las parcelas: 4c y 14 a de la Manzana 99- Sección C- Circunscripción IV, se tomarán los 20 m. a partir de la L.M. de la Manzana 104. Parcela 6 a, hacia el Noreste y se continuará el trazado en la parcela 6a de la Fracción II, hasta lograr que cada L.M. se ubique a 10 m del eje de calle.
 - En el tramo: Cuyo - Entre Ríos (IV- D- Fracción: VII - Parcelas: 15 y 16) , se efectuará un trazado que incorpore la futura cesión de Espacio Verde y/o Equipamiento Comunitario correspondiente a cada una de las parcelas frentistas.
 - ❖ **Frers E.:** entre Juncal e Hipólito Yrigoyen, a excepción de la parcela 1f de la Fracción II .Sección C- Circunscripción: IV que se encuentra afectada por 7 m de ensanche, quedando la calle con un ancho definitivo frente a esta parcela de: 21 m.
 - ❖ **Gurruchaga entre Junín y Bulnes:** En el tramo entre Olazábal y Bulnes: se toman los 20m a partir de la L.M. Noroeste (queda afectada a ensanche la Manzana 201 de la Circunscripción VI - Sección A)
 - ❖ **Ravelo entre Junín y Bulnes:** En el tramo entre Olazábal y Bulnes: se toman los 20m a partir de la L.M. Sudeste (queda afectada a ensanche la Manzana 201 de la Circunscripción VI - Sección A)

3. **Cangallo** entre Hipólito Yrigoyen y Sáenz Valiente: este tramo tendrá un ancho definitivo de: 17 m, por corrimiento de 3 m aproximadamente de la L.M., afectando a las parcelas frentistas a dicha calle, con la siguiente ubicación catastral:
 - Circunscripción: IV-Sección C-Manzana 94, 99, 100 y 101 (todas las parcelas frentistas a la calle Cangallo)
 - Circunscripción: IV-Sección C -Fracción II- Parcela 1 c.”

4. **R.S. Peña:** entre E. Costa y Avda. Libertador en la acera S.E. la nueva **L.M.** se ubicará a 10m. del eje de la calle.

5. En todos los casos la vereda (acera) tendrá un ancho mínimo de (dos) 2 metros. En todas aquellas situaciones donde se verifiquen anchos menores se afectará la superficie de lote necesaria para hacer efectiva esta medida mínima.

6. **Juan Díaz de Solís y S. El Cano entre Perú y Paraná:** se declara de interés público la apertura de esta calle con un ancho mínimo entre L.M. de 14m. (Ordenanzas N° 6642 y 6809), con excepción de lo previsto en la Ordenanza N° 7282 respecto a la reducción del ancho de la calle Sebastián El Cano.

7. **Thames:** desde Av. Fondo de la Legua hasta Acceso Norte la nueva **L.M.** se ubicará a 8,50m del eje de calle, a excepción de las parcelas: 3g, 3 m , 3 n y 3 r de la Fracción I, parcela 3 a de la Manzana: 12, y en las parcelas: 4h, 4j, 4k , 4 m y 5 , de la Manzana: 13, todas de la Sección: A – Circunscripción: V: en las cuales la nueva L.M. se ubicará a: **11 m del eje de calle.**

8. Cuando se produzca la cesión voluntaria y gratuita del Espacio Público necesario para el ensanche de calle y/o vereda dispuesto por el presente artículo, o requerida particularmente para el proyecto por razones de interés público, se autorizará un incremento al FOT y a la densidad poblacional, proporcional a la superficie cedida, considerando para el cómputo, el predio resultante (una vez descontada la cesión efectuada), más el 200% de la superficie cedida como máximo. ⁽¹²⁾Reglamentación – ver nota al pie de página-.

En proyectos que requieren tratamiento particular tales como : industrias , usos puntuales , urbanizaciones especiales, entre otros, de resultar necesaria la ampliación de la red vial para el desarrollo y funcionamiento del uso o actividad solicitado, podrá exigirse para el otorgamiento de la autorización, aprobación y/o permiso, la cesión gratuita de terreno necesaria para materializar el ensanche de calle previsto.

A efectos de materializar el ensanche previsto, se podrán considerar menores Retiros de frente a partir de las nuevas líneas municipales

9. La calle **Intendente Tomkinson** tendrá un ancho definitivo de 21 m entre Av. Centenario y la calle Lynch, y de 20 m entre la calle Lynch y Av. Blanco Encalada.

Las futuras Líneas Municipales se determinarán por tramos a fin de la creación de un bulevar, teniendo en cuenta las cesiones ya efectuadas y la traza de la calle según proyecto definitivo, en base a lo siguiente:

- **Entre Av. Centenario y Neuquén:** la nueva L.M. se ubicará a 21 m de la actual L.M. de la acera Sudeste. Ver además reglamentación particular de la zonas : DUP 1 y CR1 (art. 2.2.2.- Hojas de Zona respectivas).
- **Entre Neuquén y Av. A. Rolón:** las nuevas L.M. se ubicarán a 10,50 m del eje de calle original de 14 m (afectando aproximadamente: 3,50 m de cada lado donde no se hubiera efectuado la cesión).
- **Entre Av. A. Rolón y Newbery:** la nueva L.M. se ubicará a 1.75 m de la actual L.M. de la acera Sudeste, verificando el ancho de 21 m en el rumbo Noroeste.
- **Entre Newbery y Lynch:** 1.75 sobre acera Noroeste y 5.25 sobre acera Sudeste.
- **Entre Lynch y Av. Blanco Encalada:** las nuevas L.M. se ubicarán a 10.00 m del eje de calle.

10. Según lo dispuesto por Ordenanza N° 8391- art.8° y concordantes, se dispone : una afectación para ensanche y/o completamiento vial, sobre los inmuebles denominados catastralmente como : Circunscripción VI, Sección D, Fracción IV, Parcela 1e, y Manzana 19 ; Circunscripción VI, Sección F, Fracción V, Parcela 1c, 1d, 1e, 2 a, 2b y 2 c, además de las que serán establecidas y requeridas en oportunidad de autorizar la urbanización de dichas parcelas, para continuar la trama vial conforme al siguiente detalle:

- a.- **Nuestras Malvinas:** conformará una avenida en boulevard de 21 m de ancho, entre la Av. Rolón y la calle Lainez.
- b.- **Gascon :** conformará una avenida de 20 m de ancho, entre las calles Ipiranga y Cura Allievi.
- c.- **Calle colectora ,** paralela a la Av. Avelino Rolón = 10 m
- d.- **Cura Allievi:** conformará una avenida en boulevard de 21 m de ancho
- e.- **Lainez:** conformará una avenida de 20 m de ancho, entre Nuestras Malvinas y Cura Allievi.

Las demás arterias que continúan la trama urbana serán determinadas en oportunidad de efectuar los estudios para la zonificación y urbanización de la parcela.

11. Las siguientes calles tendrán un ancho definitivo de 21m, debiendo materializarse el ensanche sobre los predios frentistas que integran la zona CE1, y sobre los que integran la zona IE (correspondiente a las Manzanas: 180 y 199, a las Parcelas: 14 y 15 de la Fracción: I y a las Fracciones: XII, XIII y XIV, todas de la Sección: A - Circunscripción VI)

- ❖ **Buenos Aires:** entre Camino del Buen Ayre y Olazábal.
- ❖ **Junín:** entre Ravelo y Colectora del Camino del Buen Ayre o del Acceso Norte-Ruta Panamericana según corresponda.
- ❖ **Olazábal:** entre Ravelo y Colectora del Acceso Norte- Ruta Panamericana.

⁽¹²⁾ *Reglamentación del artículo 1.2.4.1.. inc 8 : la aplicación del incremento al FOT y a la Densidad Poblacional, se efectúa exclusivamente sobre el sector cedido voluntariamente, considerando el doble de la superficie que se cede, que se suma a la correspondiente al predio una vez descontadas todas las cesiones (las que le corresponden y las efectuadas voluntariamente).*

1.2.4.2 DESIGNACION DE AREAS CENTRALES

Se denominan Áreas Centrales a las áreas comprendidas dentro de los siguientes límites:

- ❖ **Área Central Acassuso:** Acera N. de Perú, eje de Manzone, eje de Jujuy, eje de Av. Santa Fe.
- ❖ **Área Central de Beccar:** ejes de calles: Gral. Guido-Roca, Vías del Ferrocarril, eje de Sarandí-Posadas, eje de Haedo.
- ❖ **Área Central Martínez:** ejes de calles: Aristóbulo del Valle, Rawson, J.J. Paso y Av. Santa Fe.
- ❖ **Área Central de San Isidro:** ejes de calles: Don Bosco-Primera Junta, 25 de Mayo, Martín y Omar, Av. del Libertador, Roque Sáenz Peña, Av. Centenario incluidas ambas aceras.
Ver Planos: art. 3.1.2.

1.2.4.3. EDIFICIOS EXISTENTES

A – Relativo a la construcción o edificación

1. Todo edificio existente dentro de una zona de uso conforme se puede ampliar, reformar o transformar mientras se ajuste a las disposiciones en vigencia.
2. Cuando en una construcción se encuentra excedido el Factor de Ocupación del Suelo (**FOS**), pero no el Factor de Ocupación Total (**FOT**) se podrá autorizar la remodelación y/o ampliación de su superficie cubierta, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a. La construcción tenga planos aprobados y se ubique en zona de uso conforme.
 - b. No se superen los valores del Factor de Ocupación Total (**FOT**) establecido para la zona.
 - c. No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que supere el **FOS** admitido.
 - d. La superficie a construir de las plantas superiores respete el valor máximo del Factor de Ocupación del Suelo (**FOS**) establecido para la zona.
 - e. Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente y respeten las reglamentaciones vigentes para la zona en que se encuentren.
3. Cuando se encuentre excedido el **FOT**, podrán admitirse remodelaciones que no impliquen el incremento de dicho indicador, en tanto se mejoren las condiciones de habitabilidad (ventilación - iluminación - asoleamiento) o se aporten soluciones a problemas constructivos.
4. En los casos de usos no conformes podrán admitirse modificaciones edilicias, (obras de conservación, remodelación, demolición, ampliación y/o reconstrucción), de los edificios preexistentes o sus instalaciones, en caso de resultar necesario atender a nuevos requerimientos tecnológicos o de servicios complementarios, y en tanto se produzca una mejora en lo que respecta a cuestiones de: control ambiental (contaminación, ruidos, vibraciones, entre otras) y seguridad.
En los casos precedentemente mencionados, si se verifica que el edificio no se integra armónicamente al entorno, que las instalaciones se encuentran muy deterioradas u obsoletas, o representan riesgo en la seguridad, de acuerdo a las actuales reglamentaciones, podrán exigirse obras de demolición y eventualmente de reconstrucción de los edificios y sus instalaciones o parte de ellos, respetando los actuales criterios urbanísticos y normativas ambientales, con la finalidad exclusiva de producir un mejoramiento de las actuales condiciones en que se encuentre el inmueble.
Para usos industriales ver además art. 1.2.2.15.
5. En zona **Cma2**, con retiro fijo en planta baja (recova) las ampliaciones y reformas sustanciales de edificios deberán prever el retiro de frente en planta baja. Las **O.T** podrán analizar situaciones particulares según la conformación de la cuadra y teniendo en cuenta lo previsto en el art.1.2.1.4.1. ap. B- inc. 7.
6. Edificios construidos fuera de Línea Municipal: Ver **artículo 3.8 del Código de Edificación**.
7. Edificios Educativos: **Ver art. 1.2.2.18.5**.
8. Si un edificio sufre daños, por cualquier causa, en más del 60% de su valor de mercado podrá reconstruirse de acuerdo a las normas en vigencia y habilitarse nuevamente aplicando el concepto de grado menor en zonas de Uso no Conforme. Si el daño fuera menor al indicado podrá exigirse que la reconstrucción mejore las condiciones constructivas, que en materia de seguridad y ocupación, posea con anterioridad. La determinación del porcentaje de daños la realizará el **D.E.**, por medio de sus organismos técnicos.

B – Relativo al uso o destino del inmueble

Todo uso o destino no conforme existente en un inmueble podrá continuar o cambiar de rubro siempre que:

1. Cuente con habilitación anterior.
2. No resulte nocivo o perjudicial para la población, pudiendo las **O.T.** exigir obras de mejoramiento: control ambiental, tratamiento de todo tipo de efluentes, ruidos, vibraciones, seguridad por incendios, etc.
Estos controles deberán estar verificados por el organismo oficial competente (INTI - O.S.N. – Dirección de Hidráulica) o el área técnica que el **D.E.** determine.
3. En caso de producirse baja de alguna de estas actividades, siempre que cuenten con planos aprobados y habilitación anterior, y los edificios - por sus dimensiones, funcionamiento, instalaciones - no resulte posible destinarlos a un uso permitido en la zona, podrán continuar desarrollando las actividades para las que fueron habilitados o las que se encuentren dentro del mismo "grado o clase". A tal efecto deberá cumplimentarse lo dispuesto precedentemente en el **inc. 2.** De otro modo deberán encuadrarse dentro del concepto de "grado menor" (**Art. 1.1.2.4.**).
4. Todos aquellos locales que posean planos aprobados, y cumplimenten lo establecido en el **art. 1.2.2.23.** del presente **Código**, podrán ser destinados a : Depósitos, Comercios Mayoristas o Talleres Artesanales.
5. Para usos industriales ver **art. 1.2.2.15.**

C - Remodelación o Demolición de edificios:

1. Todo edificio existente destinado a: fábrica, stud, depósito, precinto industrial, establecimientos educativos (niveles: Preescolar-EGB-Polimodal-Superior) y otras actividades, que se ubique en zona de uso no conforme, se podrá modificar reciclándolo. Se estudiará cada caso en particular, dando incrementos al FOT y a la Densidad Poblacional o al Número de Viviendas, de hasta un 30% de los valores máximos permitidos, cuando el destino sea vivienda, y por su nueva conformación provoquen un beneficio al entorno urbano. Las **O.T.** evaluarán la propuesta y elevarán a la superioridad opinión fundada al respecto, que luego será remitida a resolución final del **D.E.**
No se aplicarán incrementos al FOT y a la densidad poblacional en Urbanizaciones Especiales, las que quedan bajo régimen del art. **1.2.1.1** del presente **COU**. En zonas parcialmente dotadas de infraestructura – es decir cuando no se cuente con los servicios de agua corriente y desagües cloacales – la densidad poblacional neta máxima no podrá superar la prevista para la zona respectiva.
2. Cuando se proyecte la demolición total de un edificio destinado a : fábrica, stud, depósito, precinto industrial, establecimientos educativos (niveles: Preescolar-EGB-Polimodal-Superior) y otras actividades, que se ubique en zona de uso no conforme , se estudiará cada caso en particular, dando incrementos al FOT y a la Densidad Poblacional o al Número de Viviendas, de hasta un 30% de los valores máximos permitidos, cuando el nuevo destino solicitado sea permitido para la zona en que se ubique, y por su nueva conformación beneficie al entorno urbano. En caso de la demolición de establecimientos educativos el incremento mencionado precedentemente, al FOT y al número de viviendas o a la densidad poblacional, podrá llegar al 50 % del valor máximo fijado para la zona. Las **O.T.** evaluarán la propuesta y elevarán a la superioridad opinión fundada al respecto que luego será remitida a resolución final del **D.E.**
No se aplicarán incrementos al FOT y a la densidad poblacional en Urbanizaciones Especiales, las que quedan bajo régimen del art. **1.2.1.1** del presente **COU**. En zonas parcialmente dotadas de infraestructura – es decir cuando no se cuente con los servicios de agua corriente y desagües cloacales – la densidad poblacional neta máxima no podrá superar la prevista para la zona respectiva.
Para la determinación de los lugares necesarios para estacionamiento: **Ver artículos 1.2.2.1. y 1.2.2.1.1.**
3. En aquellos establecimientos escolares ubicados en zonas de densidad media y medio baja (tal como zonas: **Rm, Cm, Rmb, Cmb**), que por aplicación del art. 1.2.2.18.5 inc. 4 no pueden ser rehabilitados para dicho uso: se podrán analizar por parte de las **O.T.** propuestas para reformar y refuncionalizar los edificios existentes con planos aprobados con destino educacional, para destinarlos a viviendas con una densidad poblacional de hasta 300 hab/ha. La propuesta deberá contemplar mejoras edilicias y urbano ambientales para integrar estos edificios al entorno, minimizando los desajustes, y respetando los valores de FOS y FOT, alturas y retiros a cada zona, así como disponer del estacionamiento reglamentario y cumplimentar las demás normas edilicias y de habitabilidad establecidas por el **C.O.U** y **CE** para el uso residencial.

D- Grado Menor de Molestias o de Actividades:

Cuando el uso resulte no conforme para la zona respectiva, podrán aceptarse cambios de rubro para habilitar locales existentes, aplicando el criterio de GRADO MENOR DE MOLESTIAS O ACTIVIDAD, debiendo reunir las siguientes condiciones:

1. Contar con Habilitación anterior y Plano aprobado de las construcciones existentes para el inmueble, considerando exclusivamente la última habilitación otorgada y sólo las parcelas involucradas en la misma.
2. Cada caso se analizará en forma particular y se someterá a evaluación previa por parte de las **OT**, las que se expedirán respecto de la localización, entorno, condiciones Ambientales, de Seguridad, Accesibilidad, Estacionamiento, Espacio disponible para carga y descarga de mercaderías, entre otros aspectos, que para cada actividad corresponda analizar.
3. A los grados de Industria o Taller Industrial continúan en orden decreciente, los de:
 - ❖ Depósito Industrial
 - ❖ Depósito Comercial – Mayoristas con o sin venta-
 - ❖ Artesanía.
 - ❖ Comercio Minorista y Servicios Complementarios – Grupo II-
 - ❖ Comercio Minorista y Servicios Básicos- Grupo I-

En caso de otras actividades no mencionadas anteriormente, serán evaluadas particularmente por las **OT**, teniendo en cuenta las características de la zona y de la actividad, la incidencia en el entorno y demás condiciones del funcionamiento propio y urbano-ambientales que resulte necesario considerar para cada caso.

4. Para usos Industriales:

- ❖ Se aplicarán las disposiciones de los artículos: **1.2.2.15.** y **2.1.4.**
- ❖ En caso de Industrias y Talleres en **IP** corresponde también la aplicación del art. **1.2.2.15.1**

5. Para los Depósitos:

El Grado Menor se establecerá teniendo en cuenta:

- ❖ El último rubro anteriormente habilitado y las afectaciones producidas al ambiente por el desarrollo de la actividad.
 - ❖ La Clasificación de Depósitos y Talleres contenida en la 9º Parte del **C.E.**
 - ❖ La Tabla de Molestias que forma parte del presente **COU**, y los requerimientos establecidos en los artículos **1.2.2.22.** y **1.2.2.23.**
 - ❖ La Legislación Provincial y Municipal que resulte de aplicación para cada caso.
6. Para los demás usos o actividades se aplicarán las normas específicas vigentes contenidas en el **CE** y en este **COU**, que correspondan.
 7. El Grado Menor se aplicará exclusivamente sobre la o las parcelas donde se verifiquen las condiciones establecidas en el presente Apartado.

Todas las reglamentaciones mencionadas son de aplicación conjunta y recíprocamente supletorias.

1.2.4.4. RAMPAS DE ACCESO E INSTALACIONES PARA DISCAPACITADOS

Es obligatorio, en todo el ámbito del Partido, cuando se construyan edificios con acceso de público (bancos - oficinas- servicios públicos- edificios públicos- comisarías- correos- cines - teatros- etc.) construir rampas de acceso a las áreas de atención o locales principales para discapacitados, a fin de salvar las diferencias de nivel entre la vereda y dichos sectores.

También se podrá exigir, cuando el **D.E.** lo estime conveniente por la magnitud del establecimiento, el acondicionamiento de los servicios sanitarios.

Todos los aspectos relacionados con las instalaciones para discapacitados se encuentran reglamentados por la **Ordenanza N° 6631/89.**

1.2.4.5. PUBLICIDAD

Los anuncios publicitarios de propiedad privada que se instalen y/o se efectúen en sitios públicos, o que trasciendan a éstos, se registrarán en cuanto a su ubicación y características, por las disposiciones de la Ordenanza de Publicidad y los art. 1.2.1.15. y 1.2.2.14. - inc. 11. del presente Código.

1.2.4.6. INSTALACIONES LUMINICAS QUE PUEDAN AFECTAR A TERCEROS

En todos los casos en que se realicen instalaciones de alumbrado por cuenta de particulares, ya sea dentro o fuera de los predios deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

A- Dentro de predios particulares:

1. La altura de columnas de alumbrado, farolas y/o artefactos colgantes no podrá superar la máxima de la zona. En las zonas de esparcimiento (E y Ec) según las características del caso podrán superarse dichas alturas.
2. En caso de ubicarse los artefactos dentro de zonas residenciales, o próximas a ellas, deberán realizarse los estudios lumínicos correspondientes a fin de no afectar a las viviendas próximas.
3. En zonas residenciales:
Contarán con la conformidad previa de los vecinos linderos que puedan ser afectados por dichas instalaciones. Sin esta conformidad la iluminación no podrá ser instalada.
4. Se presentará el correspondiente proyecto de iluminación con todos los datos técnicos necesarios a efectos de evaluar el caso.

B- En vía pública:

Las instalaciones de alumbrado público (farolas, columnas, artefactos colgantes, etc.) que se coloquen en los espacios públicos deberán en todos los casos, contar con la aprobación previa de las O.T.

1.2.4.7. INCENTIVOS A PARTICULARES POR MEJORAMIENTO AMBIENTAL

El H.C.D. (Honorable Concejo Deliberante) otorgará premios a particulares por el empeño demostrado en la conservación y mantenimiento de edificios, fachadas, lugares o realización de plantaciones de árboles que resulten de interés o significativos para el Patrimonio cultural, social, ambiental o paisajístico propio de San Isidro. Se alentará y premiará de este modo la participación y contribución privada a todo lo que hace al mejoramiento de nuestro medio ambiente.

La propuesta podrá surgir del D.E. o del H.C.D. y se instrumentará anualmente de acuerdo a la metodología que oportunamente se fije para el primer caso que se presente.

1.2.4.7.1. Ahorro de Energía

Las propuestas de incorporación de sistemas, métodos instalaciones y/o mecanismos, tendientes a la conservación de los recursos naturales. (a modo de Ejemplo: aire /agua / forestación / suelo) - y ahorro de energía. (como la generada por: electricidad- gas natural. combustibles -), para lo cual sea necesario apartarse de las restricciones establecidas para la zona, serán sometidas a tratamiento particular por parte de las OT, considerando en la evaluación los siguientes aspectos:

1. Podrán analizarse situaciones especiales de: ocupación de algún sector de los Retiros establecidos (Frente-Fondo y/o Laterales); disminución del porcentaje de terreno absorbente; superar las alturas fijadas y/o exceptuar del cálculo del FOT a estas instalaciones o mecanismos, en tanto provoquen una disminución efectiva en el consumo energético del edificio (eléctrico. gas natural- agua) que haga razonable la aplicación del beneficio, y colaboren en la protección del ambiente.
Respecto de las Alturas Máximas: podrá aceptarse superar la Altura Máxima hasta 1 m, y/ o el Plano Límite hasta 2 m, en situaciones tales como:
- Conformer terrazas o azoteas “verdes” hasta 1 m por encima de la Altura Máxima de la zona, en tanto sean inaccesibles.

- Colocación de Colectores Solares (para minimizar visuales: deben estar alejados de los planos de fachada entre 1 y 3 m conforme a la altura del edificio y condiciones de la zona y entorno).
 - Colocación de un tanque receptor de “aguas sucias” por debajo del tanque de agua.
 - Tratamientos en fachadas, y otros sistemas que puedan resultar efectivos para reducir el consumo.
2. Se determinaran los posibles impactos y/o desajustes urbanos que pudieren provocar estas instalaciones, así como la concordancia respecto de la aplicación de las demás normativas en vigencia.
 3. La propuesta contendrá la remediación, tratamiento y/o mitigación de estos impactos negativos, para su integración armónica con su entorno (en cuanto a: visuales, ruidos, vibraciones, sombras, entre otros aspectos).
 4. Serán de aplicación las demás normativas generales en vigencia.

1.2.4.8. PARQUE MUNICIPAL DE LA RIBERA

El Parque Municipal de la Ribera comprende el área delimitada por el eje de la calle Uruguay, prolongación de la Avenida Mitre, calle sin nombre paralela al canal Gauto Pavón, calle sin nombre conectora con la calle 33 Orientales, Av. Mitre incluyendo la Reserva de Kuhr, Av. del Fomentista y su prolongación, calle Almafuerte, calle Juan Díaz de Solís, calle Perú, calle Juan Díaz de Solís, eje de la calle Paraná y veril del canal costero del Río de la Plata Sudoeste, hasta eje de calle Uruguay. Salvo la expresa referencia al eje de las calles limítrofes del Partido (Uruguay y Paraná) las restantes se consideran incluyendo la calzada y ambas aceras (sin incluir los predios frentistas).

Las subdivisiones y proyectos de construcción, urbanización o usos serán tratados en forma particular por las **O.T.** en base al Plan de Preservación, Recuperación y Desarrollo de la Ribera.

1.2.4.9. MODIFICACIONES DEL NIVEL NATURAL DE LOS PREDIOS

Cuando se produzcan nivelaciones de predios que se encuentran bajo nivel con respecto a los niveles de vereda, se autorizará una pendiente máxima del 2% para asegurar el escurrimiento pluvial.

Esta pendiente determinará el máximo nivel que puede alcanzar el predio, pero en ningún caso se producirán inconvenientes a terceros, ya sea por evitar el libre escurrimiento de aguas superiores (**ver Código Civil**); por modificar las condiciones naturales de escurrimiento de aguas afectando a linderos (las aguas deben ser absorbidas en el mismo predio o dirigidas hacia la vía pública); o bien la aparición de muros de contención o cercos divisorios de altura mayor a la reglamentaria.

Se presentará a consideración de las **O.T.** un plano de nivelación del predio referido a los niveles de vereda, de calle (si estuviera pavimentada) y al de todos los predios linderos.

1.2.4.10. ESTUDIOS GEOTÉCNICOS Y ESTABILIDAD DE EXCAVACIONES

El Departamento Ejecutivo queda facultado para exigir, en cualquiera de los casos en que fundadamente lo estime necesario, la presentación de los Estudios de Suelos, a fin de justificar los coeficientes de trabajo de los mismos, y los diseños y procedimientos estructurales y constructivos propuestos.

Sin perjuicio de lo antes dispuesto, será obligatorio presentar el Estudio Geotécnico del Suelo de Fundación, en los casos de ejecución de obras de cuatro o más pisos altos, y/o en la realización de subsuelos de profundidad superior a los 3,00m, medidos desde la superficie natural del suelo, en el sector a excavar del predio.

El Estudio de Suelos, será suscripto por profesional con título habilitante, el cual redactará las especificaciones técnicas con las que se ejecutarán los trabajos de fundación y/o los movimientos de suelos.

El principal responsable del cumplimiento y observancia de tales especificaciones, será el Representante Técnico de la Empresa a cargo de la obra, cuando la misma se encuentre en el dominio público, o el Director de Obra, si se tratare de trabajos a ejecutar en el dominio privado.

Ver Código de Edificación - Quinta Parte - Título 12.

CAPITULO II

ZONIFICACIÓN

2.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE ZONAS

2.1.1. NOMENCLATURA

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en este **Código**, el Partido de San Isidro se divide en las siguientes zonas para las cuales se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo. La nomenclatura adoptada designa en primer término y con letra mayúscula el uso predominante; le sigue en letra minúscula la designación de la densidad poblacional; y por último un número cardinal que expresa una condición particular que la diferencia de otra zona de igual uso y densidad.

Las zonas **Rma** que no poseen el último número, corresponden a conjuntos habitacionales consolidados, existentes con anterioridad a la sanción de la presente norma.

Ra	: Vivienda predominante, densidad alta y tejido aislado.
Rma	: Vivienda predominante, densidad media- alta.
Rm	: Vivienda predominante, densidad media.
Rmb	: Vivienda predominante, densidad media - baja.
Rb	: Residencial exclusivo, densidad baja, tejido aislado.
Ca	: Comercial predominante, densidad alta.
Cma	: Comercial predominante, densidad media - alta.
Cm	: Comercial predominante, densidad media.
Cmb	: Comercial predominante, densidad media baja.
Cb	: Comercio básico predominante, densidad baja.
CE	: Comercial y de Equipamiento.
CR	: Comercial y Residencial.
Es	: Educación.
S	: Salud.
ID	: Industria predominante.
IN	: Industria náutica predominante.
IE	: Industria especial.
IP	: Precinto industrial.
APP	: Área de Preservación Patrimonial.
E	: Esparcimiento y Área Verde permanente.
Ec	: Esparcimiento semipúblico.
EH	: Hipódromo.
AC	: Área Central y las zonas que la integran.
RU	: Reserva urbana para completamiento de tejido.
AR	: Área Recuperación.
U.E.	: Urbanización Especial (no constituyen zonas).
P.R.	: Parque de la Ribera.
DUP	: Distrito de Urbanización Prioritaria.

2.1.2. DELIMITACION DE ZONAS Y AREAS

Los límites de zonas se consideran entre ejes de calles a efectos de evitar situaciones conflictivas entre distintos usos o distintos grados de ocupación en una misma manzana. En los casos en que se trata de calles con características particulares (por ejemplo: algunas avenidas) se consideran ambas aceras de dicha calle o avenida, y en ese caso las disposiciones de esa zona rigen para todos los lotes frentistas incluidos los de esquina hasta una profundidad máxima de veinticinco metros medida desde el punto de intersección de ambas líneas municipales incluida la ochava.

Cuando en los diferentes artículos de este Código, se hace referencia a una arteria donde se permite la instalación de un determinado uso o actividad, se considerarán solo los predios frentistas a dicha arteria, sobre ambas aceras, y en el tramo indicado entre ejes de calles, en tanto no se señale otra forma de limitar el tramo de uso conforme.

Para predios intermedios se aplicarán los criterios del art. 1.2.2.7. de este COU.

Zonas incluidas en otras de radio mayor: cuando por razones prácticas al delimitar una zona quedan incluidas en las mismas otras zonas de menor dimensión (ej.: escuelas, plazas, núcleos comerciales, etc.) se entenderá que éstas no participan de la reglamentación de aquéllas, pues tienen sus propias normas en la sección correspondiente, o bien un uso fijo por ser espacio público o edificio público.

En caso de fracciones con usos específicos tales como: Clubes (**Ec**), Escuelas (**Es**), Cementerios, que están contenidos en zonas más amplias, el Radio se mantiene mientras el uso o destino permanezca. De producirse un cambio de destino, el predio deberá integrarse a la zona respectiva siendo en esa oportunidad de aplicación las normativas establecidas para dicha zona por el presente Código

2.1.3. RADIOS QUE INTEGRAN LA ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO

Zona Ra1:

Comprende los siguientes **Radios**:

1. Eje L.N. Alem, eje Rivadavia, eje R .S. Peña, eje de Cosme Beccar.
2. Ejes de : Alfaro - Manzone - Jujuy y Albarellos.

Zona Ra2:

Comprende los siguientes **Radios**:

1. Eje de Aristóbulo del Valle, eje de Arenales, eje de V.F. López, Av. Santa Fe excluida.
2. Eje de Ladislao Martínez, eje de Arenales, eje de J.J. Paso, Av. Santa Fe excluida.
3. Eje de Martín y Omar, eje de Rivadavia, eje de L.N. Alem, eje de Cosme Beccar.
4. Eje L.N. Alem, eje 25 de Mayo, eje R.S.Peña, eje Rivadavia.
5. Eje de Urquiza, eje de Albarellos, eje de Jujuy, Av. Santa Fe excluida.

Zona Ra3:

Comprende los siguientes **Radios**:

1. Eje de Aristóbulo del Valle, límite con vías de ferrocarril, eje de V.F. López, y eje de Arenales.
2. Eje de Ladislao Martínez, eje de Rawson, eje de J.J.Paso, eje de Arenales.

Zona Rma1:

Comprende los siguientes **Radios**:

1. Vélez Sarsfield excluida, Av. Santa Fe excluida, eje de Santiago del Estero, eje de Tres Sargentos.
2. Eje de Posadas, Av. Centenario excluida hasta el límite con las Parcelas 1a y 2 c - Fracción IV - Sección E - Circunscripción VIII, eje de Haedo.
3. O'Higgins excluida, Av. Centenario excluida, Don Bosco excluida, eje de Haedo.
4. Eje de Ucrania, eje de Juramento, Av. De Mayo excluida hasta Martín Rodríguez, eje de El Indio, eje de Scalabrini Ortiz.
5. Alsina excluida, Avda. Centenario excluida, Avda. Márquez excluida, eje de Moreno, eje de Laprida, eje de Garibaldi.
6. Eje de El Indio, eje de Juramento, Av. De Mayo excluida, eje de Verduga, eje de Paraná, eje de Independencia.
7. Eje de B. Roldán, eje de Albarellos, Perú excluida, Av. Santa Fe excluida.
8. Rodríguez Peña incluidas ambas aceras, Av. Santa Fe excluida, H. Yrigoyen excluida, Tres Sargentos incluidas ambas aceras y la esquina Noroeste de la intersección de Tres Sargentos.

Zona Rma2-AC:

Comprende los siguientes **Radios**:

1. Eje Martín y Omar, 25 de Mayo excluida, eje L.N.Alem, eje Rivadavia.
2. Eje de Guido, Av. Centenario excluida, J.B. Justo excluida, eje de Haedo.
3. J.B. Justo excluida, Av. Centenario excluida, eje de Posadas, eje de Haedo.

Zona Rma2:

4. Don Bosco excluida, Av. Centenario excluida, Alsina excluida hasta Garibaldi, eje de Alsina, eje de Haedo.
5. Roque Saenz Peña entre Manzone y Av. Santa Fe excluida.

Zona Rma3:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Eje Int. Tomkinson, Av. Centenario excluida, O'Higgins incluidos ambos frentes, eje Haedo.

Zona Rma4:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcela 5, 6a, 7a, y Fracción VI, Parcela 1, según plano N° 97-51-89
2. Eje de Yerbal, eje de Gorriti, eje de Bomberos Voluntarios de San Isidro, límite con la Parcela 1 - Fracción II- Sección C- Circunscripción V-, eje de la calle peatonal "Pasaje del Jardín", según plano N° 97-194-82.

Zona Rma5:

Comprende los siguientes Radios:

1. Av. Avelino Rolón excluido; Yerbal excluida hasta eje de Salguero; eje de Salguero; eje de V. Vertiz.
2. Eje de Guayaquil; eje de Cnel. Bogado; Av. B. Ader excluida; Av. Avelino Rolón excluida.
3. Eje de Asamblea; eje de Uriarte; eje de Olazábal; eje de A. Sáenz; Bulnes excluida hasta eje de Uriarte; eje de Uriarte; eje de Olazábal; Av. Avelino Rolón excluida
4. Eje de Bulnes; eje de Medrano; B. de Irigoyen excluida; A. Sáenz excluida.
5. Eje de B. de Irigoyen; eje de M. Lebenshon; eje de Medrano.

Zona Rma:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Acceso Norte, eje Camino Morón- San Fernando, eje Figueroa Alcorta.
2. Circunscripción VIII - SecciónA - FracciónIII - Parcela 6d.

Zona Rm1:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de Lynch, eje de Marconi, eje de Curie, eje Int. Neyer, límite con las Parcelas 27, 25c, 1a, 20b y 20k - Fracción II - Sección B - Circunscripción VII, eje de Hudson, eje de Int. Neyer, Av. Sucre excluida, J. Ingenieros excluida ambas aceras. Queda excluido el **Radio N° 16** de zona **Cm1**.
2. José Ingenieros excluida, Av. Rolón excluida hasta límite con la Parcela 3 - Fracción I - Sección B - Circunscripción VII, eje de Int. Neyer, eje de M. Curie.
3. Eje de Gral. Guido, eje de French y su prolongación, Riobamba incluida, eje de Haedo, eje de Int. Neyer, Eje de M.Santana, eje de Posadas, eje de Misiones. Se excluyen ambas aceras de Juan B. Justo (zona **Cm1**).
4. Eje de Tomkinson, Isabel la Católica ambas aceras, límite con Parcela 1a-Fracción II- Sección B- Circunscripción VII, prolongación del eje de Bergallo.
5. Eje de N. Avellaneda, eje de Billingham, eje de Don Bosco hasta América, D. Bosco incluida, Av. Rolón excluida, eje de Laprida, eje de S. L. Copello, eje de Alsina, eje de San José, eje de Chubut, eje de Billingham, eje de Tres de Febrero, eje de Bergallo, eje de Don Bosco, eje de C. Onelli.
6. Eje de Tomkinson, eje de Int. Becco, eje de Alsina, Av. Andrés Rolón excluida, eje de O'Higgins, eje de Neuquén.
7. Eje de España, eje de Av. Libertador, eje de Primera Junta, eje de Rivadavia. Quedan excluidos los **Radios N° 7 y 8** de zona **Cb1**.
8. Eje del Libertad, Av. Santa Fe excluida, Rodríguez Peña excluida, Tres Sargentos excluida, H. Yrigoyen excluida, Av. Fleming excluida. Se excluyen además los Radios de Cma1 (Radio 7) y Cm1 (Radio 6).
9. H. Yrigoyen excluida, eje de Saavedra, Edison excluidas ambas aceras hasta Castelli, eje de Saavedra, eje de P.Pueyrredón, eje de Pje. Newton, eje de Paraná, eje de F.L.Beltrán, eje de Edison, Av. Fleming excluida.
10. Eje de Corrientes, eje de Haití, Colectora de Ruta Panamericana, eje de Paraná, Av. Fondo de la Legua excluida.
11. Av. de Mayo excluida, eje de J.M. Moreno, eje de L.M.Drago, Av. Fondo de la Legua excluida, Paraná excluida, eje de J.V. González, eje de Paraná, Eje de J.M. Verduga.
12. Esta integrado por lo siguientes sectores:
 - a -Eje de L.M. Drago, Ader excluida, eje de El Indio, eje de Guayaquil, eje de Ucrania, eje de L. Piedrabuena, eje de Soldado de Malvinas, límite con predio del Ferrocarril.
 - b- Eje de Los Paraísos, límite con predio del Ferrocarril, eje de Soldado de Malvinas, eje de Scalabrini Ortiz, eje de Ucrania, Av. De Mayo excluida, eje de Yerbal. Se excluye el **Radio 10** de la Zona **Cm1**.
 - c- Eje de Gorriti, eje de Lamadrid, Av. Rolón excluida, Pichincha ambas aceras excluidas hasta Gorriti, eje de Salguero, Colectora Panamericana, eje de Rivera, eje de Moreno hasta Mazza, J. M. Moreno, incluidas ambas aceras hasta E. Wilde, E. Wilde incluidas ambas aceras hasta Pichincha, eje de Pichincha, eje de Thames, eje de Curupayti, eje de Mazza, eje de Lamadrid, Av. De Mayo excluida, eje de J.V. González, eje de La Calandria, eje de Yerbal, eje de P. Moreno, Independencia incluida, Thames incluida, eje de Yerbal.

13. Eje de Salguero; eje de Yermal; eje de Gorriti; M. Rodríguez excluida.
14. Eje de Godoy Cruz; Martín Rodríguez excluida; eje de Gorriti; eje de Virrey Vertiz; eje de Perito Moreno; límite con predios del FFCC Belgrano hasta Araoz; lotes frentistas a Virrey Vertiz - acera S.O - hasta esquina Sudoeste de Godoy Cruz excluida.
15. Camino Morón - San Fernando excluido, eje de Bulnes, eje de Cap. San Martín, Eje de Olazabal, P. Marín excluida, eje de Bulnes, eje de P. Marín, B. de Irigoyen excluida ambas aceras hasta Matheu; Camino Morón- San Fernando excluido; eje de F. Alcorta; eje de Camino Morón-San Fernando; eje de B. de Irigoyen; eje de Bagnati; N. Malvinas excluida hasta Cap. J. de San Martín, excluida la esquina de Cap. J. de San Martín y Malvinas (Parcela 15 - Fracción VI - Sección FCircunscripción VI); N. Malvinas incluidas ambas aceras hasta Lainez; eje de Lainez; eje de N. Malvinas; eje de Matheu; eje de Tiradentes, eje de Serrano, eje de Ipiranga; eje de Medrano; eje de M. Lebenshon; eje de B. de Irigoyen; eje de Medrano; eje de Bulnes; eje de A. Sáenz; eje de Olazábal; eje de Uriarte; eje de Asamblea; Av. A. Rolón excluida; Sarratea excluida; eje de Yatay; eje de Junín. Queda incluida en esta zona la Parcela 1 c - Fracción IV - Sección D - Circunscripción VI.
16. Eje de Yapeyú, eje de Habana, eje de P. Pueyrredón, Colectora Norte de Ruta Panamericana.
17. Eje de Corrientes, eje de Garcia Merou, eje de Vélez Sarsfield, eje de Frers, eje de Hipólito Yrigoyen, Av. Fleming excluida, eje de Edison, límite con las Manzanas 8 y 9, de la Sección A - Circunscripción IV, límite con las parcelas frentistas a las calles Lima y Yapeyú de la Manzana 13 - Sección A - Circunscripción IV, eje de Caracas, límite con la Parcelas 5c y 17 de la Fracción I - Sección A- Circunscripción IV, eje de Edison, Colectora Norte de Ruta Panamericana.
18. H. Yrigoyen excluida, Tres Sargentos excluida, eje de Vélez Sarsfield, eje de Tres Sargentos, eje de Santiago del Estero, Av. Santa Fe excluida, eje de Edison, eje de Italia.
19. Roque Sáenz Peña, excluido eje de Manzone, Perú excluida, eje de Albarelos, eje de B. Roldán, Av. Santa Fe excluida.
20. Thames excluida, Av. Fondo de la Legua excluida hasta Mazza, eje de Mazza, eje de Av. Fondo de la Legua, eje de Colectora de Ruta Panamericana.
21. Esta integrado por los siguientes sectores:
 - a. Eje de Juncal, eje de Panamá, eje de Hipólito Yrigoyen, Santo Domingo ambas aceras incluyendo todas las parcelas de las Manzanas: 81-82-83 y 84 de la Sección C - Circ IV.
 - b. Eje de Córdoba hasta Talcahuano, eje de Talcahuano, Córdoba ambas aceras incluyendo las manzanas N° 3-10 y 17, hasta el límite con la Parcela 4 a -Fracción I- Sección C- Circ IV, Av. Fleming excluida, eje Hipólito Yrigoyen, eje de Lima.
22. Paraná (predios frentistas) entre Pasaje Newton y Av. Santa Fe excluida.

Zona Rm2:

Comprende el siguiente **Radio**:

1. Eje de Primera Junta, eje de 25 de Mayo hasta A. Brown, 25 de Mayo excluida, Ituzaingó excluida, Cosme Beccar excluida, eje de A. Brown, Vías del F.C. Mitre.

Zona Rm3:

Comprende los siguientes **Radios**:

1. Av. Sucre excluida, eje de M. Manuela García, eje de Curie, eje de Marconi, eje de Lynch, José Ingenieros excluida.
2. Eje de Uruguay, eje de la calle Marte, Av. Centenario excluida, eje de Guido, eje de Misiones.
3. Eje de Gral. Guido, eje de Misiones, eje de Posadas, eje de M. Santana, eje de Neyer, eje de Neuquén.
Nota: Se excluye **Radio N° 2** de zona **Cm3**.
4. Camino Real Morón a San Fernando excluido, eje de Junín, eje de Yatay, Sarratea excluida.
5. Eje de Mazza, eje de J. M. Moreno, L.M. Drago excluida hasta Wernicke, eje de L. M. Drago, Av. de Mayo excluida, eje de Lamadrid. Quedan excluidas las parcelas frentistas a la calle Los Paraísos entre Argerich y Av. de Mayo (Circunscripción V - Sección B - Manzana 100 - Parcelas 12, 13 b y 15a).
6. Eje de P. Moreno, eje de Yermal, eje de Los Paraísos, eje de S. Ortiz.
7. Av. Avelino Rolón excluida, eje de Loria, Av. B. Ader excluida, eje de L.M. Drago, Batalla la Florida incluida ambas aceras, Paraná excluida, A. Alcorta excluida.
8. Eje de Uruguay, eje de Piñero, eje de R. Falcón, eje de Reclus, eje de Patagonia hasta C. Tejedor, eje de Camino Morón -San Fernando (Av. M.A. Scatamacchia), eje de Santa Rita.

Zona Rm4:

Comprende los siguientes **Radios**:

1. Eje de Gral. Guido, eje de Haedo, J.B. Justo excluida, eje de French.
2. Juan B. Justo excluida, eje de Haedo, Riobamba excluida, prolongación del eje de French.
3. Eje de Int. Tomkinson, eje de Haedo, Don Bosco excluida, eje de Int. Becco.
4. Eje de Don Bosco, eje de Haedo, eje de Alsina, eje de Int. Becco.
5. Eje de P. Pueyrredón, eje de Habana, eje de Paraná, Colectora Norte de Ruta Panamericana.

Zona Rmb1:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de Camino Morón - San Fernando, eje Gdor. Arana, eje C. Rivadavia, Colectora Panamericana.
2. Av. Avelino Rolón excluida, Av. Fondo de la Legua excluida, Thames excluida, eje de Colectora de Ruta Panamericana hasta Salguero, Tupac Amaru (Colectora de Ruta Panamericana) excluida.
3. Colectora Este de Ramal a Tigre incluidas las parcelas frentistas, eje de Guido, Av. Sucre excluida, prolongación de Udaondo, incluidas las parcelas 5a - 5b - 5c - 5d y 5e de la Manzana 22 - Sección E- Circunscripción VII, Murature incluidas las parcelas frentistas : 1n - 1r y 1s de la Fracción I - Sección E. Circunscripción VII, eje de Udaondo, excluido el Radio N° 4 de zona IE (Cementerio Privado “Los Cipreses”)
4. Eje de Av. Blanco Encalada hasta Darragueira, Av. Blanco Encalada excluida, Av. Rolón excluida, eje Monroe, eje de Av. Sucre
5. Eje de Laprida, Av. Juan S. Fernández excluida, Av. B. Márquez excluida hasta Uspallata, eje de Av. B. Márquez hasta el límite con las Manzanas 85 y 84 – Sección H- Circunscripción VII.
6. Eje de Cerrito, eje de Telechea, eje de Cazón, eje de Cura Allievi, eje de Bagnati, eje de Rueda, eje de Cervantes, Nuestras Malvinas excluida
7. Circunscripción V, Sección B, Frac. I, Parcela 2c, según plano de mensura N° 97-73-85: Eje de Rivera, Colectora de R. Panamericana, y límite con la parcela 3b – Fracción I, Sección B- Circunscripción V.
8. Prolongación eje Aráoz, prolongación eje Comandante Piedrabuena, límite predio del Ferrocarril, eje P. Moreno, eje Guayaquil.
9. Eje Av. Márquez hasta Cnel. Cetz, Av. Márquez excluida, Av. D. Carman excluida hasta M. Magliano, eje Av. D. Carman, eje Fondo de La Legua.
10. Dardo Dardo Rocha excluida, Av. Sir A. Fleming excluida, eje de Ezpeleta, eje de Corvalán, Catamarca incluida incluida hasta eje de Panamá, eje de Catamarca hasta fondo de la Legua excluida.
11. Eje de Dardo Rocha, ambas aceras de Pringles (incluida la esquina sudeste de la intersección de Pringles y Catamarca), Catamarca incluida hasta Castro Barros, eje de Castro Barros, eje de Libertad.
12. Incluye la Manzana 64 de la Sección E - Circunscripción VII , y las parcelas 1ew, 1et, 1ej y 1er de la Fracción I, Sección : E- Circunscripción VII.

Zona Rmb2:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Av. del Libertador excluida, eje de J.M de Pueyrredón, eje de Lavalle.
2. Eje de Uruguay, Av. Libertador excluida hasta Rosario de Santa Fe, eje de Av. Libertador, Pte. Roca incluidas ambas aceras, eje de Rivadavia, eje de Brasil, eje de Tacuarí.
3. Eje de Uriburu, eje de Av. Libertador, eje de España, límite con vías del F.C. Mitre, eje Washington, eje de Rivadavia.
4. Límite con Parcela 4 - Fracción V - Sección A - Circunscripción VIII, eje Av. Mitre, España excluida, eje de P. de Mendoza.
5. Eje de Alsina, eje de Garibaldi, eje de Laprida, eje de Moreno, eje de B. Márquez excluido el tramo entre Aphalo y Aphalo, Av. Rolón excluida.
6. Eje Dardo Rocha, Av. Santa Fe excluida, eje de Libertad, eje de Monteagudo.
7. Eje de Italia, eje de Edison, Av. Santa Fe excluida, Paraná excluida, eje de Pasaje Newton, eje de P. Pueyrredón, eje de Saavedra, H. Yrigoyen excluida. Quedan excluidas ambas aceras de Edison entre Necochea y Saavedra que integran la zona **Cm1 – Radio 7**.
8. Eje de Edison , Av. Fleming excluida, hasta el límite con la Manzana 3 – Sección A- Circunscripción IV, eje de Av. Fleming, eje de Paraná , eje de Caracas, Yapeyu incluidas ambas aceras, límite con la parcela 19 –Fracción I- Sección A. –Circunscripción IV.
9. Eje de Av. Sucre hasta eje de Aguado, Av. Sucre excluida hasta Bermejo, eje de Av. Sucre, eje de V. Vergara hasta Gascón, V. Vergara excluida, Av. A. Rolón excluida.
10. Eje de Guido, Av. Sucre excluida hasta José Ingenieros, eje de Sucre, eje de I. Neyer, eje de Colectora este del Ramal a Tigre (Ruta Panamericana). Queda excluido el **Radio N° 5 de Cmb1**.
11. Eje de J.J. Paso, eje de Rawson, eje de Paraná, Av. Santa Fe excluida.
12. Eje de Edison, eje de Río de Janeiro, eje de Dorrego, Colectora Norte de Ruta Panamericana.
13. Héros de Malvinas incluida, Av. Mitre excluida, eje de Estanislao Díaz, eje de Gaboto, eje de Suárez Sánchez, eje de P. de Mendoza.
14. Colectora del Ramal a Tigre, eje de José Ingenieros , eje de Ramos Mejia, eje de J. Navarro, Blanco Encalada excluida, límite con Parcela 1e y 1k - Fracción I -Sección E - Circunscripción VII.
Colectora del Ramal a Tigre, eje de Marconi, Blanco Encalada excluida, límite con Parcela 1e y 1k - Fracción I - Sección E - Circunscripción VII.
15. Eje de Avellaneda, eje de Av. Sucre, eje de Av. Blanco Encalada, Colectora NE del Ramal de Tigre.
16. Eje de Aramburu, Eje de Pringles, Eje de P. Pueyrredón; Eje de F. L. Beltrán, Eje de Paraná, Bouchardo excluida, Paraná excluida, Av. Fleming excluida.
17. Eje de Avellaneda, eje de C. Onelli, eje de Don Bosco, eje de I. Bergallo , eje de Tres de Febrero, eje de Billingham, eje de Chubut, eje de San José, eje de Alsina, eje de C. Copello, eje de Laprida, Av. Andrés Rolón

excluida, eje de O.Terrero, eje de C.Copello, eje de Laprida, eje de San Jose, eje de Alsina, eje de Bergallo, eje de Diego Palma, eje de C.Onelli, eje de Don Bosco, eje de M. F. Silva.

18. Predios correspondientes a las Manzanas N° : 18,19,41,42 y 63 , de la Circunscripción VI-Sección D.

19. Eje de Udaondo, Murature excluidas las parcelas frentistas : 1 n- 1r- 1s -Fracc I-Sección E- Circunscripción VII; límite con las Manzanas : 29-36-43-50-57 y 64 - Sección E – Circunscripción VII, Colectora de Ramal a Tigre excluida.

Zona Rmb3:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de Seguro, eje de Asamblea, eje de M Ravelo, eje de Bulnes, eje de Gurruchaga, eje de J.F. Alcorta, Camino Morón - San Fernando excluido, Sarratea excluida. Quedan excluidas ambas aceras de Bernardo de Irigoyen.
2. Colectora Sur de Ruta Panamericana, eje de Cura Allievi, eje de Cazón, eje de Telechea, eje de Cerrito, Nuestras Malvinas excluida.

Zona Rmb5:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de Catamarca hasta Panamá, Catamarca excluida hasta Corvalán, eje de Corvalán, eje de Ezpeleta, Av. Sir A. Fleming excluida, eje de Entre Ríos, eje de Av. Fondo de la Legua.
2. Catamarca excluida, Pringles excluida, eje de Dardo Rocha, eje de Monteagudo, eje de Libertad, eje de Castro Barros.
3. Eje de J.B. De La Salle, eje de Uriburu, límite con predio Ferrocarril del bajo - Tren de la Costa -, incluida la Manzana 65 - Sección A- Circunscripción I.
4. Eje de Jujuy, límite con las vías del ferrocarril, eje de A. del Valle, Av. Santa Fe excluida.
5. Eje de La Calandria, eje de J. V. González, Av. De Mayo excluida, eje de Yermal.
6. Eje de Edison, eje de F.L. Beltrán, eje de P. Pueyrredón, eje de Pringles, eje de P. E. Aramburu, Av. Fleming excluida.
7. Eje de J. B. de Lasalle, eje de Uruguay, límite con predio del ferrocarril del bajo -Tren de la Costa- , eje de Treinta y Tres Orientales.

Zona Rmb4:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Sector del inmueble denominado catastralmente como: Circunscripción VI-Sección D-Fracción IV-Parcela 1 f , comprendido por la continuación de la traza de las calles Tiradentes y Gascón (a abrir), eje de la calle Ipiranga, y límite con la Manzana 63-Sección D, Circunscripción VI (Ordenanza N° 8391).

Zona RmbB:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Av. Tiscornia excluida, Av. del Fomentista excluida, Almafuerte incluida hasta eje de Av. Del Fomentista, eje de J.D. de Solís y su continuación, eje de J.B. De La Salle hasta límite con la Manzana 65 - Sección A - Circunscripción I, eje de P. de Mendoza. Quedan excluidas ambas aceras de R.S. Peña entre S. El Cano y Av. del Fomentista, y las Parcelas: 1a-1b y 1c de la Manzana 75a- Sección A – Circunscripción I, con frente a J. B. de Lasalle y Del Barco Centenera.
2. Eje de Suárez Sánchez, eje de Gaboto, eje de Estanislao Díaz (hasta la parcela 1a de la Circunscripción I, Sección A, Manzana 20 incluida), Primera Junta excluida, eje de Pedro de Mendoza.

Zona Rb1:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de Camino Morón- San Fernando hasta C. Tejedor, eje de Patagonia, eje de Reclus, eje de R. de Falcón, eje de Piñero, eje de Uruguay, eje de Blanco Encalada hasta R. Falcón, Av. Blanco Encalada excluida hasta Canalejas, acera Norte de Blanco Encalada excluida hasta J. Navarro, eje de J. Navarro, eje de R. Mejia , eje de J. Ingenieros, eje de Av. Blanco Encalada, eje de Seguro, eje de Bermejo, eje de L.M. Campos, eje de Reclus, eje de Cap. San Martín, eje de Colectora Norte de Acceso Norte- Ruta Panamericana, eje de C. Rivadavia , eje de Gdor. Arana.
2. Eje de Uruguay, eje de la prolongación de Cura Allievi, eje de Camino Morón - San Fernando, eje de la prolongación de Malvinas.
3. Eje de P. Roca, eje de Av. Libertador, eje de Uriburu, eje de Rivadavia.
4. Eje de Roque S. Peña, Av. Del Libertador excluida, eje de Lavalle, eje de Pueyrredón, Av. Del Libertador excluida, eje de Paraná, eje de Eduardo Costa. Quedan excluidos: el Radio 4 de zona Cmb1 y Radio 11 de zona Cm1.

Zona Rb2:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de Uruguay, eje de J.B. de La Salle, eje de Treinta y Tres Orientales, límite con predio del ferrocarril del bajo- Tren de la Costa- , eje de Uriburu, eje de J. B. de La Salle, eje de Primera Junta excluida la vereda y cercos de

frente (ver **Radio I - A.P.P./1.**), eje de Av. Libertador hasta Rosario de Santa Fe, Av. del Libertador General San Martín excluida hasta Uruguay.

2. Eje de J.B. De La Salle, eje de Juan D. de Solís y su prolongación hasta Paraná, eje de Paraná, Av. del Libertador General San Martín excluida, Martín y Omar excluida la vereda y cercos de frente (ver **Radio 1 - A.P.P./1.**), Queda excluido el Radio 2 zona **A.P.P./1.**
3. Eje de Treinta y Tres Orientales, eje Gaboto, límite con las manzanas 31-20 y 10 de la Sección A- Circunscripción VIII, eje de Av. Mitre, eje de Pte. Roca, eje de Pedro de Mendoza.

Zona Rb3:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Int. Neyer, eje de Hudson, límite con las parcelas 1k y 1a de la Fracción II - Sección B - Circunscripción VII, Isabel la Católica excluida, eje de Int. Tomkinson, eje de Lynch, eje de Avellaneda, eje de M. F. Silva, eje de Don Bosco, eje de Onelli, eje de Diego Palma, eje de Bergallo, eje de Alsina, eje de San José, eje de Laprida, eje de Copello, eje de Terrero, Av. Andrés Rolón excluida, eje de Av. B. Márquez, Av. J. S. Fernández excluida hasta Laprida, eje de J. S. Fernández, eje de Don Bosco, eje de Sucre, eje de Avellaneda, eje de la Colectora del Ramal a Tigre de la Ruta Panamericana.

Nota: Se excluye **Radio N° 2 de Cb1.**

2. Eje de Uriburu, eje de Av. Mitre, límite con la parcela 4 - Fracción V - Sección A - Circunscripción VIII, eje de P. de Mendoza (Las Araucarias)
3. Eje de Cervantes, eje de Rueda, eje de Bagnati, eje de Cura Allievi, Colectora Sur del acceso Norte, eje Av. Sucre, eje Cura Allievi, eje Láinez, Nuestras Malvinas excluida.
4. Circunscripción VII - Sección E - Fracción I - Parcela 1k : (Barrio San José).

Zona Rb4:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Eje de Seguro, eje de Blanco Encalada, eje de J. Ingenieros, Colectora Oeste del Ramal a Tigre - Ruta Panamericana, Colectora Norte del Acceso Norte de la Ruta Panamericana, eje de Cap. San Martín, eje de Reclus, eje de L. M. Campos, eje de Bermejo, eje de Seguro.

Zona RbPN:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Eje de Pte. Roca, eje prolongación Av. Mitre, eje de Uriburu, eje de Pedro de Mendoza (Boating Club).

Zona Ca1:

1. Av. Santa Fe ambas aceras entre ejes de Pacheco - Edison y J. J. Paso - Santiago del Estero, acera Sudoeste entre ejes de Santiago del Estero y Córdoba, ambas aceras entre ejes de A. del Valle - Córdoba y Jujuy - Entre Ríos, acera Sudoeste entre eje de Entre Ríos y Dardo Rocha.
2. Av. Santa Fe acera Noreste entre B. Roldán, incluidos ambos predios esquineros y eje de Roque Sáenz Peña.
3. Av. Centenario incluida entre ejes de Don Bosco - Posadas, eje de Sarandí hasta límite con predio del ferrocarril, eje de Primera Junta, se incluye la Parcela 2 b de la Manzana 101 - Sección B - Circ VIII y se excluyen las Parcelas: 1a 2c de la Fracción IV, Sección E, Circunscripción VIII (Ordenanza N° 7531).
4. Radio Anulado por Ordenanza N° 8625.
5. Av. Centenario incluida hasta Marte, límite con las vías del ferrocarril, eje de Roca.

Zona Ca1-AC:

6. Av. Santa Fe: acera Noreste entre J. J. Paso y Aristóbulo del Valle.
7. Av. Santa Fe: acera Noreste entre Jujuy y B. Roldán, excluido el predio esquinero.
8. Av. Centenario ambas aceras entre Av. Márquez - R.S. Peña y Don Bosco - Primera Junta, eje de Primera Junta, límite con las vías del ferrocarril, eje de Marín y su prolongación hasta Roque Sáenz Peña, eje de Roque Sáenz Peña.
9. Av. Centenario acera Sudoeste entre eje de G. Posadas y eje de Gral. Guido, eje de Pte. Roca, límite con el predio del ferrocarril y eje de Sarandí.

Zona Cma1:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de Uruguay, eje de Tacuarí, eje de Brasil, vías F.C. Mitre.
2. Av. Santa Fe, ambas aceras, entre ejes de Pacheco y Paraná.
3. Don Bosco incluidas ambas aceras entre Av. Centenario excluida y eje de Haedo, excluida la cuadra correspondiente a la Plaza Castiglia.
4. Alsina, ambas aceras, entre Av. Centenario excluida y eje de Garibaldi.
5. Av. Márquez acera Noroeste entre Av. Centenario excluida y eje de Moreno.
6. H. Yrigoyen ambas aceras entre Carlos Pellegrini y Av. Santa Fe, Av. Santa Fe excluida, Vélez Sarsfield incluida hasta Tres Sargentos, eje de Tres Sargentos hasta V. Sarsfield, Tres Sargentos incluidas ambas aceras.

7. Italia ambas aceras, entre ejes de Gral. Pirán y Juncal, Sáenz Valiente ambas aceras entre ejes de Italia y Carlos Pellegrini, incluidas las parcelas 18 y 19 de la Manzana 443 - Sección G - Circunscripción III, con frente a Carlos Pellegrini.

Zona Cma2:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de 25 de Mayo, acera Noreste de 25 de Mayo, entre eje de Martín y Omar y eje de R.S. Peña, incluida la parcela 8 de la Manzana 100 - Sección A- Circunscripción I, eje de 25 de Mayo, eje de Alem, acera Suroeste de 25 de Mayo, eje de Martín y Omar, eje de Cosme Beccar incluyendo las Manzanas 85 y 86 de la Sección B - Circunscripción I, límite con vías del ferrocarril, eje de Brown, Cosme Beccar incluidas ambas aceras, Ituzaingó incluida, acera Suroeste de 25 de Mayo hasta eje de A. Brown.
2. Juan B. Justo, ambas aceras entre French y Av. Centenario excluida.
4. Perú incluidas ambas aceras entre eje de Manzone y Av. Santa Fe excluida, eje de Manzone, eje de Alfaro, eje de Albarelos, eje de Urquiza, Av. Santa Fe excluida.
5. Eje de Vicente López, eje de Rawson, eje de L. Martínez, Av. Santa Fe excluida.

Zona Cma3:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de El Indio hasta M. Rodríguez, Av. De Mayo incluida, eje de Juramento, eje de Ucrania, eje de Verduga, Av. de Mayo incluida, eje de Juramento, eje de El Indio, eje de Independencia, eje de Paraná, eje de Scalabrini Ortiz.
2. Av. Andrés Rolón entre Uruguay y eje de Int. Neyer.

Zona Cma4:

Comprende el siguiente Radio:

1. Eje de Virrey Vertiz; Godoy Cruz incluida desde eje de Virrey Vertiz hasta eje de Guayaquil; acera Noreste de Guayaquil incluida hasta eje de Cnel. Bogado; Av. Avelino Rolón incluida; acera Noreste de Av. Ader incluida hasta eje de Cnel. Bogado; eje de Av. Ader; Cnel. Bogado incluido hasta ejes de B. La Florida - Asamblea; Av. Avelino Rolón incluida; eje de Olazábal; eje de Uriarte; Bulnes incluida hasta eje de A. Sáenz; Sáenz incluida; B. de Irigoyen incluida; eje de Medrano; eje de Ipiranga; acera Este de Av. Avelino Rolón; acera Sur de Yermal hasta eje de Salguero, incluidas las Parcelas 6 a-7-8-9 y 10 de la Manzana 142-Sección C- Circunscripción V.

Zona Cm1:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Av. Sucre: acera Oeste entre prolongación G. Udaondo y J. M. García; ambas aceras entre M. García y J. Ingenieros; acera Este entre J. Ingenieros e Int. Neyer.
2. J.B. Justo ambas aceras entre ejes de Misiones y eje de Haedo.
3. Don Bosco, acera Noroeste, entre I. Becco y Haedo.
4. Av. Rolón acera Noreste entre O'Higgins y N. Avellaneda, Av. Rolón ambas aceras entre ejes de N. Avellaneda y Av. B. Márquez incluyendo la Parcela 5a de la Manzana 8 – Sección D – Circunscripción VII, y la Parcela 24a esquinera de la Manzana 47 – Sección C – Circunscripción II.
5. H. Yrigoyen, ambas aceras entre Av. Fleming (excluidos los predios esquineros) y eje de C. Pellegrini.
6. Diagonal Salta ambas aceras entre ejes de Castelli y Berutti; acera Sudoeste de Berutti entre Córdoba y Mons. Larumbe, incluida la esquina Sudoeste de la intersección de Diag. Tucumán y Larumbe, y la esquina S.E. de la intersección de Diagonal Tucumán y Berutti; acera S.E. de Larumbe entre Berutti y Necochea, incluida la esquina S.E. de la intersección de Necochea y Diagonal Salta y la esquina Noreste de intersección de Diagonal Salta y Larumbe; acera Noreste de Necochea entre Larumbe y Córdoba, incluida la esquina Noreste de la intersección de Córdoba y Diagonal Tucumán, y la esquina Noroeste de la intersección de Diagonal Tucumán y Necochea; acera Noroeste de Córdoba entre Necochea y Berutti (se incluyen todos los predios que se encuentran en las aceras frentistas a la Plaza 9 de Julio).
7. Edison, ambas aceras, entre ejes Castelli y Necochea.
8. Paraná entre eje de J.V. González y Av. Fondo de la Legua excluido el predio esquinero.
9. Está integrado por los siguientes sectores:
 - a. Paraná incluida, Ader excluida, eje de El Indio, eje de Guayaquil, eje de Ucrania, eje de Piedrabuena, eje de El Indio, eje de Scalabrini Ortiz, eje de Paraná, eje de A. Alcorta.
 - b. Av. De Mayo incluidas ambas aceras, entre eje de Verduga y la intersección de L.M. Drago y J. M. Moreno. Quedan incluidas las parcelas frentistas a la calle Los Paraísos entre Argerich y Av. de Mayo (Circunscripción V - Sección B - Manzana 100 - Parcelas 12, 13 b y 15a).
10. Acera Noroeste de Los Plátanos entre M. Rodríguez e Independencia, esquina N. de la intersección de Independencia y Los Plátanos, acera Noreste de Independencia entre Los Plátanos y S. de Malvinas; esquina E. de la intersección de S. de Malvinas e Independencia; acera S.E. de S. de Malvinas entre Independencia y M. Rodríguez, esquina S. de la intersección de S. de Malvinas y M. Rodríguez; acera Sudoeste de M. Rodríguez entre S. de las Malvinas y Los Plátanos, esquina O. de la intersección de Los Plátanos y M. Rodríguez (se incluyen todos los predios que se encuentran en las aceras frentistas a la Plaza Alte. Brown).

11. E. Costa incluida, Alvear incluida, Paunero incluidas ambas aceras hasta V. López, Alvear ambas aceras hasta Estrada, Paunero incluida hasta límite con la Parcela 8 - Manzana 266 - Sección D - Circunscripción III, E. Lamarca incluidas ambas aceras hasta E. Costa, eje de E. Costa.
12. Acera Noroeste de Av. Rolón, V. Vergara incluida hasta Gascón, eje de Vergara - Curupaytí, eje de Salguero, Pichincha incluidas ambas aceras hasta Gorriti, Av. Rolón incluida ambas aceras hasta Yermal - Cura Allievi. Se incluyen las parcelas 1 y 2 de la Fracción II y la parcela 1 de la Fracción III (según plano de mensura N° 97-194-82), Sección C, Circunscripción V.
13. Eje de Godoy Cruz; eje de Virrey Vertiz; eje de Salguero; Martín Rodríguez incluidas ambas aceras hasta eje de Gorriti.”
14. Camino Real Morón -San Fernando (excluido predio esquinero), Sarratea incluida, Av. Avelino Rolón incluida hasta eje de Asamblea-Batalla la Florida; Cnel. Bogado excluida hasta eje de Av. Bernardo Ader; eje de Cnel. Bogado, Guayaquil incluida (acera Noreste); eje de Loria hasta Av. Avelino Rolón; Av. Avelino Rolón incluida hasta Amancio Alcorta; eje de Sarratea.
15. Nuestras Malvinas: acera Noreste entre ejes de Camino Morón - San Fernando y Bagnati, ambas aceras entre ejes de Bagnati y C. Juan de San Martín incluyendo el predio de la esquina este de Cap. San Martín y Nuestras Malvinas (Parcela 15- Fracción VI- Sección F- Circunscripción VI).
16. José Ingenieros, ambas aceras entre Av. Sucre excluida y eje de M. Curie.
17. Thames ambas aceras entre Colectora Norte de Ruta Panamericana y Av. Fondo de la Legua, Av. Fondo de la Legua incluidas ambas aceras hasta ejes de Mazza y de Catamarca.

Zona Cm2:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Av. Libertador, ambas aceras entre ejes de R.S. Peña y Paraná.

Zona Cm3:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. José Ingenieros, ambas aceras entre Madame Curie y Av. Andrés Rolón excluida.
2. J.B. Justo, ambas aceras, entre ejes de Neuquén y Misiones.
3. Av. Fleming, ambas aceras, entre ejes de D. Rocha y Edison; acera Noreste entre eje de Edison y Yapeyú incluyendo las Parcelas 18 y 19 (esquinera) - Manzana 689 - Sección J. - Circunscripción III; acera Sudoeste entre eje de Edison y límite con la Parcela 3a - Fracción I - Sección A - Circunscripción IV.
4. Av. Fondo de la Legua, ambas aceras, entre ejes de Corrientes y Paraná, acera Sudoeste entre L.M. Drago y Corrientes. Queda excluido el tramo correspondiente al **Radio N° 6 de zona I.D.**
5. Av. Ader, ambas aceras, entre ejes de L.M. Drago y Paraná excluidos los predios esquineros.
6. Amancio Alcorta entre Av. Rolón y Paraná, excluidos los predios esquineros a estas arterias que pertenecen a zona **Cm1.**
7. B. de Irigoyen entre Camino Morón - San Fernando (excluidos los predios esquineros) y eje de Matheu.
8. Camino Morón - San Fernando (Av. Int. M.A. Scatamacchia), entre Sarratea y A. Alcorta.

Zona Cm4:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Predios frentistas a Dardo Rocha, entre Av. Fleming excluido el predio esquinero y Av. Fondo de la Legua, excluido el predio esquinero.

Zona Cm5:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Sector del inmueble denominado catastralmente como Circunscripción VI - Sección D - Fracción IV - Parcela 1f, comprendido entre las prolongaciones de las calles Gascón y Nuestras Malvinas, y los ejes de las calles Av. Avelino Rolón e Ipiranga (Ordenanza N° 8391).

Zona Cmb1:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Túpac Amaru entre Salguero y Av. Avelino Rolón, Av. Avelino Rolón ambas aceras entre Túpac Amaru y Av. Blanco Encalada, Av. Blanco Encalada incluida hasta Darragueira, eje de Darragueira, eje de Av. Blanco Encalada, eje de Laprida, límite con la Fracción IV- Sección H, Circunscripción VII, eje de Av. B. Márquez, eje de Av. Fondo de la Legua, Thames excluida, acera Sur de Av. Fondo de la Legua hasta Av. Avelino Rolón.
2. Av. J. S. Fernández, acera Sudoeste parcelas 4a, 4c, 4d y 4e - Fracción III - Sección H - Circunscripción VII, Av. J. S. Fernández, ambas aceras, entre ejes de Laprida y Av. Márquez incluyendo la Parcela 17 - Manzana 133 - Sección D - Circunscripción VII, Av. Márquez ambas aceras hasta Uspallata, acera Sudeste hasta Cnel. Cetz, Av. D. Carman acera Sudoeste entre Av. Márquez y Magliano.
3. Av. Sucre, acera E. entre ejes de Aguado y Bermejo.
4. E. Costa, acera Noreste, desde Perú, incluida la esquina Noreste de la intersección de Perú y E. Costa, hasta eje de Pueyrredón.

5. José Ingenieros acera Sudeste entre Bariloche y Rodó, ambas aceras entre Rodó y Av. Sucre, excluido el predio esquinero de la Manzana 4 - Sección F - Circunscripción VII.

Zona CmbB:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Primera Junta incluida hasta el límite con la Parcela 1d - Manzana 4 - Sección A - Circ I (Reserva de Khur), límite con el Puerto de San Isidro, Av. Tiscornia incluida, eje de P. de Mendoza.

Zona Cmb3:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. a- Sarratea entre eje de Seguro y Camino Morón - San Fernando (Av. Int. M. A. Scatamacchia) excluida.
b- Bernardo de Irigoyen entre Gurruchaga y Camino Morón - San Fernando (Av. Int. M. A. Scatamacchia) excluida.
2. Colectora Sur de Ruta Panamericana, eje de J. F. Alcorta, eje de Gurruchaga, eje de Olazábal
3. Colectora Norte de Ruta Panamericana, eje de la prolongación de J.F. Alcorta, eje de Uruguay.

Zona Cb1:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Anulado por Ordenanza 7724.
2. Av. Sucre, ambas aceras, entre ejes de Int. Neyer y 27 de enero de 1856, acera Este entre 27 de enero de 1856 y eje de O'Higgins, Int. Tomkinson ambas aceras, entre Av. Sucre y J.F. Fernández, esquina Norte de la intersección de J. S. Fernández y Tomkinson, acera Noreste de J. S. Fernández, entre Tomkinson y Francia, se incluyen las Parcelas frentistas a Intendente Tomkinson correspondientes a la Circunscripción VII - Sección C - Manzana 88 - Parcelas 28, 29, 30 y 24a y la parcela frentista a J. S. Fernández correspondiente a la Circunscripción VII - Sección H - Manzana 1 - Parcela 2a.
3. Av. B. Márquez, acera Noroeste entre ejes de Int. Aphalo e Int. Aphalo.
4. Av. Fleming acera Noreste entre ejes de Paraná y Yapeyú, excluidas las parcelas 18 y 19 (esquinera)- Manzana 689 - Sección J - Circunscripción III, y Paraná entre Av. Fleming y Bouchardo incluida la esquina Noreste.
5. Av. Blanco Encalada ambas aceras entre eje de Ramón Falcón y Canalejas incluyendo las parcelas 11,12,13,14 y 15 de la Manzana 141 - Sección E - Circunscripción VII, acera norte entre ejes de Marconi y Julián Navarro.
6. Av. Libertador ambas aceras entre ejes de Uruguay y Rosario de Santa Fe.
7. Av. Libertador, acera Sudoeste, entre ejes de España y Héroes de Malvinas.
8. Av. Libertador, acera Sudoeste, entre ejes de E. Díaz y Chile.

Zona Cb2:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Av. del Fomentista, acera Sudoeste entre Av. Tiscornia excluida y Almafuerte; R. S. Peña, ambas aceras, entre ejes Av. del Fomentista y S. Elcano.

Zona CE1:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Camino del Buen Ayre, Ruta Panamericana, eje Olazábal y su prolongación, eje de Buenos Aires, eje de Junín, eje de Buenos Aires.

Zona CR1:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Los inmuebles designados catastralmente como Circunscripción VIII - Sección E - Fracción IV - Parcelas 1a y 2c (Ordenanza N° 7531).

Zona I.D.:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de M.M. García, Av. Rolón excluida y J. Ingenieros excluida, eje de M. Curie.
2. Eje de Neuquén, eje de O'Higgins, eje de Andrés Rolón hasta N. Avellaneda, eje de Avellaneda, Av. Andrés Rolón excluida, Don Bosco excluida hasta América, eje de América, eje de Don Bosco, eje de Billingham, eje de N. Avellaneda, eje de la prolongación de Isabel la Católica, eje de Int. Tomkinson, eje de Av. Andrés Rolón incluida la Manzana 253 y las Parcelas 4a y 4b - Fracción IV, todas ellas de la Sección E - Circunscripción VIII, eje de Int. Tomkinson.
3. Eje de Uruguay, eje de Misiones, eje de Guido, eje de Neuquén, eje de Neyer, Av. Rolón excluida.
4. Eje de Int. Neyer, eje de Haedo, predios frentistas a la acera Sudeste de Mosconi hasta Charcas, incluidas la Manzana 212 y la Parcela 10b - Fracción IV, de la Sección E - Circunscripción VIII, eje de Neuquén.
5. Eje de Entre Ríos, Av. Fleming excluida, límite con las Manzanas 3, 10 y 17, de la Sección C - Circunscripción IV, Córdoba excluida hasta eje de Talcahuano, eje de Talcahuano, eje de Córdoba, eje de Lima, eje de Hipólito Yrigoyen, eje de Panamá, eje de Juncal, límite con las Manzanas 81, 82, 83 y 84 de la Sección C - Circunscripción

- IV, eje de Hipólito Yrigoyen, eje de Frers, eje de Vélez Sarsfield, eje de Garcia Merou, eje de Corrientes, Colectora Norte de Ruta Panamericana, eje de Av. Fondo de la Legua.
6. Colectora Panamericana, eje de Haití, eje de Corrientes, eje de Av. Fondo de Legua.
 7. E. Wilde excluida, J.M. Moreno excluida hasta Mazza, eje de Mazza, eje de Curupayti, eje de Thames, eje de Pichincha.
 8. Eje de Gorriti, eje de Yerbal, Thames excluida, Independencia excluida, eje de P. Moreno, eje de V. Vértiz.
 9. Eje de Loria, Guayaquil incluida, eje de Araújo, eje de Guayaquil, eje de P. Moreno, eje de Piedrabuena, eje de L. M. Drago, Avda. B. Ade incluidas ambas aceras.
 10. Parcelas 5c y 17b de la Fracción I - Sección A - Circunscripción IV.
 11. Camino Real Morón San Fernando-Int. Scattamachia excluido, B. de Irigoyen excluida, eje de P. Marín, eje de Bulnes, P. Marín excluida, eje de Olazábal, eje de Cap. San Martín, eje de Bulnes.

Zona IN:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Parcelas 15b, 15c, y 16 de la Fracción III - Sección A - Circunscripción VIII.
2. Manzanas 10, 20 y 31 - Sección A- Circunscripción VIII: Treinta y Tres Orientales, entre Av. Mitre y Gaboto.
3. España incluida hasta el límite con los predios de propiedad Municipal de la Circunscripción VIII - Sección A - Manzana 9 - Parcelas 1e y 1f, de la Circunscripción I - Sección A - Manzana 1- Parcela 1a, Manzana 3 - Parcela 1, Héroes de Malvinas excluida, eje de Pedro de Mendoza.

Zona IE:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Eje de Uruguay, Colectora Sudoeste del Ramal a Tigre de Ruta Panamericana, límite con la Parcela 1k - Fracción I - Sección E - Circunscripción VII, eje de R. Mejía; límite con las Manzanas 130, 137, 140 y 141 - Sección E - Circunscripción VII, eje de B. Encalada.
2. Eje de Uruguay, Av. Rolón excluida, eje de M. García, eje de Av. Sucre, eje de la prolongación de Udaondo, eje de La Rábida, límite con las parcelas 5a y 5e y las que forman el barrio "San Isidro Labrador", todas de la Fracción I - Sección E - Circunscripción VII, eje de Uspallata.
3. Eje de Buenos Aires, eje de Olazábal, eje de Gurruchaga, eje de Bulnes, eje de M.V. Ravelo, eje de Asamblea, eje de Seguro, eje de Junín.
4. Cementerio Privado "Los Cipreses": Circunscripción VII - Sección E - Fracción I - Parcela 3d.

Área APP/1:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Primera Junta incluida la vereda Noroeste con su cerco y forestación, eje de J. B. De La Salle, hasta eje Del Barco Centenera, límite con terreno del Ferrocarril, Parcelas 1a, 1b y 1c de Manzana 75a - Sección A - Circunscripción I, incluidas, eje de J. B. De Lasalle. Martín y Omar incluida la vereda Sudeste con su cerco y forestación, acera Noreste de Av. Libertador hasta R. S. Peña, eje de Martín y Omar, eje de 25 de Mayo.
2. R. S. Peña incluida desde Fernández Espiro; eje de Juan Díaz de Solís, eje divisorio S.E. de las parcelas linderas al Museo General Pueyrredón (Circunscripción III - Sección A - Fracción IV - Parcela 2 incluida) eje Juan Varela, Rivera Indarte incluido.

Área APP/2:

Comprende el siguiente **Radio:**

1. Acera Sudoeste de Av. Libertador; entre ejes de Martín y Omar y de R. S. Peña.

Zona Ec:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Circunscripción VI - Sección A - Fracción I - Parcelas 3a y 3b: eje de Uruguay, eje de la prolongación de Santa Rita, Camino Morón - San Fernando, prolongación del eje de Cura Allievi.
2. Eje de Uruguay, eje de la prolongación de Nuestras Malvinas, Colectora Norte de Ruta Panamericana, eje de la prolongación de J.F. Alcorta (Circunscripción VI - Sección A - Fracción I - Parcela 5a).
3. Circunscripción VIII - Sección A - Fracción I.
4. Anulado.
5. Circunscripción VIII - Sección A - Fracción II.
6. Circunscripción VIII - Sección A - Fracción III - Parcelas 1a, 2, 3, 4, 5a, 5b, 8c, 13, 14, 18.
7. Circunscripción III - Sección C - Fracción I- Parcela 1.
8. Anulado.
9. Eje Av. Sucre, eje Don Bosco, eje Juan S. Fernández, límite con la Parcela 4a, b, c, y d, Fracción III- Sección H- Circunscripción VII, eje de Laprida, eje Blanco Encalada.
10. Circunscripción VI - Sección J - Fracción II - eje de Av. Sucre, eje de Blanco Encalada, eje de Darragueira, eje de Monroe.
11. Circunscripción VI - Sección E - Fracción I - Parcela 3a - Manzana 9 - Parcelas 19 y 20, Manzana 18 - Parcelas 6 al 19 y Manzana 19 (Club Atalaya).

12. Circunscripción III - Sección H - Fracción I - Parcela 1a.
13. Circunscripción IV - Sección E - Fracción I y Circunscripción III - Sección K, sector perteneciente al Jockey Club (correspondiente a canchas y campo de golf): eje de Av. B. Márquez, sector de cancha de golf al Noreste de Av. Alexander Fleming, camino de la Unidad nacional, límite con zona destinada a studes y pistas de vereo.
14. Circunscripción VI - Sección E - Fracción II - Parcela 9a (Club Pueyrredón)
15. Circunscripción VII - Sección H - Fracción IV (sector correspondiente al Centro Familiar Don Bosco).
16. Circunscripción V - Sección B - Fracción I - Parcela 3b, delimitado por: calle Colectora de Ruta Panamericana, Av. Fondo de la Legua, calles: Luis María Drago, José María Moreno y Rivera, y límite con la Parcela 2c de la misma Fracción, según Plano de Mensura aprobado bajo el N° 97-73-95. (Ord. 7606)
17. Circunscripción V - Sección C - Fracción I - Parcela 1, delimitado entre ejes de Gral. Lamadrid, Gorriti, Bomberos Voluntarios - Ordenanza N° 8576-.

Zona EH:

Comprende los siguientes **Sectores:**

1. Jockey Club: Circunscripción III - Sección K - Fracción I - Parcela 1b, eje de Av. B. Márquez, eje de Santa Fe, Camino de la Unidad Nacional, límite con el sector correspondiente a la cancha de golf (Sede del Hipódromo San Isidro).
2. Jockey Club: Circunscripción IV - Sección E - Fracción I - Parcela 2 y parte de la Parcela 1, sector destinado a pista de vereo y studes. Se excluye el sector correspondiente a la cancha del golf y al Campo de Polo.

Zona EPR:

Comprende los siguientes **Sectores:**

1. Eje de Av. del Fomentista, Almafuerte excluida, eje de J.D. de Solís, prolongación del eje de J. D. de Solís, eje de J.D. de Solís, eje de Paraná, Ribera del Río de La Plata, hasta el espigón de San Isidro, eje de Gaetán Gutiérrez.
2. Circunscripción VIII - Sección A - Manzana 9, Parcelas 1e y 1f, Circunscripción I - Sección A - Manzana 1 - Parcela 1a, Manzana 2 - Parcela 1a, Manzana 3 - Parcela 1, Manzana 4 - Parcela 1a (Reserva de Khur).
3. Eje de Av. Mitre desde límite con Puerto de San Isidro hasta Treinta y Tres Orientales, Ribera del Arroyo Sarandí, eje de Av. Mitre hasta Uruguay, eje de Uruguay, Ribera del Río de la Plata (incluye Club Náutico Sarandí).
4. Puerto San Isidro y ribera del canal de acceso.

Zona E:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Límite Oeste del Partido de San Isidro, prolongación eje calle Uruguay, Ruta Panamericana, Camino del Buen Ayre, calle de acceso al Camino del Buen Ayre entre éste y Junín, eje Junín, eje Segurola, eje Sarratea y su prolongación hasta calle Uruguay.
2. Campo de Deportes Municipal N° 1: Circunscripción VIII - Sección E - Fracción V.
3. Campo de Deportes Municipal N° 4: Circunscripción IV - Sección C - Fracción I - Parcela 4d.
4. Paseo de los Inmigrantes: Eje de Soldado de Malvinas, eje de S. Ortiz, prolongación del eje de El Indio, eje de Luis Piedrabuena. Se excluyen los predios pertenecientes al ex F.F.C.C.G. Belgrano. (Ord. N° 7668)

Zona AR:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Circunscripción VII - Sección B - Fracción II - Parcelas 1a (parte) - 1c (parte) - 25c y 27. (Se excluye Parcela 1a de Ru).

Zona Es:

Como **USO PUNTUAL**, fuera de zona permitida:

1. Circunscripción VIII - Sección A - Fracción IX - Parcela 4 y Fracción V - Parcela 4 (Colegio C.A. Marín).
2. Circunscripción VII - Sección H - Fracción IV sector destinado al Colegio J. S. Fernández).
3. Circunscripción VI - Sección J - Fracción I - Parcelas 4 y 5c; Manzana 9 - Parcelas 10, 11, 12 y 13; Manzana 29 y Manzana 49, sector limitado por: eje de prolongación de Warnes; eje Blanco Encalada; eje prolongación Manuel Láinez, eje de C. Gardel, eje de Eliseo Reclus (no incluye las Parcelas 5, 6, 7 y 8 de la Manzana 9).
4. Circunscripción VI - Sección G - Fracción II - Parcela 3a.
5. Circunscripción VI - Sección F - Fracción I - Parcela 15.
6. Circunscripción V - Sección C - Fracción III - Parcelas 1 y 2.
7. Circunscripción VIII - Sección A - Fracción VI.

S: Establecimientos de Salud:

Como **USO PUNTUAL**:

1. Hospital Central: Correspondiente a la Parcela 1a, de la Fracción I - Sección K - Circunscripción III.
2. Hospital Materno Infantil: Circunscripción II - Sección B - Manzana 57 - Parcela 2.
3. Sanatorio Privado: ubicado sobre la Av. Alexander Fleming, en la Circunscripción III - Sección K - Fracción I.
4. Instituto para Ciegos "Roman Rosell": Circunscripción VII - Sección C - Fracción I - Parcela 6.
5. Centro de Salud San Isidro Labrador.

6. Hospital Ciudad de Boulogne.

Zona Ru:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Anulado por Ordenanza 7531.
2. Circunscripción VI - Sección D - Fracción IV - Parcela 1e.
Circunscripción VI - Sección F - Fracción V, delimitada por las calles Nuestras Malvinas y su prolongación, Lainez, Cura Allievi y Av. Avelino Rolón.
3. Eje de Neyer, eje de Av. Rolón, eje de Tomkinson, prolongación del eje de Bergallo, prolongación del eje de Elflein, prolongación del eje de Newbery.
4. Predios pertenecientes al F.F.C.C.G. Belgrano, con excepción de los sectores delimitados en los Radios: N° 12 y 14 de Zona **Rm1**, N° 6 de Zona **Rm3**, N° 8 de Zona **Rmb1**, N° 9 y 14 de Zona **Cm1** y N° 9 de Zona **I.D.**
5. Circunscripción VII - Sección B - Fracción I - Parcela 3.

DUP 1:

Comprenden el siguiente **Radio:**

1. Circunscripción VIII - Sección E - Fracción IV - Parcelas 3b y 3c. (Ord. N° 7531)

Áreas centrales - A.C.-:

Comprende los siguientes **Radios:**

1. Área Central Acassuso: acera N. de Perú, eje de Manzone, eje de Jujuy, eje de Av. Santa Fe.
2. Área Central de Beccar: ejes de calles: Gral Guido-Roca, límite con vías del Ferrocarril, eje de Sarandí-Posadas, eje de Haedo.
3. Área Central Martínez: ejes de calles: Aristóbulo del Valle, Rawson, J.J. Paso y Av. Santa Fe.
4. Área Central San Isidro: ejes de calles Don Bosco - Primera Junta, 25 de Mayo, Martín y Omar, eje de Av. del Libertador, Roque Sáenz Peña, Av. Centenario incluidas ambas aceras.

2.1.4. CORRESPONDENCIA ENTRE LA NOMENCLATURA DE ZONAS SEGUN CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y LEY PROVINCIAL 11.459 (DE RADICACIÓN INDUSTRIAL).

Según lo establecido por Decreto N° 900/96, las equivalencias entre las zonas tipificadas por el Art. 40° del Decreto Provincial 1741/96, reglamentario de la Ley 11459, y las definidas por el presente COU, son las siguientes:

Nomenclatura de zonas según Art. 40° - Dto. Provincial 1741/96 Reglamentario de Ley Prov. 11459	Equivalencia de Zona o Área según Código de Ordenamiento Urbano
Zona A - Residencial Exclusiva	Ra1-Ra2-Ra3- Rma-Rma1-Rma2-Rma2/AC-Rma4-Rma5-Rm1-Rm2-Rm4- Rmb1-Rmb2-Rmb4-Rmb5-RmbB- Rb1-Rb2-Rb3-Rb4-RbPN- APP/1-APP/2- Ca1-Ca1/AC- Cma1-Cma2-Cma3-Cma4- Cm1-Cm2-Cm4-Cm5- Cmb1- Cb1-Cb2- CE1- CR1- E/Ec/Eh/Epr y demás zonas. (#) Ver Nota al pie
Zona B - Residencial Mixta	Rma3 - Rm3 - Rmb3 -Cm3 - Cmb3 - CmbB (#) Ver Nota al pie
Zona C - Industrial Mixta	I.D. : Industrial Dominante I.N. :Industrial Náutica únicamente I.E. :Industrial Especial I.P. :Industria Precinto , que constituyen macizos con industrias preexistentes, ubicadas en zonas de uso no conforme que pueden continuar funcionando o bien cambiar de rubro por otro de menor grado de molestias. (#) Ver Nota al pie
Zona D - Industrial Exclusiva	No existen en el Partido Zonas equivalentes
Zona E – Rural	No existen en el Partido Zonas equivalentes

(#) Nota: Los casos de Industrias existentes que se ubican en zonas de uso “no conforme” pueden continuar desarrollando las actividades para las que fueron habilitadas, en tanto se verifiquen los correspondientes controles ambientales, y el cumplimiento de las demás reglamentaciones en vigencia.

2.2 ZONAS

2.2.1 NORMAS PARTICULARES

El ordenamiento de las Zonas corresponde al concepto de "**áreas cerradas**", es decir, que en cada una de ellas se detallan la totalidad de las normas correspondientes a usos del suelo, parcelamiento y ocupación. Algunas Zonas incluyen sectores o tramos de calles con normas particulares, para lo cual se establece en la Hoja respectiva un Tratamiento Especial, o bien Usos Diferenciales o Selectivos, distintos a los que se aplican en el resto de la Zona.

Los usos del suelo permitidos se consignan en las respectivas Hojas de Zona para cada una de ellas: en primer término el uso predominante o exclusivo y luego el o los usos complementarios. Cuando éstos sean numerosos se mencionará sólo el o los principales, debiendo consultarse al efecto el Cuadro de Usos por Zonas para completar las listas de rubros permitidos.

En algunos casos especiales (ej. las Zonas **APP - RbPN**) en las Hojas de Zona se consignan los usos permitidos, que no necesariamente aparecerán luego en el Cuadro de Usos porque pueden no ser aplicables a otras Zonas.

Para los parcelamientos se fijan los anchos y superficies mínimas de lotes; las medidas de las manzanas se reglamentan en el **Capítulo I**, punto 2 de **Normas Generales**.

Para la ocupación de suelo se detallan todos los elementos determinantes del volumen máximo edificable en cada Zona; además se consigna el número de viviendas permitido. En algunos casos se incluye también la cota edificable mínima requerida, normas sobre ocupación de planta baja, salientes, etc.

Las áreas denominadas **AC** (Áreas Centrales), engloban sectores de alta y media densidad que incluyen Zonas residenciales **Ra, Rma y Rm**, y comerciales **Ca y Cma**, cuyos usos, ocupación y parcelamiento se encuentran en sus hojas de Zona respectivas, no obstante en el **Cuadro de Usos** - columna **AC**-, se puntualizan algunas diferencias en cuanto a ciertos usos que se consideran inadecuados para Áreas Centrales, no así en las otras Zonas **Ra y Ca**.

2.2.2. HOJAS DE ZONA

Las Hojas de Zona fijan las restricciones urbanísticas (**FOS, FOT**, retiros, altura, etc.) de cada una en el orden general. Se complementan e interrelacionan con el resto del articulado del Código que puede establecer, según los casos, normas más particulares, aclaraciones más extensas o incluso excepciones (como en el caso de predios menores a los reglamentarios de la Zona).

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
		BRUTA hab./Ha.	NETA hab/Ha
Ra1	Predominante : Vivienda Multifamiliar Complementario: Para locales existentes aprobados para el uso y viviendas unifamiliares-ver 2.12 Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Otros según Cuadro Usos	740	1.000

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 25m. y una superficie mínima de 750m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo:

FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :

FOT= 2,2 (para edificio en torre y entre medianeras)

Incrementos al FOT : ver 2.7.

2.3 Retiros :

a) de frente

R = 3 m.

b) lateral 1

RI1= 5 m. (xx)

c) lateral 2

RI2= 5 m. (xx)

2.4 Profundidad edificable:

E= 0,3 x A (Ver art. 1.2.1.2)

2.5 Alturas máximas : $H_m \geq H_{me}$

a) en torre

Hm = 25m

b) entre medianeras

Hm = 12 m. - con azotea accesible -
= 13,60m. - sin azotea accesible - (xxxx)

c) Plano Límite

Ver art. 1.2.1.10.- inc. 1

2.6 Número de viviendas por parcela:

Vivienda multifamiliar (xxx)

2.7 Incremento al FOT

Se aplicarán según lo dispuesto por el art. 1.2.1.3. no pudiendo superar el 20% del valor máximo establecido en A.C.. En este caso la altura máxima podrá llegar a 41 m, con retiros laterales mínimos de 6 metros .

2.8 Separación entre edificios ubicados en el mismo predio:

Ver Art. 1.2.1.11.

2.9 Ocupación en Planta Baja:

La planta baja de los nuevos edificios multifamiliares podrá ser ocupada únicamente con elementos de circulación vertical (escaleras y ascensores), conserjería. A tal efecto los locales sanitarios se agruparán con las circulaciones. La superficie total ocupada en planta baja no deberá ser mayor al 50% de la que resulte de la proyección del edificio (FOS).

Los edificios destinados a vivienda unifamiliar exclusivamente, podrán ocupar la P.Baja.

2.12 Usos Diferenciados:

Se podrán habilitar usos comerciales en edificios existentes, ya sea en locales aprobados para ese fin o en viviendas unifamiliares que, como producto de la construcción de nuevos edificios de vivienda multifamiliar, carezcan de asoleamiento y la privacidad necesaria para este uso residencial.

En estos casos no se permitirán toldos ni marquesinas sobre la vereda. La publicidad se incorporará únicamente en vidrieras o sobre la masa muraria.

A esos efectos debe presentarse un proyecto completo a consideración del D.E. El destino original de los ambientes de la vivienda que figura en el plano de obra aprobado no se modificará, y a efectos de la habilitación se presentará un croquis indicando el uso de cada local.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25.

(xxx) Las unidades de vivienda no podrán tener superficie propia cubierta inferior a 60m².

(xxxx) En caso de optar por la alternativa de superar la altura máxima de 12 m. hasta 13.60m, deberán cumplimentarse las condiciones establecidas en el **art. 1.2.1.10. inc. 5.**

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
		BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
Ra2	Predominante : Vivienda Multifamiliar	740	1.000
	Complementario : Comercio Grupos I y II Servicios Grupos I y II Otros según Cuadro Usos		

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 25m. y una superficie mínima de 750m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo:

FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total:

FOT= 2,2 en torre

Incrementos al FOT : ver 2.7.

2. entre medianeras

2.3 Retiros:

- a) de frente
- b) Lateral 1
- c) Lateral 2

R = 3 m.

R11= 4 m. (xx)

R12= 4 m. (xx)

2.4 Profundidad Edificable:

E = 0,30 x A (Ver Art. 1.2.1.2)

2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme

- a) En torre
- b) Entre medianeras (x)
- c) Plano Límite

Hm = 20 m.

Hm = 12 m. - con azotea accesible -

= 13,60 - sin azotea accesible - (xxxx)

Ver art. 1.2.1.10.- inc. 1

2.6 Número de viviendas por parcela :

Vivienda Multifamiliar (xxx)

2.7 Incremento al FOT

Se aplicarán según lo dispuesto por el art. 1.2.1.3. no pudiendo superar el 20% del valor máximo establecido en A.C.. En este caso la altura máxima podrá llegar a 27,50 m, con retiros laterales mínimos de 5 metros .

2.8 Separación entre edificios ubicados en un mismo predio :

Ver Art. 1.2.1.11.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

(xx) Retiros laterales según altura del edificio: Ver art. 1.2.1.4.2. B.

(xxx) Las unidades de vivienda no podrán tener superficie propia cubierta inferior a 60m² .

(xxxx) En caso de optar por la alternativa de superar la altura máxima de 12 m. hasta 13.60m, deberán cumplimentarse las condiciones establecidas en el art.1.2.1.10.inc. 5.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
		BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
Ra3	Predominante : Vivienda Multifamiliar	740	1.000
	Complementario : Comercio Grupos I y II Servicios Grupos I y II Otros según Cuadro Usos		

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 25m. y una superficie mínima de 750m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo:

FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total:

FOT= 2,2 en torre

Incrementos al FOT: ver 2.7.

2.- entre medianeras

2.3 Retiros:

- a) de frente
- b) Lateral 1
- c) Lateral 2

R = 3 m.

RI1= 5 m. (xx)

RI2= 5 m. (xx)

2.4 Profundidad Edificable:

E=0,3 x A (Ver Art. 1.2.1.2)

2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme

- a) En torre
- b) Entre medianeras (x)
- c) Plano Límite

Hm = 20 m.

Hm = 12 m. - con azotea accesible-

= 13,60 - sin azotea accesible - (xxxx)

Ver art. 1.2.1.10.- inc. 1

2.6 Número de viviendas por parcela :

Vivienda Multifamiliar (xxx)

2.7 Incremento al FOT

Se aplicarán según lo dispuesto por el art. 1.2.1.3. no pudiendo superar el 20% del valor máximo establecido en A.C.. En este caso la altura máxima podrá llegar a 41 m, con retiros laterales mínimos de 6 metros.

2.8 Separación entre edificios ubicados en un mismo lote:

Ver Art. 1.2.1.11

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

(xx) Retiros laterales según altura del edificio: Ver art. 1.2.1.4.2. B.

(xxx) Las unidades de vivienda no podrán tener superficie propia cubierta inferior a 60m².

(xxxx) En caso de optar por la alternativa de superar la altura máxima de 12 m. hasta 13.60m, deberán cumplimentarse las condiciones establecidas en el art. 1.2.1.10. inc. 5.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rma	Predominante : Vivienda Multifamiliar (conjuntos consolidados)	BRUTA Hab./Ha.	NETA hab/Ha.
	Complementario : Educación Salud Comercio y Servicios-Grupos I-II	-----	-----

1 PARCELAMIENTO

No se admitirán nuevos parcelamientos.

2 OCUPACION

Se trata de conjuntos habitacionales consolidados, aprobados como Urbanizaciones Especiales.

No se admitirán ampliaciones con uso residencial y en lo que respecta a los demás usos cualquier modificación o ampliación que se pretenda realizar deberá tratarse en forma particular, en base a las reglamentaciones aprobatorias de cada urbanización.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rma 1	Predominante : Vivienda Multifamiliar Complementario : Comercio Minorista I Servicios grupo I Educación – Sanidad Otros según Cuadro Usos	BRUTA hab./Ha. 444	NETA hab./Ha. 600

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20 m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,5

2.3 Retiros

a) de frente :R = 3 m

2.4 Profundidad Edificable

:E = 0,35 x A - (Ver Art. 1.2.1.2)-

2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme

2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme

a) Alternativa 1:

:Hm = 9,30m. (con azotea inaccesible)

Plano límite

:HPI=12.50m. (a tanque e instalaciones complementarias)

a1. La altura máxima de la medianera no superara los 9.50 m, la azotea será inaccesible, las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retiraran : 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo, y 1,50m de los Ejes Divisorios del predio.

a2. Los edificios se construirán con un máximo de tres niveles por encima del nivel de vereda: planta baja y dos pisos.

a3. Los locales que se ubiquen por debajo del nivel de vereda, podrán destinarse únicamente a: hall de acceso, circulaciones comunes horizontales y verticales, estacionamiento, bauleras y recintos para las instalaciones comunes del edificio (tanques, bombas, medidores, calderas, deposito de limpieza)

b) Alternativa 2:

:Hm =10.80m. (con azotea inaccesible)

Plano límite

:HPI=14.00m. (a tanque e instalaciones complementarias)

b1. Planta Baja libre hasta +0.20m del nivel de vereda (sin locales habitables)

b2. Tres niveles o pisos habitables y azotea inaccesible.

b3. Altura Máxima de medianera y fachadas de hasta : 11 m

b4. Plano Limite (HPI)= 14 m, para instalaciones complementarias alejadas 3 m de fachadas de frente, contrafrente y/o fondo y 1,50 m ejes divisorios de predios como mínimo.

b5. No será de aplicación el art. 1.1.2.6, debiendo el proyecto ajustarse a todas las normativas de aplicación.

2.6 Número de viviendas por parcela : Vivienda multifamiliar

2.13. Condiciones particulares:

a. La altura máxima de la medianera no superará los 9,50m, la azotea será inaccesible, las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retirarán: 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo, y 1,50m de los Ejes Divisorios del predio.

b. Los edificios se construirán con un máximo de tres niveles por encima del nivel de vereda: planta baja y dos pisos.

c. Para edificios colectivos o multifamiliares:

Los locales que se ubiquen por debajo del nivel de vereda, podrán destinarse únicamente a: hall de acceso, circulaciones comunes horizontales y verticales, estacionamiento, bauleras, y recintos para las instalaciones comunes del edificio (tanques, bombas, medidores, calderas, depósito de limpieza).

d. Tratamiento Especial para Villa Adelina:

En los Radios 4 y 6 correspondientes a la localidad de Villa Adelina , se respetarán las siguientes condiciones para edificios multifamiliares, colectivos (comerciales y de servicios) , y aquéllos no residenciales de similares características :

d1- Los predios tendrán un ancho mayor a 15 m y superficie no inferior a 400 m² .

d2- Contarán con factibilidad de conexión a los servicios de agua corriente, cloacas, electricidad y gas natural, otorgadas por las empresas prestatarias de los servicios, para el otorgamiento del Permiso de Construcción. Se adjuntará certificación de la conexión definitiva y puesta en marcha del servicio , para la aprobación del plano conforme a obra.

d3- Sólo se admitirá un acceso vehicular mínimo, por cada 15 m de frente, debiendo ejecutar la vereda con su forestación de acuerdo a lo dispuesto en el C.E. Los vehículos deberán ingresar y egresar del predio marcha adelante.

d4- Los proyectos que se realicen sobre predios mayores a 800 m² , podrán ser sometidos a tratamiento particular por parte de las O.T. a efectos de evaluar y determinar las condiciones a cumplimentar.

d5- Todas las medianeras y fachadas serán tratadas arquitectónicamente teniendo en cuenta la situación de los linderos, debiendo incluir el diseño , materiales y colores de terminación, en los planos a presentar.

d6- El Fondo Libre será determinado por el Pulmón de Manzana , y en ningún caso su lado será inferior a 4 m, parquizado y con forestación , debiendo constituirse con terreno totalmente absorbente.

Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones, las viviendas unifamiliares, y los locales comerciales planta baja y hasta un piso o entrepiso alto, los que se registrarán por las condiciones generales de la zona y de este Código.

- (x) **Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -**

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
		BRUTA hab./Ha	NETA hab./Ha.
<p>Rma2</p> <p>Rma2-AC</p>	<p>Predominante : Vivienda Multifamiliar</p> <p>Complementario : Ver Cuadro de Usos</p> <p>Rma2-AC : Usos Diferenciados- Ver 2.12.</p>	<p>532</p>	<p>720</p>

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,8

2.3 Retiros

a) de frente :R= 3 m.

2.4 Profundidad Edificable

:E= Ver art. 1.2.1.2 y Trazado Espacial de Pulmones de Manzana-

2.5 Alturas máximas : Hm ≥ Hme (xx)

a)

Plano límite

: Hm = 9,50 m - con azotea accesible -

: Hm = 11,50 m - azotea inaccesible y P.B. libre -

: HPI = 15,50 m en ambos casos -

Ver art. 1.2.1.10. inc.1

2.6 Número de viviendas por parcela

:Vivienda multifamiliar

2.12 Usos Diferenciados:

a. En los Radios: 1 a 3 , de zona **Rma2-AC**: Se aplican Usos diferenciados según Cuadro de Usos , columna de A.C. que corresponde a las Áreas Centrales.

b. Usos de zona **Cma2** en predios frentistas a Martín y Omar entre 25 de Mayo excluida-y Rivadavia, para locales comerciales existentes y viviendas unifamiliares.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

(xx) En caso de optar por la alternativa de superar la altura máxima de 9.50 m. hasta 11.50m , deberán cumplimentarse las condiciones establecidas en el art. 1.2.1.10. inc. 4.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rma3	Predominante : Vivienda Multifamiliar Complementario : Comercio y Servicios Grupo I Educación- Sanidad Talleres y Depósitos Clases 5 y 6 - ver 2.12 Otros según Cuadro Usos	BRUTA hab./Ha. 444	NETA hab./Ha. 600
<p>The diagrams illustrate the building's footprint and height restrictions. The PLANTA shows a rectangular building with a front width α, a side width L, and a setback R from the side lot line (L.M.). The FRENTE shows the front elevation with a maximum height H_m and a height limit H_{me} from the front lot line (E.M.). The ELEVACION LATERAL shows the side elevation with a maximum height H_m, a height limit H_{me} from the side lot line (E.M.), and a setback R from the side lot line (L.M.).</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20 m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,5

2.3 Retiros

a) de frente :R= 3 m

2.4 Profundidad Edificable

:E= 0,35 x A - (Ver Art. 1.2.1.2)-

2.5 Alturas máximas: $H_m \geq H_{me}$

a) **Alternativa 1:** :Hm = 9,30m. (con azotea inaccesible)

Plano límite :HPI=12.50m. (a tanque e instalaciones complementarias)

a1. La altura máxima de la medianera no superara los 9.50 m, la azotea será inaccesible, las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retiraran : 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo, y 1,50m de los Ejes Divisorios del predio.

a2. Los edificios se construirán con un máximo de tres niveles por encima del nivel de vereda: planta baja y dos pisos.

a3. Los locales que se ubiquen por debajo del nivel de vereda, podrán destinarse únicamente a: hall de acceso, circulaciones comunes horizontales y verticales, estacionamiento, bauleras y recintos para las instalaciones comunes del edificio (tanques, bombas, medidores, calderas, deposito de limpieza)

b) **Alternativa 2:**

:Hm =10.80m. (con azotea inaccesible)

Plano límite :HPI=14.00m. (a tanque e instalaciones complementarias)

b1. Planta Baja libre hasta +0.20m del nivel de vereda (sin locales habitables)

b2. Tres niveles o pisos habitables y azotea inaccesible.

b3. Altura Máxima de medianera y fachadas de hasta : 11 m

b4. Plano Limite (HPI)= 14 m, para instalaciones complementarias alejadas 3 m de fachadas de frente, contrafrente y/o fondo y 1,50 m ejes divisorios de predios como mínimo.

b5. No será de aplicación el art. 1.1.2.6, debiendo el proyecto ajustarse a todas las normativas de aplicación.

2.6 Número de viviendas por parcela : Vivienda multifamiliar

2.12 Usos Diferenciados:

Sólo en locales existentes con planos aprobados y según el **art. 1.2.2.15. inc. 3** y **art. 1.2.4.3. B.**

2.13. Condiciones particulares:

a. La altura máxima de la medianera no superará los 9,50m, la azotea será inaccesible, las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retirarán: 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo, y 1,50m de los Ejes Divisorios del predio.

b. Los edificios se construirán con un máximo de tres niveles por encima del nivel de vereda: planta baja y dos pisos.

c. Para edificios colectivos o multifamiliares:

Los locales que se ubiquen por debajo del nivel de vereda, podrán destinarse únicamente a: hall de acceso, circulaciones comunes horizontales y verticales, estacionamiento, bauleras, y recintos para las instalaciones comunes del edificio (tanques, bombas, medidores, calderas, depósito de limpieza).

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rma4	Predominante : Vivienda Multifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
	Complementario : Educación -Sanidad-Comercio y Servicios Grupos I y II	445	600

1 Los casos que se presenten serán considerados como Urbanizaciones Especiales según el Art. 1.2.1.1 del C.O.U.

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS = 0,25 (xx)

2.2 Factor de ocupación total :FOT = 1

2.3 Retiros

a) de frente :Rf= 5m.
Sobre calle Int. Tomkinson (Ver art. 1.2.4.1)

b) Laterales :RI 1 - RI 2 = 5m.

2.4 Profundidad Edificable: será estudiada en forma particular por las O.T. en función del Proyecto que se presente.

2.5 Alturas máximas

a) :Hm= 11 m.

2.6 Número de viviendas :Vivienda multifamiliar, debiendo proveer desagües cloacales por medio de la construcción de una planta de tratamiento, que se ajustará a las exigencias que fijaren los organismos nacionales y provinciales en la materia.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

(xx) En el Barrio Santa Rita (Circunscripción V- Sección C - Fracción II - Parcela 5), F.O.S.=0,35 según la Ordenanza N° 6811.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rma5	Predominante: Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar	BRUTA hab./Ha 144	NETA hab./Ha. 200
	Complementario: Comercio-Servicios y otros según Cuadro de Usos	POTENCIAL 370	POTENCIAL 500

1 PARCELAMIENTO

La parcela mínima de la zona es de 15,00m de frente y 400m² de superficie. Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15,00m y una superficie mínima de 400m².

2 OCUPACION (x)

Se determinan las restricciones diferenciadas del FOT, Densidad Poblacional y Número de Viviendas para sectores con y sin servicio de red cloacal.

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS = 0,6

2.2 Factor de ocupación total

A- Sin servicio de red cloacal :

: FOT = 1,2 - Sin conexión al servicio de cloacas

B- Con conexión al servicio de redes de agua y cloacas: ⁽³⁾

:FOT = 1,50 (*)

(*) Se incrementará el FOT en un 20 % hasta = 1,80 cuando se conformen parcelas \geq a la mínima de la zona, a partir de 15,00m de ancho y 400m² de superficie.

2.3 Retiros

a) de frente en P.B. y pisos superiores

:R = 3,00m, más el necesario para conformar una vereda mínima de 3,50m.

El ancho de vereda se tomará a partir del cordón de la calzada hacia la L.M. ⁽⁴⁾

2.4 Profundidad Edificable

:E = Profundidad Edificable - Ver art. 1.2.1.2

Pulmón de Manzana: Se trazará particularmente

F mínimo = 4,00m – si la parcela se encuentra afectada por el trazado del Pulmón-.

2.5 Alturas máximas : $H_m \geq H_{me}$

a)

:H_m = 9,50m (con azotea accesible)

:H_m = 11,50m (sin azotea accesible) ⁽⁵⁾

(planta baja y hasta 3 pisos o niveles altos)

b) Plano límite

:H_{pl} = 15,50m (en ambos casos)

**2.6 Número de viviendas por parcela-
Densidad Poblacional**

A-Vivienda Unifamiliar

Conforme al art. 1.2.1.14 inc. b.

Se aplica la Densidad Bruta y Neta. ⁽¹⁾

B-Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar

Conforme al art. 1.2.1.13

Debe contar con los servicios de agua corriente y cloacas.

Podrá aplicarse en este caso la Densidad Neta Potencial. ⁽²⁾⁽³⁾

Notas:

⁽¹⁾ Densidad Poblacional: Bruta: 144 hab/Ha y Neta: 200 hab/Ha

⁽²⁾ Densidad Poblacional: Bruta: 370 hab/Ha y Neta: 500 hab/Ha

⁽³⁾ Contarán con conexión a los servicios de agua corriente y cloacas, por parte de la empresa prestataria del servicio. Se adjuntará certificación de la conexión definitiva y puesta en marcha del servicio, para la aprobación del plano conforme a obra. Se exceptúan del cumplimiento de esta condición los locales comerciales planta baja y hasta un piso o entresuelo alto y las viviendas unifamiliares.

⁽⁴⁾ Se compensará la cesión voluntaria de espacio público con incremento proporcional al FOT y a la Densidad Poblacional según art. 1.2.4.1 inc. 8 de este COU.

⁽⁵⁾ Se aceptará como alternativa superar la altura máxima de 9,50m hasta un máximo de 11,50m siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el art. 1.2.1.10 inc. 4 de este COU.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rm 1	Predominante : Vivienda unifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
	Complementario : Comercio minorista Servicios Educación. Sanidad Otros según Cuadro Usos	ACTUAL 112 POTENCIAL 144	ACTUAL 150 POTENCIAL 200

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12 m y una superficie mínima de 300 m², excluidos los siguiente lugares:

- En el Radio N° 4 y en la Circunscripción II -Sección B- Manzana 104, Circunscripción VII - Sección C- Manzanas: 38 -39-53 y Circunscripción VII - Sección D. Manzanas: 6-7-13-21-41-42-49-50-57- 58 : los predios tendrán como mínimo, 20m de ancho y 800 m² de superficie.
- En los **Radio N° 17; 21 a; 21 b; Radio N° 8**: solo en la Circ. IV- Secc.A, Manzanas : 13-14 y 15; **Radio N° 12** en la Circ. V- Secc. A- Fr IV (sector entre ejes de calles : Thames, Curupayti, Massa y Lamadrid) y en el **Radio N° 3** : la Circ. VIII – Secc. E - Manzanas: 183-184-189 y 190 (entre ejes de calles : Posadas,Haedo, Neyer y Santana) : los predios tendrán como mínimo, 15 m de ancho y 600 m² de superficie.

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,2

2.3 Retiros

a) de frente :R= 3m.

2.4 Fondo libre

:F= 0,5(L-20) -Ver Art. 1.2.1.2-

2.5 Alturas máximas : Hm ≥ Hme

a) :Hm = 8,50 m.

Plano Límite :Según art. 1.2.1.10.3 –A

2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela :

Se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 –items a o b, de este COU, según la ubicación del predio.

2.12 Usos Diferenciados:

- a. **Usos de zona Rm3**: se permitirán en el sector comprendido por : eje de Libertad, eje de Saavedra, Hipólito Yrigoyen excluida, Av. Fleming, excluida, sólo en locales existentes y siempre que las condiciones del entorno así lo aconsejen. Las **O.T.** mediante dictamen técnico fundado evaluarán en cada uno de ellos la actividad a desarrollar y su incidencia sobre el entorno urbano.

b. Usos de zona Cm1: se permitirán en predios frentistas a las siguientes arterias:

- ❖ Primera Junta: entre Rivadavia y Av. Libertador.
- ❖ Paraná: entre Av. Santa Fe excluida y F.L.Beltrán - entre colectora Ruta Panamericana y Fdo. de La Legua-entre J.V. González y Verduga.
- ❖ J.V.Gonzalez: entre Paraná y Los Fortines.
- ❖ L.M. Drago: entre Av. Fondo de La Legua y M. Moreno.
- ❖ Colectora Sur de Ruta Panamericana: entre Salguero y Thames.
- ❖ Colectora Sur de Ruta Panamericana entre Santiago del Estero y Yapeyú.
- ❖ Colectora Norte de Ruta Panamericana entre Yapeyú y P. Pueyrredón.
- ❖ Soldado de Malvinas entre Ader y L.Piedrabuena.
- ❖ Av. Fondo de la Legua entre Mazza y Colectora Panamericana , Colectora Panamericana acera norte hasta Thames.
- ❖ Edison entre Av. Fondo de la Legua y Haití.
- ❖ En Indio entre Guayaquil y Ader excluida.

c. Se aplicarán Usos de zona Rm3 a todas las habilitaciones de Industrias, Depósitos o Talleres existentes en el sector (afectado por zona **Rm1**), delimitado por: H. Yrigoyen, Av. Fleming, eje Edison, eje de La Paz, eje de Sgo. del Estero, eje de Santo Domingo, eje de Edison, eje de Colectora de Ruta Panamericana, y en el Radio N° 21- sectores a y b - de la zona **Rm1**, con las siguientes condiciones:

- ❖ Contarán con habilitación anterior y plano aprobado.
- ❖ Se habilitará el mismo rubro o uno de menor clase o grado de molestias que el anteriormente habilitado para lo cual se documentarán las correspondientes constancias de los antecedentes municipales (última habilitación - planos aprobados - etc.) para evaluar la nueva solicitud de habilitación.
- ❖ Será de aplicación lo dispuesto en el art. 1.2.2.15. de este Código.

d. Se aplicarán Usos de zona Cm3: en los predios frentistas a:

- ❖ Edison entre Colectora de Ruta Panamericana y J. Martí (sólo para locales existentes aprobados para el uso comercial o servicios y que cuenten con las dimensiones mínimas exigidas).
- ❖ H. Yrigoyen entre Cangallo y Av. Fleming (ambas aceras).
- ❖ Circ.VI- Secc. B-Manzana: 6b, Parcela única y Manzana 16 b –Parcelas : 8-9a-14-15-16-17-18a y 19

2.13 Tratamiento Especial:

a. En los predios intermedios – no esquineros, a excepción de los correspondientes a Rodríguez Peña esquina Tres Sargentos que se incluyen- , frentistas a las calles: Libertad (Manzana 351 –Sección F), Cuyo (Manzana 431 – Sección G), Juncal (Manzanas 433 y 434 – Sección G), todos correspondientes a la Circunscripción III, podrán analizarse en forma particular por parte de las **OT** y elevar a consideración final del **DE**, proyectos de edificios colectivos o multifamiliares, con las siguientes condiciones:

- a1** - Se evaluará su inserción urbana, teniendo en cuenta las características edilicias de los linderos, la implantación de éstos en la manzana y la proyección de sombras y vistas, entre otros aspectos.
- a2** - Al menos uno de los linderos debe poseer un uso diferente al de la vivienda unifamiliar. Si el predio se ubica entre dos viviendas unifamiliares no podrá optarse por este Tratamiento Especial.
- a3** - Los proyectos no superarán los siguientes extremos:
 - ❖ Número de Viviendas: Vivienda Multifamiliar
 - ❖ FOS = 0.6
 - ❖ FOT = 1.5
 - ❖ Retiro de frente = 3.00 m, pudiendo reducirse aplicando el art. 1.2.1.4.1. de este Código.
 - ❖ Fondo libre mínimo = 6.00 m., cumplimentando los arts. 1.2.1.11. y 1.2.1.12. de este Código para edificios multifamiliares.
 - ❖ H.max. = 9,30 m. – Planta Baja y dos pisos –
 - ❖ Usos permitidos: Se mantienen los contemplados para la Zona Rm1 por el Cuadro de Usos de este Código.
 - ❖ Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la Zona Rma1.

Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25.

b. En las Parcelas : 8c – 9 – 10b – 10c y 11 , Manzana : 54 , Sección : B , Circunscripción I (ex sede del Hospital de San Isidro), previa unificación por Mensura, podrán aprobarse proyectos de Vivienda Multifamiliar, con las siguientes condiciones:

- b1** - Tipología edilicia: edificios de planta baja y tres pisos como máximo, con cubiertas en pendiente que

oculten las instalaciones centrales.

b2- FOS: 0.50

FOT: 1.50

b3- Retiros: De Frente : 3 m

Laterales hacia parcelas linderas (7, 10a, 12a y 15c) : 10 m, pudiendo reducirse con el sólo fin de conservar la forestación existente y en ningún caso será inferior a 4 metros.

Para 3° piso – respecto de todas las fachadas- : 3 m

b4- Fondo Libre- Pulmón de Manzana : Se establece una Profundidad edificable (E) de 39 m desde las L.M. de Acassuso y de J.J.Díaz , y 52 m desde la L.M. de Primera Junta.

b5 - Alturas :

- Altura Máxima : 11 m , siendo la Altura Máxima de piso de locales habitables $\leq 8,30$ m .
- Plano Límite : la Altura Máxima sólo podrá ser superada por los techos en pendiente que coronarán el edificio , y cubrirán las instalaciones centrales de : tanques de agua y eventualmente sobrerrecorrido de ascensores.

b6 - Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la zona Rma2.

b7 - Forestación existente: será conservada de acuerdo a lo previsto en el art. 1.2.1.17. de este COU.

b8 - Estacionamiento: se verificará como mínimo un módulo por cada unidad de vivienda , y se adicionará un 50% de la cantidad total de cocheras resultantes para estacionamiento de cortesía (visitantes) en playa accesible , de uso semipúblico.

Los otros usos se regirán por las disposiciones de la zona **Rm1**.

Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. –

- c. En los predios de la Circunscripción VI –Sección D - Fracción IV –Parcela 1 c** , según Decreto Provincial N° 199/2010 (que convalida la Ordenanza N° 8391)- art 4° , debe obtenerse la aprobación del proyecto y ejecución de las obras de saneamiento hidráulico por parte de la Autoridad Provincial competente (Aptitud Hidráulica del predio), previo a la aprobación de plano de subdivisión y/o materializarse el uso del suelo.
- d. En los predios designados como Circ. VIII- Secc.E: Manzana:183- Parcelas: 6a, 8a, 10a, 12a, 13 y 14a- Manzana:184- Manzana:189- Parcelas:1a, 2a, 5, 8 y Manzana:190, se aplicarán los Decretos N°: 2080/97-1206/00-2529/08 y sus modificatorios como Urbanización Especial.(corresponde a la urbanización “Beccar Exclusivo”).**

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rm2	Predominante : Vivienda Multifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
	Complementario : Comercio minorista I Servicios Grupo I Otros según Cuadro Usos (x) calle Primera Junta	222	300

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15 m. y una superficie mínima de 375 m².

2 OCUPACION (xx)

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1

2.3 Retiros:

Debe edificarse sobre línea Municipal.

No se permitirán cuerpos salientes, ni balcones, ni marquesinas. No obstante cada caso será analizado particularmente según lo determinado en el punto 2.13.

2.4 Profundidad edificable :E= 0,35xA - Ver Art. 1.2.1.2 -

2.5 Alturas máximas :

- a) :Hm= 8,50m.
Plano Límite :Ver Art. 1.2.1.10. inc. 1

2.6 Número de viviendas por parcela :Vivienda multifamiliar.

2.12 Usos Diferenciados:

Usos Diferenciados de zona Cm1: en los predios frentistas a la la calle **Primera Junta** entre Rivadavia y Av. Libertador.

2.13. **Tratamiento Particular** Teniendo en cuenta las características urbano- ambientales de esta zona , la solicitud de Permisos de Demolición , Ampliación o refacción, y Construcción serán tratados en forma particular por las OT, a fin de evaluar la inserción del edificio en el entorno y controlar posibles desajustes. De así corresponder se establecerán las condiciones particulares a cumplimentar en cada caso, para otorgar los Permisos.

a. **Frentistas a la calle 25 de Mayo:** Todos los proyectos e intervenciones edilicias que se presenten para inmuebles ubicados en la calle 25 de Mayo, recibirán tratamiento particular por parte de las OT . Se evaluará su inserción urbana y se establecerán de así corresponder, las condiciones particulares a cumplimentar considerando un tratamiento ambiental unificado para esta arteria: espacio público, fachadas, cubiertas, veredas, forestación,

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

accesos vehiculares, así como la relación e integración con sus linderos, con edificios próximos del listado de bienes patrimoniales, y con el Área de Preservación Patrimonial (APP) en general.

(x) ver 2.12

(xx) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rm3	Predominante : Vivienda unifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
	Complementario : Comercio y Servicios Grupo I Educación y Sanidad (x) Talleres y Depósitos Clases 5 y 6 Otros según Cuadro Usos	ACTUAL 112 POTENCIAL 144	ACTUAL 150 POTENCIAL 200
<p>The drawings show a rectangular plot with width 'a' and length 'L'. The floor plan (PLANTA) shows a front setback 'R' and a front facade 'F'. The front elevation (FRENTE) shows a maximum height 'Hme' and a horizontal projection 'HPL'. The side elevation (ELEVACION LATERAL) shows a side setback 'R', a side facade 'F', and a maximum height 'Hme'.</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m², excluidos los siguiente lugares:

- En el **Radio 7**, sector entre ejes de calle : Loria, Ader excluido, Drago y Batalla La Florida excluida, los predios tendrán como mínimo, 15 m de ancho y 600 m² de superficie.

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,2

2.3 Retiros

a) de frente :R= 3m.

2.4 Fondo libre :F= 0,5(L-20) - Ver Art. 1.2.1.2 -

2.5 Alturas máximas:

a) :Hm= 8,50m.

Plano Límite :Según art. 1.2.1.10.3. -A

2.6 Número de viviendas por parcela $N^{\circ} = \frac{\text{superficie predio}}{150}$

Deberá contar con servicio de agua corriente.

Vivienda unifamiliar: la cantidad queda determinada por el mayor número entero que resulte de aplicar la fórmula (Ver Art. 1.2.1.14.)

2.13 Usos Diferenciados:

Usos Diferenciados de zona Cm3: en los predios frentistas a la Av. Uruguay entre Santa Rita y Piñeiro, y ambas aceras de Camino Morón - San Fernando (Av. Int. M.A.Scatamacchia) entre C. Tejedor y Uruguay.

(x) Sólo en locales existentes con planos aprobados y según el art. 1.2.2.15. inc. 3 y art.1.2.4.3. B

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rm4	Predominante : Vivienda Multifamiliar y Unifamiliar	BRUTA hab./Ha	NETA hab./Ha.
	Complementario : Ver Cuadro de Usos : Usos Diferenciados - Ver 2.12.	144	200
<p>The diagrams illustrate the zoning requirements for Rm4. The PLANTA shows a rectangular lot with width 'a' and length 'L'. It is divided into a front section 'F' and a rear section 'R'. A minimum lot width 'L.M.' is indicated. The FRENTE (Front Elevation) shows a building with a maximum height 'Hm' and a front setback 'R'. The roof height is labeled 'HPL'. The ELEVACION LATERAL (Side Elevation) shows the building's profile with a maximum height 'Hm', a side setback 'R', and a total length 'L'. The side elevation also shows the roof height 'HPL' and the minimum lot width 'L.M.'.</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total

:FOT= 1.2

2.3 Retiros

a) de frente

:R= 3 m.

2.4 Fondo Libre

:F= 0.5 (L-20). Debiendo conformar espacio urbano según tipología edilicia -unifamiliar o multifamiliar-. Ver Arts. 1.2.1.2 y 1.2.1.12.

2.5 Alturas máximas : $H_m \geq H_{me} (x)$

a)

: **Hm** = 8,50 m. – fachada y medianera -

Plano límite

: **HPI** = 10 m. (cubrerías) y 12 m. – (tanques)
Ver art. 1.2.1.10. inc.1 -b

2.6 Número de viviendas por parcela (Vivienda Multifamiliar o Unifamiliar)

$N^{\circ} = \frac{\text{superficie del predio}}{150}$

Para edificio Multifamiliar: debe contar con servicio de agua corriente y cloacas, en caso contrario se autorizará solo vivienda unifamiliar. (xx)

2.12. Usos Diferenciados

a. Usos de zona Cm1: se permitirá en los predios frentistas a las siguientes arterias:

- ❖ Colectora Norte de Ruta Panamericana entre P. Pueyrredón y Paraná
- ❖ Paraná entre Habana y Colectora de Ruta Panamericana.

2.13 Condiciones particulares:

- a. La altura máxima de la fachada y medianera del edificio no superarán los 8,50m, la azotea será inaccesible, las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retirarán: 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo, y 1,50m de los Ejes Divisorios del predio.
- b. Los edificios se construirán con un máximo de tres niveles: planta baja y dos pisos. El espacio Urbano se determinara por el artículo 1.2.1.12.1. según la tipología edilicia multifamiliar (ap. A) o unifamiliar (ap. B).
- c. Estacionamiento: Por cada unidad de vivienda multifamiliar se computará 1,5 cocheras según art. 1.2.2.1.inc. 9.

(xx) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. –

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
		BRUTA hab./Ha. ACTUAL	NETA hab./Ha. ACTUAL
Rmb1	Predominante : Vivienda unifamiliar	112	150
	Complementario : Comercio minorista I Servicio grupo I Educación y Sanidad Ver : 2.12. Otros según Cuadro Usos	POTENCIAL 144	POTENCIAL 200

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300 m², excluidos los siguientes lugares:

- Las parcelas de la Fracción III y de las Manzanas: 87, 88, 89 y 90 - Sección E – Circunscripción IV, no podrán ser motivo de subdivisión (**Radio N° 9**).
- En el **Radio N° 1** : los predios que surjan de nuevas subdivisiones , deberán tener un ancho mínimo de 25 m. y una superficie mínima de 1000 m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo : FOS= 0,5

2.2 Factor de ocupación total : FOT= 1

2.3 Retiros

a) de frente : R= 3m.

2.4 Fondo libre : F= 0,5 (L-20) - Ver Art. 1.2.1.2 -

2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme

a) : Hm= 8,50m.
Plano Límite : Ver. art. 1.2.1.10.3. -A

2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela :

Se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 –items a o b, de este COU, según la ubicación del predio.

2.12 Usos Diferenciados:

En los lugares que se detallan a continuación se aplicarán **Usos Diferenciados** según se indica para cada caso, se mantendrán las demás restricciones de la zona **Rmb1** y podrá exigirse mayor número de cocheras y espacio para carga y descarga de mercadería:

a. En las manzanas 82- 83 - 84 - 85 - 86 - 87- 88 - 89 y 90 - Sección E - Circunscripción IV , podrán además de los permitidos en la Zona, instalarse los siguientes usos:

- ❖ Comercio y Servicios Complementarios Grupo II.

- ❖ Otras actividades se considerarán en forma particular con intervención de las **O.T.**, en tanto resulten compatibles con los usos predominantes en el entorno.
- b. Usos de zona Cm1 y Rm3:** se permitirán en los predios frentistas a:
 - ❖ Colectora Norte de Ruta Panamericana entre Salguero y Av. Fondo de la Legua.
- c. Usos de zona Cmb1:** se permitirán en los predios frentistas a:
 - ❖ Monroe entre Av. Avelino Rolón y hasta la Av. Sucre, frente de Av. Sucre hasta Av. Blanco Encalada, Av. Blanco Encalada hasta Darragueira.
- d. Dardo Rocha – Referencia 34 del Cuadro de Usos:** en los predios frentistas a Dardo Rocha entre Av. Fleming y Pringles además de los Usos Permitidos en la zona Rmb1, se permiten los indicados en la Referencia 34 del Cuadro de Usos.

2.13 Tratamiento Especial:

En los predios designados como Circ. VII- Secc.E: Fracción I- Parcela: 3w y Manzana:25- Parcela:1, se podrán aplicar las restricciones de la **zona Rm4**, debiendo contar con la provisión de los servicios de agua corriente y cloacas.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rmb2	Predominante : Vivienda unifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
	Complementario : Ver 2.12 Otros según Cuadro Usos	80	110
<p>The drawings show a rectangular plot with dimensions L (length) and α (width). The floor plan (PLANTA) is divided into a front section (F) and a rear section (R). The front elevation (FRENTES) shows a building with a height Hme and a front setback R. The side elevation (ELEVACION LATERAL) shows a building with a height Hm and a side setback R. The drawings are labeled with E.M. (Eje de Manzanera) and L.M. (Límite de Manzanera).</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m², excluidos los siguientes lugares:

- En el **Radio N° 2** solo en los predios frentistas a la calle Roca entre Rivadavia y Av. Libertador; y en los **Radios N° 1 y 11**: los predios tendrán un ancho mínimo de 15m y 400m² de superficie.
- En el **Radio N° 4**; en el **Radio N° 13**: en la Circ. I- Secc. A- Manzanas : 1-2-3-4-7-8-9 y en el **Radio N° 10**, solo el sector delimitado por las calles: J. Ingenieros, Av. Sucre, Neyer y Colectora del Ramal a Tigre : los predios tendrán un ancho mínimo de 15m y 600m² de superficie.
- En el **Radio N° 15**, los predios tendrán un ancho mínimo de 20m y una superficie mínima de 800m².
- En el **Radio N° 14** entre los ejes de las calles : Marconi-Colectora del Ramal a Tigre de Ruta Panamericana, Jose Ingenieros, Carlos Calvo, J. Navarro y Blanco Encalada excluida, los predios tendrán un ancho mínimo de 25 m y 1.000m² de superficie.

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo : **FOS= 0,5**

2.2 Factor de ocupación total : **FOT= 1**

2.3 Retiros

a) de frente : **R= 3m.**

2.4 Fondo libre : **F= 0,5(L-20)** -Ver Art. 1.2.1.2-

2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme

a) : **Hm= 8,50m**

Plano Límite : Ver. art. 1.2.1.10.3. -A

: Para los Radios correspondientes a las Zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles : Uruguay, J. B . de Lasalle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el art. 1.2.1.10. inc. 3 de este COU , en cuanto al tratamiento de los remates de edificios.

2.6 Número de viviendas por parcela

: Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima

Para vivienda unifamiliar agrupada se computará una unidad cada 300 m² de superficie de terreno.

En los predios de la Manzana 50 Sección D- Circ- VII, podrá autorizarse una unidad de vivienda cada 200 m² de terreno, cumplimentando las demás restricciones en vigencia, en virtud de los usos comerciales existentes en la misma.

2.11 En los **Radios: 4 y 13**, la **cota mínima de edificación es de + 4.44 IGM.**

2.12 Usos Diferenciados

- a. Los locales existentes, que cuenten con plano aprobado con destino comercial, podrán habilitarse para los rubros : Comercio y Servicios Comerciales de los Grupos I y II , permitidos en zona **Rmb1**.
No se permitirá la colocación de toldos sobre la vereda.

- b. Usos de zona **Rmb1**, se permitirán en los predios frentistas a:

- ❖ Uruguay de Tacuarí a Av. Libertador.
- ❖ España de Suipacha a Acassuso.
- ❖ Alsina de Av. A. Rolón a Garibaldi.
- ❖ Paraná de J.L.Beltrán a Av. Fleming y de Av. . Fleming a Lima.
- ❖ Edison entre Colectora Norte de Ruta Panamericana y Río de Janeiro.
- ❖ Colectora (Norte) de Ruta Panamericana entre Edison y Dorrego.
- ❖ Av. Fleming entre Paraná y P. Pueyrredón.

En caso de construcciones nuevas o cambios de usos de construcciones preexistentes, se evaluará particularmente cada caso por parte de las OT, a fin de determinar los posibles desajustes o impactos teniendo en cuenta la conformación del entorno urbano y las características del lugar.

- c. Usos de Zona **Cmb1** se permitirán en los predios frentistas a:

- ❖ Av. Sucre entre Bermejo y Vergara.
- ❖ Vergara entre Av. Sucre y Gascón.
- ❖ J. Ingenieros y Rodó : Circunscripción VII -Sección F- Manzana 19 - Parcela: 9 : se aceptarán construcciones con destino comercial, en tanto se integren armónicamente con su entorno, y se destinen a rubros de zona **Cmb1** cuyo funcionamiento no resulte conflictivo, ni provoque desajustes ambientales. Cada solicitud de construcción y/o habilitación, se tratará particularmente como Uso Puntual.
- ❖ Av. Sucre acera sudoeste, entre José Ingenieros excluida y Riobamba.

En caso de construcciones nuevas o cambios de usos de construcciones preexistentes, se evaluará particularmente cada caso por parte de las OT, a fin de determinar los posibles desajustes o impactos teniendo en cuenta la conformación del entorno urbano y las características del lugar.

- d. En el Radio N° 13: las industrias, depósitos, comercios en general, su modificación general, parcelaria y edilicia se tratará en forma particular por las **O.T.**, teniendo en cuenta las condiciones y conformación del entorno.
- e. En los predios frentistas a la calle Dardo Rocha entre Av. Santa Fe y Tres Sargentos, y en las Parcelas 1 – 20 – 21 y 22 de la Manzana 352 – Sección F – Circunscripción III, podrán localizarse los siguientes usos selectivos con las condiciones que se detallan:
- e1** - Usos Selectivos: Oficinas en General – Inmobiliarias – Estudios Profesionales – Agencias Comerciales - Consultorios Médicos – Laboratorios de Análisis Clínicos. Sedes de: Asociaciones Vecinales, Profesionales, Gremiales, Entidades de Bien Público, Galerías de Arte.
 - e2** - Cada caso se analizará particularmente como Uso Puntual a efectos de evaluar los posibles conflictos que pudieren producirse y de establecer condiciones de funcionamiento.
 - e3**- Se evitarán vistas directas hacia el fondo de los predios de las viviendas linderas.
 - e4**- La Publicidad será colocada dentro del predio, sin superar el perfil edilicio y será motivo de aprobación en forma particular.
 - e5**- Se respetarán las demás restricciones establecidas por este Código.

2.12. Tratamiento Especial

- a- En el **Radio N° 19**, correspondiente al barrio “San Isidro Labrador”, serán de aplicación , además de las normativas de la zona **Rmb2**, las disposiciones de los Decretos N° 2628/90 y 2416/93 en cuanto a tratamiento de cercos, muros medianeros, tanques de agua y veredas.
- b- En los predios designados catastralmente como Circunscripción III - Sección E - Manzana 336 – Parcelas 14, 15a y 16b, y Manzana 337 – Parcelas 23 y 24, podrán aplicarse las siguientes restricciones únicamente para la construcción de edificios de Vivienda Multifamiliar:
- **FOS** = 0,60
 - **FOT** = 1,50
 - **Retiro de Frente** = 3m, pudiendo aplicarse las alternativas del art. 1.2.1.4.1. de este COU, que le correspondan.
 - **Fondo Libre Mínimo** = 4m, cumplimentando los Artículos 1.2.1.11. y 1.2.1.12. de este COU, para edificios multifamiliares.
 - **H. Max** = 9,30m

Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la zona **Rma1**, debiendo el proyecto ser sometido a consideración previa de las **O.T.**

Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. –

- c- En los predios de la Circunscripción VI –Sección D - Manzanas : 18-19-41-42 y 63** , según Decreto Provincial N° 199/2010 (que convalido la Ordenanza N° 8391)- art 4°, debe obtenerse la aprobación del proyecto y ejecución de las obras de saneamiento hidráulico por parte de la Autoridad Provincial competente (Aptitud Hidráulica del predio), previo a la aprobación de plano de subdivisión y/o materializarse el uso del suelo.
- d - En las Parcelas: 1, 10, 20 b, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27 de la Manzana 349 y en las Parcelas: 10 a y 12 a de la Manzana 348, ambas de la Circunscripción III- Sección F, podrá aplicarse la normativa de la zona **Rm4** para edificios de Vivienda Multifamiliar o de Vivienda Unifamiliar. Se efectuará previo estudio por parte de las O.T. de los proyectos que se presenten a efectos de evaluar la inserción del edificio en el entorno urbano y las condiciones particulares a cumplimentar, debiendo contar con un mínimo de 2 cocheras por cada unidad de vivienda. De optarse por este tratamiento no será de aplicación el Tratamiento Particular determinado por el presente Código en el art. 1.2.1.20 inc. a.**

2.19. Restricción Especial:

El predio ubicado con frente a la calle España y a la calle Guerrico, parcela : 10-Manz 28 - Sección A- Circunscripción VIII, posee restricción de acceso por calle Guerrico, debiendo obligatoriamente acceder vehicularmente por el frente de la calle España, conforme al tratamiento establecido por Decreto N° 141/97 (Expte.N° 7768-96).

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rmb3	Predominante : Vivienda Unifamiliar Complementario : Comercio y Servicios Grupo I Educación – Sanidad Talleres y Depósitos Clases 5 y 6 Otros según Cuadro Usos	BRUTA hab./Ha. 80	NETA hab./Ha. 110

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m y una superficie mínima de 300m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total

:FOT= 1

2.3 Retiros

a) de frente

:R= 3m

2.4 Fondo libre

:F= 0,5(L-20) - Ver Art. 1.2.1.2 -

2.5 Alturas máximas :

a)

Plano Límite

Hm= 8,50m.

: Ver. art. 1.2.1.10.3. -A

2.6 Número de viviendas por parcela

Nº = $\frac{\text{superficie del predio}}{150}$

Debe contar con servicio de agua corriente y cloacas de red, y cumplir las condiciones establecidas en el Art. 1.2.1.14.

2.11 Cota nivel para la edificación

:Se deberá construir sobre la cota +5,20 IGM.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES hab/Ha	
Rmb4	Predominante : Vivienda Unifamiliar	BRUTA	NETA
	Complementario : Solo para proyectos integrales -Ver punto 2.12 y Ordenanza 8391.	hab./Ha.	hab./Ha.
		ACTUAL	ACTUAL
		115	135

PLANTA

FRENTE

ELEVACION LATERAL

Esta zona ha sido incorporada por Ordenanza N° 8391, convalidada por Decreto Provincial N° 199/2010.

1- PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12,00m y una superficie mínima de 300m².

En caso de divisiones por el régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), las unidades funcionales resultantes serán consideradas como parcelas a efectos de las dimensiones mínimas.

Los proyectos de subdivisión, cesiones de calles y reservas, correspondientes a la Parcela 1f, Fracción IV, Sección D, Circunscripción VI, serán tratados en base a lo previsto en la Ordenanza N° 8391 convalidada por Decreto Provincial N° 199/2010, - que dispone el desarrollo urbano de la zona y las condiciones a cumplimentar -, debiendo ajustarse a las demás normativas vigentes.

2 - OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS = 0,5

2.2 Factor de ocupación total :FOT = 1

2.3 Retiros

a) de Frente :R = 3,00m

2.4 Fondo Libre :F = 0,5 (L-20), con un mínimo de 5,00m
- Ver Artículo 1.2.1.2 -

2.5 Altura máxima:

Hm ≥ Hme :Hm = 8,50m
Plano Límite: :HPL = Cumbres: 10,00 m
Tanques de agua: 12,00 m

- Ver artículo 1.2.1.10.3.A -

2.6 Número de viviendas por parcela $N^{\circ} = \frac{\text{Superficie del predio}}{300 \text{ m}^2}$

Se podrá construir una vivienda unifamiliar cada 300 m² de superficie de terreno, según lo determinado en el art. 1.2.1.14 Inc. 3 de este COU.

2.7 Usos Diferenciados

Solo podrán aplicarse los siguientes usos relacionados con la residencia en general (vivienda multifamiliar, hotelería, hogares de niños, ancianos y discapacitados), oficinas y otros usos compatibles, cuando se presenten proyectos integrales sobre manzanas conformadas y/o mayores a 10.000m², en base al tratamiento y demás condiciones establecidas en el art.1.2.1.1. de este COU para Urbanizaciones Especiales.

Todos los casos serán sometidos a tratamiento previo por parte de las O.T., en base a lo previsto en la Ordenanza N° 8391 convalidada por Decreto Provincial N° 199/2010, que dispone el desarrollo urbano de la zona y las condiciones a cumplimentar (sobre el predio: Circunscripción VI, Sección D, Fracción IV, Parcela 1f).

3- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

Los indicadores y restricciones urbanísticas podrán aplicarse una vez que se verifique la provisión de todos los servicios de infraestructura que a continuación se detallan:

- Energía Eléctrica
- Agua Corriente
- Pavimentos de calles a abrir
- Alumbrado Público
- Desagües Pluviales
- Desagües Cloacales, o bien Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales para proyectos integrales y/o Urbanizaciones Especiales.

4- CESIONES

A los efectos de materializar cualquier uso urbano y en caso de producirse subdivisiones, será imprescindible la cesión al Municipio de las siguientes reservas a efectos de dar cumplimiento del artículo 56° del Decreto-Ley N° 8.912 y sus reglamentaciones:

- Espacio Verde: 8,5% de la superficie bruta de la fracción
- Uso Público - Equipamiento Comunitario: 2,5 % de la superficie bruta de la fracción

Se entiende por superficie bruta de la fracción la que se someterá a la subdivisión con su actual superficie según Plano de Mensura y Subdivisión N° 97-163-99.

Nota:

Deben verificarse los demás aspectos de la Ordenanza N° 8391, convalidada por Decreto Provincial N° 199/2010, es de cumplimiento en esta zona, dispone entre otros requisitos:

- En materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 52,62 y 63 del Decreto-Ley 8912 (T.O. por Decreto N° 3389/87) , en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso (art. 2°).
- En toda presentación de proyectos en el sector, deberá garantizarse que la provisión de los servicios de infraestructura no afecten la eficaz dotación a su entorno, certificado por los entes prestatarios de los mismos, como así también el cumplimiento de lo establecido por el artículo 12° del Decreto-Ley 8912 (T.O. por Decreto N° 3389/87), y modificatorios, reglamentado por el Decreto N° 1549/83 en cuanto a las dimensiones de la trama circulatoria (art.3°).

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
RmbB	Predominante : Vivienda unifamiliar	ACTUAL BRUTA hab./Ha.	ACTUAL NETA hab./Ha.
	Complementario : Comercio Minorista I Servicios Comerciales I Educación – Sanidad Actividades balnearias y Servicios Náuticos		

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo : FOS = 0,5

2.2 Factor de ocupación total : FOT = 1

2.3 Retiros

a) de frente : R= 3m.

2.4 Fondo libre : F= 0,5(L-20) -Ver Art. 1.2.1.2-

3.5 Alturas máximas :

Alturas Máximas para locales habitables : Se tomarán a partir del la cota + 4.44. de IGM :

Altura Máxima y Plano Límite máximo Hm y HPI = 8,50 m. -

Ver artículos 1.2.1.10. inc. 3 y 1.2.1.10.2. inc. b

2.6 Número de viviendas por parcela. : Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima.

2.12. Uso complementario : Actividades balnearias y Servicios Náuticos.
Ver Cuadro de Usos.

❖ **Usos Diferenciados de zona Cb2** : se autorizarán en los predios frentistas a Pedro de Mendoza entre Del Barco Centenera y Tiscornia.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rmb5	Predominante : Vivienda unifamiliar	BRUTA hab./Ha. ACTUAL 112	NETA hab./Ha. ACTUAL 150
	Complementario : Ver. 2.12 Según Cuadro Usos	POTENCIAL 144	POTENCIAL 200
<p>The drawings show a rectangular plot with dimensions L (length) and α (width). The floor plan (PLANTA) is divided into sections F (Front), R (Rear), and L.M. (Lateral Margin). The front elevation (FRENTES) shows a building with height Hme and a horizontal projection HPL. The side elevation (ELEVACION LATERAL) shows the building's profile with height Hm and horizontal projection HPL.</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m², excluidos los siguientes lugares:

- **Radios N° 3 y N° 7** : en los cuales tendrán un ancho mínimo de 15 m y una superficie mínima de 600 m².
- **Radio N° 4**: en el cual tendrán un ancho mínimo de 15 m y una superficie mínima de 400 m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo : **FOS= 0,5**

2.2 Factor de ocupación total : **FOT= 1**

2.3 Retiros

a) de frente : **R= 3m.**

2.4 Fondo libre : **F= 0,5 (L-20) - Ver Art. 1.2.1.2 -**

2.5 Alturas máximas : **Hm ≥ Hme**

a) : **Hm= 8,50m.**

Plano Límite

: Ver. art. 1.2.1.10.3. -A

: Para los Radios correspondientes a las Zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles: Uruguay, J. B . de Lasalle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el art. 1.2.1.10. inc. 3 de este COU, en cuanto al tratamiento de los remates de edificios.

2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela : $N^{\circ} = \frac{\text{superficie del predio}}{200}$

Se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 –items a o b, de este COU, según la ubicación del predio.

En el predio designado como: Circunscripción VI-Sección G- Fracción II- Parcelas: 19 b . 19 c . 19 d . 19 e- 19 f . 19 n (ex19g) y 20 b (parte de la parcela 20 original), para proyectos integrales se admitirá una unidad de vivienda cada 150 m² de terreno, conforme a lo establecido por la Licitación Publica N° 20/2005, autorizada por Ordenanza N° 8126

2.12- Usos Diferenciados

a. Los locales existentes que cuenten con planos aprobados con destino comercial, podrán habilitarse para los

mismos usos permitidos en zona **Rmb1**. No se permitirá la colocación de toldos ni marquesinas sobre la vereda.

La publicidad se incorporará únicamente en vidrieras o sobre masa muraria.

- b. Studes existentes** : para la modificación de destino se aplicarán los artículos 1.2.1.14., 1.2.2.5. ap. B y art. 1.2.4.3. de este COU.:
- c. Usos de Zona Cmb1**: En los predios frentistas a la Av. Fondo de la Legua entre Catamarca y Entre Ríos.
- d. Usos diferenciados según Cuadro de Usos** (Referencia 34): En los predios de la calle Dardo Rocha entre Av. Fleming excluida y Monteagudo.
- f. Usos Selectivos de Zona APP/1**: En la Circunscripción I - Sección A -Manzana N° 65 (todas las parcelas con frente a J.B. de Lasalle y Primera Junta), y en la Manzana N° 64 – Parcelas: 2, 3 y 4a (frentistas a Primera Junta), se podrán desarrollar en los edificios existentes, sin cambiar su actual morfología edilicia, actividades comerciales de bajo impacto aplicando los rubros de los Grupos 2, 3 y 4 de la zona APP/1 –Hoja de Zona- y los indicados en la referencia N° 31 del Cuadro de Usos.
Cada solicitud deberá recibir tratamiento particular por parte de las O.T. a fin de evaluar el caso y establecer las condiciones a cumplimentar.

2.13. Tratamiento especial

En la **Manzana 157 - Sección C - Circunscripción III**, los futuros proyectos que se realicen en los predios frentistas a las calles: Manzone, Jujuy y Arenales serán tratados en forma particular por las **O.T.**, a fin de evaluar su inserción urbana teniendo en cuenta las características edilicias de sus linderos y la implantación de éstos en la manzana, y sin superar los siguientes extremos:

- ❖ **Número de viviendas**: vivienda multifamiliar.
- ❖ **FOS** = 0.6
- ❖ **FOT** = 1.5
- ❖ **Retiro de frente** = 3,00 m., pudiendo reducirse aplicando el art. 1.2.1.4.1. de este C.O.U.
- ❖ **Fondo libre mínimo**: 6 m., cumplimentando artículos 1.2.1.11. y 1.2.1.12. de este C.O.U., para edificios multifamiliares.
- ❖ **Hmáx.** = 9,30 m. - Planta baja y dos pisos.
- ❖ Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la zona **Rma1**.

Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. –

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rb1	Predominante : Vivienda Unifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
	Selectivo : Ver 2.12. en Av. Libertador y en otras parcelas	64	86

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m. y una superficie mínima de 400m², excluidos los ubicados en :

- El **Radio N°1** en el cual tendrán un ancho mínimo de 25m y una superficie mínima de 1000 m² .
- El **Radio N° 2** en el cual tendrán un ancho mínimo de 15 m y una superficie mínima de 600 m².

2 OCUPACION

- | | | |
|------------|---|--|
| 2.1 | Factor de ocupación de suelo | :FOS= 0,5 |
| 2.2 | Factor de ocupación total | :FOT= 1 |
| 2.3 | Retiros | |
| | a) de frente | :R= 3m. |
| | b) Lateral | :RI= 3m. Ver punto 2.13. it. E |
| 2.4 | Fondo libre | :F= 0,5(L-20) -Ver Art. 1.2.1.2- |
| 2.5 | Alturas máximas $H_m \geq H_{me}$ | |
| | a) | :Hm= 8,50m |
| | Plano Límite | : Ver. art. 1.2.1.10.3. -A |
| 2.6 | Número de viviendas por parcela | :Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima.
Para vivienda unifamiliar agrupada se computará una unidad cada 400 m ² de superficie de terreno.
Ver punto 2.13. it. e (Tratamiento Particular) |

2.12. Usos Selectivos

- a. **En Av. Libertador** se admitirán Usos Selectivos en edificios existentes, sin cambiar su morfología de acuerdo a lo determinado por el art. 1.2.2.14. Los Usos surgen del Cuadro de Usos – Referencia N° 20.
- b. **En la Circunscripción VI - Sección I - Manzana 9 - Parcelas 1a y 1b, y en la Circunscripción VII – Sección F - Manzana 45 - parcelas 13a, 13b y 14a:** Cada caso se analizará particularmente por las O.T. del D.E., Se aplicarán los mismos usos y restricciones que en el Radio 5 de la Zona Cb1 - ver Hoja de Zona Cb1-

- c. **Uso selectivo para locales comerciales pre existentes con planos aprobados** :se podrán habilitar, previo tratamiento como Uso Puntual : Usos comerciales del Grupo I - Comercio Básico- que no impliquen elaboración ni consumo en el local, frente a los cuales no podrán ocuparse las veredas y la publicidad será de tipo frontal y la mínima necesaria para anunciar la actividad.
- d- **En los predios designados como : Circ. 3 - Secc. D- Manz. 217-Parcelas: 2 c -3- 4^a-5^a -6^a y 7b** , podrán aplicarse las alternativas del art. 1.2.2.24.

2.13. Tratamientos Particulares

- a. **Ver disposiciones Particulares para la calle Vicente López, entre Eduardo Costa y Paunero**, en art. 1.2.1.18.
- b. **U.E. (Urbanización Especial) - “Camino Real”:**
En el Radio N° 2 se permitirá el uso comercial y deportivo como complemento del uso residencial, conforme lo establece la Ordenanza 5806 y el correspondiente plano de subdivisión aprobado. En este caso los retiros laterales serán como mínimo de 3 (tres) metros y se reglamentarán en forma especial las normas respecto de veredas y cercos de frente y laterales.
En este radio se deberá construir sobre la cota de nivel: + 5,20 IGM.
- c . **Barrio “La Posta”:**
En las parcelas pertenecientes a la Fracción I - Sección I- Circunscripción VI (limitado por las calles: Blanco Encalada -R. Falcón - Piñero y Uruguay) se verificará, además de lo establecido para la zona, el cumplimiento de las disposiciones de la Ordenanza N° 6722.
- d. **U.E. (Urbanización Especial)- “Altos de la Horqueta”:**
Las construcciones que se efectúen en las unidades funcionales correspondientes a la Circunscripción VI - Sección E - Fracción I- Parcela 4 y 5 (Altos de la Horqueta), se registrarán a los efectos de la ocupación del suelo y retiros, por Decreto N° 361/79.
- e. **En los predios de la Circunscripción VI - Sección G - Fracción II - Parcelas: 19 b / 19 c / 19 d / 19 e / 19 f / 19 g y parte de la Parcela 20** , para proyectos integrales se podrán aplicar las Restricciones de zona : **Rmb5.**, admitiéndose en este caso una unidad de vivienda cada 150 m² de terreno, conforme a lo establecido por la Licitación Pública N° 20/2005 autorizada por Ordenanza N° 8126.

2.19. Restricción Especial:

El predio ubicado con frente a la calle Los Olivos, Parcela: 1 d - Manz : 3 - Sección I - Circunscripción VI, posee limitación al dominio en cuanto a la aplicación del FOS = 0.44 (máximo) y Fondo Libre = 10 m (mínimo), conforme al tratamiento establecido por Decreto N° 1397/10 (Expte. N° 4029-10).

3. Inmueble Listado

-Sociedad Cosmopolita de Socorros Mutuos:

Circunscripción III – Sección D – Manzana 229 – Parcela 22 – Ricardo Gutiérrez 1516/30:
Resulta de Interés Histórico Cultural Municipal la conservación de la fachada de la sede de la Sociedad Cosmopolita de Socorros Mutuos. Para cualquier intervención se aplicará el tratamiento particular para Inmuebles Listados según lo determinado en la Hoja de Zona **APP/I** de este COU. Ver D. 2267/01.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Rb2	Exclusivo : Vivienda Unifamiliar : (xx) : (xxx)	BRUTA hab./Ha. 48	NETA hab./Ha. 66

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION (x)

Ver punto 2.13. inc. b- tratamiento especial para predios en la barranca-

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,45

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 0,9

2.3 Retiros

- a) de frente :R= 3m.
- b) Lateral :RI= 3m.

Predios en la barranca o con diferencias de nivel: Ver punto 2.13-b en cuanto a la aplicación de los Retiros

2.4 Fondo libre :F= 0,5(L-20) -Ver Art. 1.2.1.2-

2.5 Alturas máximas:

- a) Plano límite : Hm= 8,50m.
: Ver. Art. 1.2.1.10.3. -A
: Para los Radios correspondientes a las Zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles: Uruguay, J. B . de Lasalle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el art. 1.2.1.10. inc. 3 de este COU, en cuanto al tratamiento de los remates de edificios.

2.6 Número de viviendas por parcela :Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima.

2.13. Tratamiento Especial:

a- En las parcelas : 7e , 7f , 9a , 9b , 9c , 10 f y 10d - Manzana : 92 - Sección A - Circunscripción I , (frentistas a la calle Primera Junta) :

a1- Número de viviendas : Podrá aprobarse hasta un máximo de una unidad de vivienda cada 200 m² de terreno. La tipología de viviendas a autorizar se definirá en base al proyecto que se presente, considerando para la evaluación del mismo por parte de las **OT**: el respeto por las condiciones urbano ambientales del lugar (tales como: topografía, forestación, espacio libre de terreno, accesos vehiculares, vistas, resolución arquitectónica, materiales) y su integración al entorno.

a2- Usos Diferenciados :

❖ Se permitirán los siguientes Usos Diferenciados :

- Oficinas - Inmobiliarias – Estudios Profesionales.
- Residencias para ancianos, para Estudiantes y Turísticas.
- Consultorios Profesionales.
- Estacionamiento.

❖ Podrán desarrollarse en construcciones que cuenten con planos aprobados con destino y tipología edilicia de vivienda y sin cambiar su morfología. Sólo se admitirán las modificaciones internas mínimas necesarias para adaptar el edificio al destino requerido.

a3- La publicidad será colocada dentro del predio , sin superar el perfil edificado, y será la mínima necesaria para anunciar la actividad . Será motivo de tratamiento y aprobación particular.

a4- La cantidad de estacionamiento necesario se establecerá para cada caso en particular, teniendo en cuenta lo dispuesto en el art. 1.2.2.1.

a5- Se conservarán las condiciones urbano ambientales del lugar (demás normativas de la zona, forestación, tipología edilicia, entre otros aspectos).

b. Predios ubicados en la barranca y/o que posean diferencias de niveles dentro del terreno y/o con respecto a los niveles de vereda y/o linderos:

Serán tratados particularmente por parte de las **O.T.** en cuanto a la determinación de los Retiros de frente y Laterales, Fondo Libre y Alturas. Podrán establecerse mayores restricciones cuando el caso lo requiera, considerando las condiciones ambientales (como el nivel natural de barranca y la forestación), la situación topográfica del predio y su entorno, la ubicación de los construcciones linderas, los accesos desde vía pública, el escurrimiento pluvial, entre otros aspectos.

Retiros especiales en los predios ubicados en la barranca o con diferencia de nivel respecto de sus linderos, de las veredas y/o de las calles públicas: en oportunidad del tratamiento particular del caso por parte de las **O.T.**, se establecerán retiros de todos los ejes divisorios de predios y de la Línea Municipal, que serán fijados previa evaluación urbanística, considerando razones ambientales, de seguridad y de estabilidad de la barranca y de las construcciones cercanas.

En todos los casos para cualquier presentación se exigirá Plano de Niveles del predio de planta y corte, con relevamiento de la forestación.

c. En las **parcelas frentistas a la calle Treinta y Tres Orientales, entre Pedro de Mendoza y Gaboto**, se permiten usos comerciales y actividades balnearias de zona RmbB.

d. Calle Juan Díaz de Solís (Radio N° 2): Por Ordenanza N° 6642 se declara de interés público la apertura de la calle Juan Díaz de Solís entre Perú y Paraná, la cual deberá preverse en todos los casos.

(x) Ver Art. 1.2.1.4. – 1.2.1.6. – 1.2.1.7.

(xx) Art. 1.2.2.14. (Usos en Av. Libertador)

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
		BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
Rb3	Exclusivo : Vivienda unifamiliar	40	50

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m. y una superficie mínima de 800m².

2 OCUPACION (x) (xx)

- 2.1 Factor de ocupación de suelo** :FOS= 0,4
- 2.2 Factor de ocupación total** :FOT= 0,8
- 2.3 Retiros**
- a) de frente :R= 4 m.
 - b) Lateral 1 :RI1= 3m.
 - c) Lateral 2 :RI2= 3m.
- 2.4 Fondo libre** :F= 0,5(L-20) - Ver Art. 1.2.1.2. -
- 2.5 Alturas máximas :**
- a) :Hm= 8,50m.
Plano Límite : Ver. art. 1.2.1.10.3. -A
: Para los Radios correspondientes a las Zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles: Uruguay, J. B . de Lasalle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el art. 1.2.1.10. inc. 3 de este COU, en cuanto al tratamiento de los remates de edificios.
- 2.6 Número de viviendas por parcela** :Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima.
Ver punto 2.13 inc. j: Tratamiento Especial

2.12 Usos Diferenciados

En las parcelas: 7, 8 y 9 de la Manzana 12 - Sección G. - Circ.VII, podrán habilitarse actividades comerciales selectivas de bajo impacto, y baja concurrencia de público, utilizando las construcciones existentes con destino vivienda sin cambiar su morfología edilicia y con las siguientes condiciones:

- 1- Rubros: Estudio Profesional, Inmobiliaria, Agencia de Viajes y Turismo, Venta de: Productos Artesanales y Regionales, Antigüedades, Obras de Arte, Regalos, Muebles, Decoración y de Jardinería.
- 2- Contará con el estacionamiento vehicular que corresponda al uso y espacio para realizar la carga y descarga de mercadería.
- 3- La publicidad será la mínima necesaria y se colocará dentro del predio.
- 4- Contará con plano aprobado permitiéndose solo pequeñas modificaciones internas edilicias para adecuar los ambientes, accesos y el servicio sanitario a la nueva actividad.
- 5- Cada caso contará con tratamiento previo por parte de las O.T. a fin de evaluar las condiciones indicadas precedentemente a cumplimentar.

2.13. Tratamiento Especial

a. En las parcelas frentistas a la Av. Márquez entre Camacua y J.S Fernández (Circunscripción VII-Sección D- Manzana:133 - Parcelas: 10 a - 12 a – 14-15- y 16):

Podrán tratarse con criterio restrictivo y como Uso Puntual proyectos destinados a actividades que no impliquen asistencia masiva de personas, ni un intenso movimiento vehicular, ni abastecimiento.

Se tendrán en cuenta las siguientes pautas generales, además de las que pudieren establecerse para cada situación a analizar, debiendo los proyectos ser evaluados previamente por las OT :

- a1. Se conformará una dársena de ingreso-egreso vehicular con suficiente lugar de espera a modo de calle de servicio, y una vereda pública peatonal no menor a 2 m –ver art.1.2.3.2. inc. 4 de este COU.
- a2. Factores de Ocupación : FOS y FOT, y Alturas : los valores correspondientes a zona Rb3 .
- a3.El Retiro de Frente en planta baja para permitir el desarrollo de la dársena será de: 5 m. como mínimo, pudiendo la construcción avanzar hasta 3 m en planta alta con voladizos o salientes - sin columnas- .
- a4.Retiro Lateral : no se exigirá.
- a5.Línea de Frente interno: los edificios podrán desarrollarse hasta una distancia máxima de 22 m. de la actual Línea Municipal.
- a6. Fondo Libre será parquizado y forestado, constituyendo una separación mínima de 10 m. con respecto a las parcelas linderas con uso residencial (respecto de las parcelas: 8 y 9).
- a7. Se restringirán las visuales directas hacia los predios linderos con viviendas
- a8. La tipología edilicia será acorde al entorno.
- a9. Se cumplimentarán las demás normativas en vigencia que correspondan a la zona Rb3 y al uso a desarrollar.
- a10. Según las características del proyecto podrán requerirse mayor numero de cocheras.

b. Uso diferenciado de zona Cb1 para edificios existentes, en las siguientes parcelas:

- ❖ Frentistas a J.S Fernández entre Francia y Tomkinson: Circunscripción VII – Sección H - Manzana 1 – Parcelas: 3 b – 4b- 5-6-7-8-9 y 10.
- ❖ Frentistas a la Av. Sucre entre 27 de enero de 1856 y Francia: Circunscripción VII.- Sección H - Manzana 27 - Parcelas : 4 d / 4 e / 4 f y 4 g.
- ❖ Frentistas a la Av. Sucre : Circunscripción VII – Sección H - Manzana 43-Parcelas : 2 c / 2 d / 2 e y 2 f .

Los nuevos proyectos deberán someterse a tratamiento particular por parte de las O.T., conforme a las siguientes pautas generales, además de las que pudieren establecerse para cada situación a analizar:

- b1. Normativas de Ocupación correspondientes a la zona Rb3.
- b2.Extensión del uso : los edificios podrán desarrollarse hasta una distancia máxima de 25 m de la actual Línea Municipal, debiendo prever una separación con la parcela lindera con uso residencial, de 5 m. como mínimo (hacia el fondo o lateral del predio) , espacio que será de terreno absorbente parquizado y forestado.
- b3. Se restringirán las visuales directas hacia los predios linderos con viviendas.
- b4. La tipología edilicia será acorde al entorno.
- b5. Se cumplimentarán las demás normativas en vigencia que correspondan a la zona Rb3 y al uso a desarrollar.
- b6. Según las características del proyecto podrán requerirse mayor numero de cocheras.

c. Barrio Casuarinas I (VII –C-Fracción I-Parcela 7 ab) : se deben cumplimentar las condiciones del Decreto N° 1884/94.-

d- Barrio Casuarinas II (VII-C-Fracción I –Parcela 7 ac) : se deben cumplimentar las condiciones del Decreto N° 2233/94.

e- U.E. (Urbanización Especial):

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Las construcciones que se efectúen en las unidades funcionales correspondientes a la Circunscripción VII - Sección H - Fracción II- Parcela 19, ubicadas en la calle Avellaneda , entre Av. Sucre y Juan Segundo Fernández, se registrarán, a los efectos de la ocupación del suelo y retiros, por el Decreto N° 366/79.

f - U.E. (Urbanización Especial):Barrio “San Jose”

Las construcciones que se efectúen en la Circunscripción VII - Sección E - Fracción I – Parcela : 1 k (ex 1 f y 1 g), se registrarán por la Ordenanza N° 5866.

g- En las parcelas que se ubican entre las calles: Nuestras Malvinas, Láinez, Cura Allievi y Cap. José de San Martín, se verificará además el cumplimiento de la Ordenanza 6704 (barrio “Santa María”) .

h- “San Isidro Chico” (VIII-A-Fracción XI y Manzanas: 25 -26-27-28-36 -37- 38):

Se debe respetar la cota mínima de edificación para locales habitables de: +4.44 de IGM

i- U.E. (Urbanización Especial) – Conjunto Residencial “Las Lomas” (VII-H-Fr II- Parcela 12 a)

Se deben cumplimentar las condiciones de los Decretos N° 2251/77, 1430/78 y 2478/87.

j- En los siguientes lugares para proyectos de vivienda agrupada, el número de viviendas se determinará a razón de una unidad cada 600 m² de terreno, considerando el ancho de la parcela mínima de: 15 m, conforme a lo previsto en el art. 1.2.1.14.inc. 3 de este COU :

-Circ VII - Secc. B- Manzana : 83 con todas sus parcelas.

-Circ. VII - Secc.C: Manzanas: 44-51-52-58-59-68-69-75-81-83-87-88-92 , con todas sus parcelas. En las Manzanas :74- 80 -86 -91 , excepto los predios frentistas a la calle Avellaneda , y en la Fracción 3 : Parcelas frentistas a calles Lynch, Don Bosco y Alto Perú (no se consideran para este tratamiento los predios frentistas a la calle Avellaneda).

-Circ. VII - Secc.D – Manzanas: 86-93- 100- 106-113-118-122-123-124-125-130-131-132 y133, con todas sus parcelas.

-Circ. VII - Secc.G :-Manzanas: 3-6-10-11-12 y 15, con todas sus parcelas.

-Circ. VII – Secc. H- Manzanas : 1-2-16-17-27 y 28 , con todas sus parcelas.

(x) Ver Art. 1.2.1.4.– 1.2.1.6. – 1.2.1.7.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
		BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha.
Rb4	Exclusivo : Vivienda Unifamiliar	32	40

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 25m. y una superficie mínima de 1000m².

2 OCUPACION (x)

- 2.1 Factor de ocupación de suelo** :FOS= 0,4
- 2.2 Factor de ocupación total** :FOT= 0,8
- 2.3 Retiros**
- a) de frente :R= 6 m.
 - b) Lateral 1 :RI1= 3m.
 - c) Lateral 2 :RI2= 3m.
- 2.4 Fondo libre** :F= 0,5(L-20) -Ver Art. 1.2.1.2. -
- 2.5 Alturas máximas :**
- a) :Hm = 8,50m.
 - Plano Límite : Ver. art. 1.2.1.10.3. -A
- 2.6 Número de viviendas por parcela:** :Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima

(x) Ver Art. 1.2.1.4.– 1.2.1.6. – 1.2.1.7.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
RbPN	Predominante : Vivienda unifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Actividades afines a la Náutica y Deportivas Ver 2.12.		
		40	50

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m. y una superficie mínima de 800m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,3

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 0,6

2.3 Retiros :lotes > 700m² Lotes < 700m²
 a) de frente :R= 4m Ver Art. 1.2.1.4-para zona Rb3
 b) Lateral 1 :RI 1= 3m
 c) Lateral 2 :RI 2= 3m

2.4 Fondo Libre :F mín = 15m.

Tomado en línea recta a partir del borde del tablestacado; si por las dimensiones y forma del predio no es posible cumplimentar el retiro mínimo exigido de fondo; podrán aceptarse dimensiones menores siempre que: no provoquen cargas sobre el tablestacado, se proponga un sistema de fundación independiente y se adjunte, para su aprobación, la memoria técnica y cálculo del mismo.

Esta condición se aplica también para el caso de construcción de piletas de natación y terrazas que invadan los retiros mínimos exigidos.

2.5 Alturas máximas :Hm = 8m. (Sobre el nivel de fachada).

La altura se tomará a partir del nivel del terreno (nivel + 0.00) en el lugar donde se asienta la construcción (centro geométrico de la planta).

Esta altura máxima podrá sobrepasarse siempre que la construcción se ubique debajo de los siguientes planos:

- ❖ Un plano a 45° respecto de la horizontal que arranque de la altura máxima de las fachadas con frente a calles y laterales.
- ❖ Un plano a 30° que parte del borde del tablestacado en el nivel + 0.00, hasta encontrar los planos de 45°.

Por encima de estos planos se permiten: conductos de ventilación, chimeneas, tanques y otros elementos complementarios de instalaciones que deberán ser tratados arquitectónicamente y armonizar con la construcción principal.

2.6 Número de viviendas por parcela

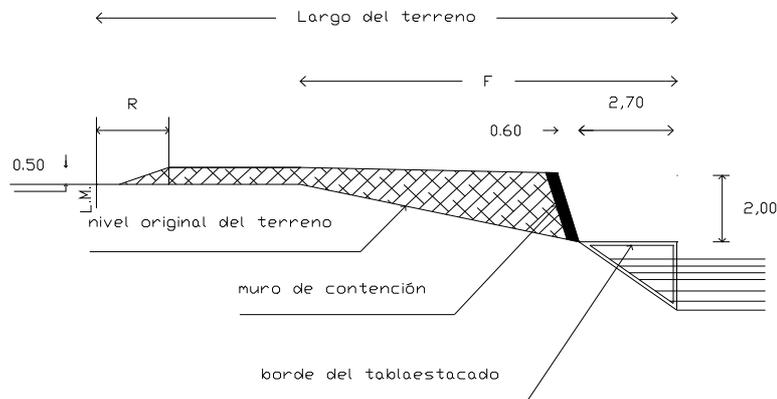
:Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima.

2.10 Nivel del terreno = (según gráfico)

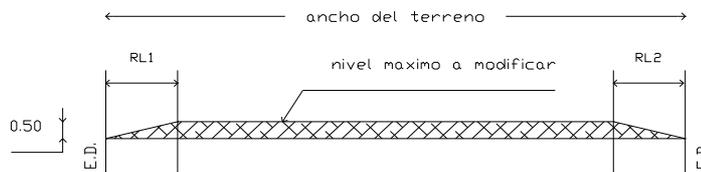
Podrá modificarse el perfil original del terreno en tanto no se sobrepasen los siguientes máximos:

- En el "área edificable" del predio podrá elevarse un máximo de + 0,50m. de su nivel natural.
- Se mantendrá su nivel actual sobre los ejes divisorios y L.M., pudiendo alcanzar el nivel de + 0,50 por medio de un talud fijado con césped y plantas. A efectos de no perjudicar a linderos se canalizarán las aguas de lluvia y de riego a fin de evitar que estas trasciendan a otros predios.
- En espacio que corresponde al fondo libre entre los 2,70 y hasta los 3.30m. del borde del tablestacado (según art. 2.4) podrá mantenerse el nivel de + 0,50 en tanto la altura total del muro de contención sobre el canal no sobrepase los 2m. del borde del tablestacado. En caso contrario se reducirá el nivel del relleno. Sobre los ejes divisorios se mantendrá el nivel original debiendo el muro acompañar esta situación. El muro de contención tendrá fundación independiente, no podrá cargarse sobre el tablestacado, su borde superior estará retirado 0,60m. respecto de su borde inferior y será tratado arquitectónicamente ya sea mediante su diseño o la incorporación de plantas, maceteros, etc.
- Las piletas y terrazas deberán inscribirse, en cuanto a sus niveles dentro del perfil mencionado.

GRAFICO 19:



PERFIL LONGITUDINAL



PERFIL TRANSVERSAL

2.12 Actividades afines a la Náutica y Deportivas.

En las parcelas 54 y 55 de la Fracción IV y en las parcelas 3,4 y 5 de Fracc .X, podrán instalarse los siguientes Usos Selectivos:

Parcela 55 (Fracción IV): Escuela de Náutica, Varadero, Actividades afines a la Náutica deportiva y/o deportivas según Ordenanza N° 5728.

Parcela 54 (Fracción IV): Varadero y Servicios complementarios.

Parcela 3,4 y 5 (Fracción X): Sede del Club con instalaciones complementarias.

2.14 Cercos de frente y divisorios

Los cercos de frente y los correspondientes a los retiros mínimos de frente y fondo exigidos tendrán una altura máxima de 0,70m. Los cercos divisorios que no se encuadran dentro de los mencionados anteriormente, podrán tener como máximo: 1,60m.

2.15 Construcciones aisladas: No se admitirán construcciones aisladas, que no formen parte de la construcción principal.

2.16 Pozos Negros

Se ubicarán a 6m. de las líneas divisorias de predios.

2.17 Muelles de embarque :

Está autorizada la construcción de muelles de embarque sobre el borde del canal.

Se construirán en madera, pintada o barnizada, y podrán sobrepasar el borde del tablestacado como máximo 0,90m.(c) y su altura no sobrepasará en 1,70m.(j) dicho borde.

El detalle y especificaciones técnicas deben presentarse para su aprobación, junto con los planos de construcción.

2.18 Instalaciones Náuticas: Se autoriza la construcción de instalaciones que sirven a la práctica del deporte Náutico, que podrán estar sobre el borde del canal siempre que no superen las dimensiones máximas establecidas para muelles de embarque (Ver 2.17)

Ver Art. 1.2.1.7.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
APP/1	Predominante : Vivienda unifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA hab/Ha
	Complementario : Ver 2.12. - Actividades Selectivas Otros según Cuadro de Usos.	--	--

1 PARCELAMIENTO

Todos los casos serán tratados por el Departamento Ejecutivo, el que determinará respecto a la conveniencia o no de la autorización, y a las limitaciones y/o prohibiciones que se estimen oportunas.

Para predios Baldíos se asimilará a zona **Rb2** (15m de frente y 600m² de superficie).

2 OCUPACION

No obstante lo reglamentado en este apartado, que son lineamientos generales, todos los casos serán sometidos a consideración de las **O.T.** teniendo en cuenta además los lineamientos particulares elaborados para el Área que constan en el **Expte. N° 10741-P-72.**

Ver punto 2.13. inc. b- tratamiento especial para predios en la barranca.

- 2.1 Factor de ocupación de suelo** :FOS= 0,5 (ver punto 3.1 - Tratamiento Particular)
- 2.2 Factor de ocupación total** :FOT= 1
- 2.3 Retiros:** según análisis de la cuadra correspondiente (ver lineamientos particulares para el APP)
- 2.4 Fondo Libre** :F= 0,5(L - 20)
- 2.5 Altura máxima (Hm ≥ Hme) :** Hm= 8,50m. Ver art. 1.2.1.10.3 Ap. E.
Las ampliaciones de edificios existentes podrán considerar alturas superiores a fin de conservar las características arquitectónicas de la construcción principal, previo estudio de las **O.T.**
- 2.6 Número de viviendas por parcela** : - Se podrá construir sólo una vivienda por parcela.
- **En los Predios frentistas a la calle 25 de Mayo:** se admitirá una unidad de vivienda cada 200 m² de terreno. La tipología será determinada particularmente teniendo en cuenta las características del entorno y las del edificio en particular. Deberá contar con agua corriente y cloacas de red. Se aplicarán las condiciones del art. 1.2.1.14.

Ver tratamiento particular: punto 2.13. (Av. Del Libertador entre Roque S. Peña y Martín y Omar)

- 2.12 Usos complementarios** : Actividades selectivas según los grupos de rubros siguientes:

GRUPO 1: Casa de Té y Restaurante con equipamiento máximo y servicio para 40 comensales.

GRUPO 2: Casa antigüedades; objetos de arte; filatelia; numismática; libros antiguos y de arte; artículos artesanales.

GRUPO 3: Librería (con fotocopias); oficinas en general: administrativas, inmobiliarias; agencias comerciales, seguros turismo, viajes y publicidad; estudios profesionales; venta de equipos y artículos deportivos.

GRUPO 4: Actividades culturales: biblioteca local; museo; sala de conferencias; galería de arte.

Las actividades selectivas de los Grupos 1-2-3-4 y los Usos Complementarios según Cuadro de Usos – Anexo I – de este Código, se permitirán los siguientes lugares:

- a. En las calles 25 de Mayo en toda su extensión, y en 9 de Julio entre 25 de Mayo y Av. del Libertador: según Referencia N° 30 del Cuadro de Usos – Art. 2.2.3.1.
- b. En Av. del Libertador ambas aceras en toda su extensión, en la calle Ituzaingó entre 25 de Mayo y J. B. de Lasalle, en las calles Belgrano y Maipú entre Av. Libertador y 25 de Mayo: según la Referencia N° 31 del Cuadro de Usos – Art. 2.2.3.1.
- c. En la calle J. B. de Lasalle esquina Del Barco Centenera: Circunscripción I- Sección A – Manzana 75 a – Parcelas 1a, 1b y 1c: se admitirán sólo las Actividades Selectivas de los Grupos 1 – 2 – 3 – 4 y los siguientes rubros: Venta de Productos de Madera – Mímbrre – Artículos de Regalo – Artesanías – Venta de Plantas y Flores.
- d. En los inmuebles listados de la Circunscripción I - Sección A- Manzana: 74, Parcelas : 1 g - 2 - 11 e y 14 a , frentistas a la calle Mercedes Aguirre de Anchorena, se podrán autorizar las Actividades Selectivas de los Grupos : 1 - 2 - 3 y 4, y Hotelería Turística.
- e. En edificios del listado de bienes contenido en el punto 3 de esta Hoja de Zona, podrán considerarse habilitaciones para los Grupos 1,2 y 4 previo análisis por parte de las OT. La propuesta que debe contener la conservación, mejoramiento y puesta en valor del inmueble. Se tendrán en cuenta las características de la actividad, su inserción urbana y posibles molestias a vecinos para establecer las condiciones de funcionamiento.
Podrá requerirse la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental en el marco de las Ordenanzas N° 7674 y 7709 (TO por Dto.3132/00) y establecerse mayores requerimientos, para mitigar los impactos que pudieren producirse.
- f. En el inmueble ubicado en Primera Junta y J. B. de Lasalle (I-A-71-1a), se podrán permitir actividades selectivas de los grupos: 2, 3 y 4, en local comercial existente aprobado.

2.13. Tratamiento Particular:

- Los casos serán estudiados y evaluados en base a los lineamientos establecidos para el Área de Preservación.
- Las demoliciones y ampliaciones serán tratadas en forma particular por el **D.E.**
- **Tratamiento particular para predios frentistas a Av. del Libertador entre Roque Saenz Peña y Martín y Omar:**
Podrán presentarse para su evaluación por parte de las OT, proyectos con las siguientes condiciones mínimas:
 - ❖ Se respetarán las condiciones urbano-ambientales del lugar y su entorno, la forestación existente y el Fondo Libre reglamentario.
 - ❖ Los edificios así como el estacionamiento, se desarrollarán sin sobrepasar la profundidad de 25 m, contados desde la Línea Municipal de Av. del Libertador.
 - ❖ En todos los casos se dejará un Retiro Lateral y/ o de Fondo mínimo de 3 m respecto de los predios linderos frentistas a las calles R. Sáenz Peña, Alem y/ o Martín y Omar.
 - ❖ Se establecerán en forma particular los Retiros de frente y Laterales teniendo en cuenta la implantación de los edificios linderos y la conformación de la cuadra .
 - ❖ Los nuevos edificios o ampliaciones podrán desarrollarse únicamente en planta baja y hasta 1 piso alto, limitándose la Altura Máxima a: 6 m y a 7,50 el Plano Límite.
 - ❖ Los factores de Ocupación serán como máximo de : FOS= 0.50 y FOT = 1,00.
 - ❖ La cantidad de unidades de vivienda, ya sea en edificios unifamiliares, o multifamiliares, será de hasta : 1 vivienda cada 300 m² de terreno.
 - ❖ La superficie mínima cubierta de cada unidad de vivienda no será inferior a : 100 m² computada según lo previsto en art. 1.2.1.13. de este Código y contará cada una con un mínimo de dos cocheras.
 - ❖ Se admitirá el rubro Hotelería para edificios existentes y nuevas construcciones.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

- ❖ El tratamiento arquitectónico respetará las condiciones y lineamientos generales para el Área de Preservación, con predominio de masa muraria en el tratamiento de todas las fachadas, terminaciones de revoque y utilización de colores adecuados según Carta de Colores.
- ❖ Se evitarán vistas directas a los fondos de las viviendas próximas ubicadas en la zona residencial.
- ❖ Cada caso será analizado particularmente por parte de las OT, pudiendo establecerse mayores exigencias que las indicadas precedentemente, a efectos de la aprobación definitiva de los proyectos.
- ❖ Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. –

- **Los predios ubicados en la barranca y/o que posean diferencias de niveles dentro del terreno y/o con respecto a los niveles de vereda y/o linderos:** serán tratados particularmente por parte de las OT en cuanto a la determinación de los Retiros de frente y Laterales, Fondo Libre y Alturas.

Podrán establecerse mayores restricciones cuando el caso lo requiera, considerando las condiciones ambientales (como el nivel natural de barranca, y la forestación), la situación topográfica del predio y su entorno, la ubicación de los construcciones linderas, los accesos desde vía pública, el escurrimiento pluvial, entre otros aspectos.

3. INMUEBLE LISTADO

Se denomina así a cada uno de los predios o bien parte de ellos ubicado según designación catastral, calle y número. Se incluyen en el siguiente listado los ubicados en **Áreas : APP/1, APP/2** y otros edificios significativos localizados en otras zonas.

A - CIRCUNSCRIPCION I - SECCION A

Manzana N° 71:	Brown 604 (esquina Libertador). Libertador 16.505/16.519/16.543/ 16.555 al N° 16.587 (toda la cuadra). Primera Junta 623
Manzana N° 72:	Ituzaingó 608/620/632/638/650/666/670 Libertador s/n°, toda la cuadra hasta el 16.483 que queda excluido. Brown 619/623/631/633/635/643/693 (toda la cuadra, excluida la esquina con Libertador). Lasalle 654.
Manzana N° 73:	Plaza General Mitre (Solar Histórico Nacional)
Manzana N° 74:	Anchorena s/ n° esquina M.D'Andrea 419/445/469/477/489. Línea de borde (L.B):Lasalle 578/546/534/M. D'Andrea 672.
Manzana N° 75:	Beccar Varela s/n° "Casa de Mariquita", 774/772/760/754/740 s/n° esquina M.D'Andrea, M. D'Andrea s/n° toda la cuadra. Lasalle s/n° toda la cuadra.
Manzana N° 76:	Belgrano 839/825. Línea de borde (L.B.) Vernet 255 Martín y Omar 916/884/866. Línea de borde (L.B) Belgrano 873/863.
Manzana N° 80:	Catedral (Solar Histórico Nacional)
Manzana N° 81:	Belgrano 868 (esquina Beccar Varela "Los Naranjos" s/n° 758/724/728/632. Libertador 16.101 (esquina Belgrano) 16.109/16.121/s/n°/6.131/16.137/16.139/16.149/16.151/16.167/16.173/ 16.181/16.199 (esquina Beccar Varela). Toda la cuadra. Beccar Varela esquina Belgrano hasta el 767/699/661.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

	Línea de borde (L.B.): Beccar Varela 767/733/725/s/nº, entre 725 y 699.
Manzana Nº 82:	Vernet 260 esquina Belgrano. Martín y Omar 790. Belgrano 685 - Colegio Nuestra Señora de la Unidad.
Manzana Nº 93:	Línea de borde (L.B.): Martín y Omar esquina Libertador. Libertador 16.558/16.564 Primera Junta 555 25 de Mayo 711 Línea de borde (L.B) Primera Junta desde 555 hasta esquina con 25 de Mayo. 25 de Mayo esquina Primera Junta hasta el 759; excluido.
Manzana Nº 94:	25 de Mayo 629/649. Brown 576/552. Libertador 16.508
Manzana Nº 95	Ituzaingó 578/592 Libertador 16.434
Manzana Nº 96:	Libertador 16.332 s/nº esquina Ituzaingó. Ituzaingó s/nº, esquina Libertador hasta 557/547. 25 de Mayo 487/477/459/s/nº, esquina 9 de Julio. 9 de Julio 548 y 563 (Dto. 362/70)
Manzana Nº 97:	Libertador 16.246/16.236/16.212/16.208/16.174/16.170 16.164/16.158/16.146 / Av. del Libertador 16.118 / esquina Belgrano s/nº Belgrano s/nº/ 564/548/532/502 (esquina 25 de Mayo). 25 de Mayo 309/315/327/337/345/349/357/361/365/369/387 9 de Julio 509/501 esquina 25 de Mayo. 9 de Julio 563/67 –Ver Dto. 362/70 9 de Julio esquina Libertador - Plaza.
Manzana Nº 98:	Av. del Libertador 16.056
Manzana Nº 99 (Área APP/2 y Cma2):	25 de Mayo 109/107 Alem 542/562/s/nº hasta esquina Libertador Libertador esquina Alem hasta el 15.920, excluido
Manzana Nº 100 (Área APP/2 y Cma2)	Roque Saenz Peña s/nº hasta esquina Libertador. Libertador 15.800/15.816/15.818.
Fracción Nº VI Manzana Nº 92:	LaSalle desde altura 869 hasta esquina Primera Junta, desde ésta hasta Elortondo, incluido el mirador.
Fracción Nº VII:	Línea de borde(L.B.) Roque Saenz Peña 800 hasta esquina Lasalle.
Estación San Isidro (edificio)	J.B. Lasalle e/ Ituzaingó y M. D'Andrea.
Miradores y paseos:	Elortondo y Primera Junta, M. D'Andrea, Tres Ombúes, Martín y Omar.

B - CIRCUNSCRIPCION I - SECCION B

Manzana Nº 43 (Zona Rm2):	Primera Junta 469 25 de Mayo 714/694/684/626 Brown 446/456/464/478/490
Manzana Nº 91:	Primera Junta 58 (zona Ca1) Posta de los Brisco

C - CIRCUNSCRIPCION III - SECCION A

Manzana N° 69:	Roque Saenz Peña y Rivera Indarte s/n° "Casa Vilar" (APP/1).
Fracción IV	Roque Saenz Peña y Rivera Indarte "Chacra Pueyrredón" (Monumento Histórico Nacional). (APP/1).
Estación "Las Barrancas" (Edificio)	J.D. Solís entre Perú y M. A. Aguirre

D - CIRCUNSCRIPCION III-SECCION B-

Paseo del Aguila	Pueyrredón entre J. de Garay y Tren del Bajo
Estación Anchorena (Edificio)	J.D. de Solís entre Paraná y Pasteur

E - CIRCUNSCRIPCION III - SECCION C

Fracción I: Club "C.A.S.I."	R.S.Peña 499 (Área Ec)
-----------------------------	------------------------

F - CIRCUNSCRIPCION V - SECCION E -

TERRENOS DEL FERROCARRIL BELGRANO: VIRREY VERTIZ N° 1.051

G- CIRCUNSCRIPCION VIII - SECCIÓN A

Estación "Punta Chica" (edificios)	J.B. de Lasalle y Uruguay.
Villa Ocampo - Fracción VIII Monumento Histórico Nacional	Elortondo 1811/37

H- CIRCUNSCRIPCION III - SECCIÓN D

Manzana 229 – Parcela 22 Fachada del edificio de la sociedad Cosmopolita de Socorros Mutuos	Ricardo Gutiérrez 1516/30
--	---------------------------

Se podrán autorizar ampliaciones o modificaciones de edificios listados de dominio privado (excepto los monumentos históricos) en tanto se mantengan las características más relevantes de los mismos: ya sea fachada, cercos o estilo arquitectónico considerando como prioritaria su integración con el entorno urbano y sus linderos y teniendo en cuenta los lineamientos establecidos para el Área de Preservación y eventualmente para la zona en que se ubiquen.

3.1. Tratamiento Particular para edificios del Listado precedente:

Sin perjuicio de lo que se dispone para cada Zona donde se ubica el inmueble y para cada caso en particular, podrán considerarse aprobaciones de planos de edificios preexistentes por Regularización, aceptando la condición edilicia actual y/o fijando Normas Urbanísticas Especiales, en tanto no se supere el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) de 0.60 como máximo y se fundamente el tratamiento Especial.

Se efectuará por medio de las O.T. y particulares que se presenten, los estudios para avalar las solicitudes que contemplen: el aporte, respeto y valorización urbano ambiental desde lo estético y lo patrimonial, el valor arquitectónico del edificio y/o sus componentes y la restauración que se proponga, su integración urbana, entre otros aspectos a considerar.

Respecto de los destinos no residenciales, o cambios de destino dentro de las normativas en vigencia para la zona, para el reciclaje o refuncionalización se deberán además evaluar las normativas específicas sobre el uso que se desarrolla o pretende desarrollar, las condiciones edilicias y los antecedentes del inmueble, para determinar si es posible adecuarlo a la nueva actividad.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
APP/2	Predominante : Vivienda Multifamiliar Vivienda Unifamiliar	BRUTA hab./Ha.	NETA Hab/Ha
	Complementario : Ver 2.12. - Actividades selectivas Otros según Cuadro de Usos Usos Complementarios	532	720

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones deberán tener un ancho mínimo de 20 m. y una superficie mínima de: 600m².

2 OCUPACION (x)

No obstante lo reglamentado en el presente apartado, todos los casos serán sometidos a consideración del Departamento Ejecutivo el que los evaluará teniendo en cuenta además los lineamientos particulares elaborados para el Área de Preservación Patrimonial.

2.1. Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,8

2.3 Retiros:
a) de frente :R= 3 m

2.4 Profundidad Edificable :E= 0.35 x A

2.5 Alturas máximas :Hm= 9,50 m
Plano Límite = 15.50 m - Ver art. 1.2.1.10. inc. 1

2.6 Número de viviendas por predio :Vivienda multifamiliar

2.12 Uso complementario :Actividades selectivas según los grupos de rubros indicados en 2.12 de la Hoja de Zona **APP/1**.
Otros Usos según Cuadro de Usos

2.13 Tratamiento Especial:

En la Circunscripción I – Sección A – Manzana 100 : Los proyectos serán evaluados en forma particular por las OT, teniendo en cuenta la especial conformación de la manzana en cuanto a los edificios y parcelamientos existentes, y en base a las siguientes condiciones:

- a- **FOT= 2**
- b- **Altura Máxima de Fachada = 9.50 m.**
- c- **Altura Máxima – Hm = 11.50 m.**
- d- **Altura Plano Límite – Hpl = 15.50 m. – art. 1.2.1.10. inc. 1**
- e- **Retiro del 3er. Piso: 3.00 m. de los paramentos de las fachadas de frente y contrafrente.**

Se tratará especialmente el remate superior del edificio incorporando cubiertas con pendiente que oculten las instalaciones complementarias y terrazas accesibles con maceteros y plantas.

Se aplicarán las demás restricciones establecidas para la zona.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. –

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Ca1 Ca1- AC	Predominante : Comercio Grupos I y II Servicios Grupos I y II Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab/Ha Residencial 750	NETA hab/Ha Residencial 1000
	Ca1 – AC : Complementario : Vivienda Multifamiliar Vivienda Unifamiliar	Usos Diferenciados –ver 2.12. 1110 Otros Usos 1500	Residencial1 1000 Otros Usos 1500

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 25m y una superficie mínima de 750m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total

: FOT= 3 - edificio en torre
1,8 - edificio e/medianeras

2.3 Retiros

a) De frente:

:R= 3m. a partir de los 9,50 m. de altura

b) Laterales para edificios en torre:

:RI 1= 5m. (xxx)

:RI 2= 5m. (xxx)

2.4 Profundidad edificable (Ver art.1.2.1.2.)

:E= Ver art. 1.2.1.2 y Trazado Especial de Pulmones de Manzana-

2.5 Alturas máximas : Hm ≥ Hme

a) De torre

:Hmt.= 27.50 m

b) De Fachada sobre L.M.

:Hf = 9,50m.

c) Entre medianeras

:Hm= 11.50m. (xx)

d) Plano límite

Ver. art. 1.2.1.10. inc. 1

2.6 Número de viviendas por parcela

:Vivienda multifamiliar

2.12 Usos Diferenciados:

a. En los Radios N° 6 a 9, de zona **Ca1-AC**: se aplican Usos diferenciados según Cuadro de Usos , columna de A.C. que corresponde a las Áreas Centrales .

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previo a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas otorgada por la empresa prestadora de los servicios (AySA). Ver art. 1.2.2.25.

(xx) A partir de los 9,50 m de altura el edificio que se construya entre medianeras, con altura máxima de 11.50m, se retirará 3m. de la L.M. -Ver art.1.2.1.9.-

(xxx) Retiro lateral mayor: según altura del edificio ver art. 1.2.1.4.2.-Modificaciones y Ampliaciones: Ver art. 1.2.1.10.2.

Nota: por Ordenanza N° 7405 se encuentra suspendida la construcción de edificios en torre, en los Radios N° 1, N° 2, N° 6, N° 7 y en el sector comprendido entre los ejes de las calles : Roque Sáenz Peña - Márquez y Estanislao Díaz - Avellaneda.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cma1	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Vivienda Multifamiliar Vivienda unifamiliar	532	720
<p>The diagrams illustrate the building footprint and elevation requirements for the Cma1 zone. The PLANTA view shows a rectangular building with height L, width a, and a minimum lot width $L.M.$. The FRENTE view shows the building height H_{me} relative to the front setback $E.D.$ and width a. The ELEVACION LATERAL view shows the building height H_{me} relative to the side setback E, the minimum lot width $L.M.$, and the total lot width L.</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20 m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total

:FOT= 1,8 - (ver 2.13)

2.3 Retiros

:No existe obligación de dejar retiros - (ver 2.13.) -

2.4 Profundidad Edificable

:E= 0,35xA - Ver art. 1.2.1.2

2.5 Alturas máximas : $H_m \geq H_{me}$ (xx)

a)

: H_m = 9,50m -con azotea accesible-

: H_m = 11,50m - sin azotea accesible-

Plano límite

= 15. 50 m en ambos casos- Ver art. 1.2.1.10. inc 1

Ver tratamiento especial en 2.13.

2.6 Número de viviendas por parcela

:Vivienda multifamiliar.

2.13 Tratamiento especial

En las parcelas 18 y 19 de la Manzana 443 - Sección G - Circunscripción III, con frente a la calle Carlos Pellegrini los futuros proyectos destinados exclusivamente a vivienda serán tratados en forma particular por las O.T. , a fin de evaluar su inserción en el entorno urbano , en base a las siguientes condiciones :

- FOT máximo = 1.2.
- Retiro de frente mínimo = 5m
- Fondo Libre mínimo = 16 m
- Altura Máxima : 9.50m , sin instalaciones en azotea (sólo tanque de agua retirado del eje divisorio)
- Número máximo de unidades de vivienda en cada parcela : 8
- Contará con servicio de agua corriente de red y cloacas.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. –

(xx) En caso de optar por la alternativa de superar la altura máxima de 9,50m. hasta 11.50m , deberán cumplimentarse las condiciones establecidas en el art. 1.2.1.10. inc. 4, pudiendo en esta zona ocuparse la planta baja.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cma2	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha	NETA hab./Ha.
	Complementario : Vivienda Multifamiliar Vivienda Unifamiliar	532	720

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION (x)

- 2.1 Factor de ocupación de suelo** :FOS= 0,6
- 2.2 Factor de ocupación total** :FOT= 1,8
- 2.3 Retiros**
- a) de frente en P.B. :R= 1,75 m. P. A. sobre L.M. - Ver art. excepción a recova s/estudio de la cuadra.
- 2.4 Profundidad Edificable** : E= 0,35xA - (Ver art. 1.2.1.2)
- 2.5 Alturas máximas : (xx)**
- a) :Hm= 9,50m. Con azotea accesible
:Hm= 11,50m. sin azotea accesible.
Plano límite : = 15.50 m en ambos casos
- 2.6 Número de viviendas por parcela** :Vivienda multifamiliar.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

(xx) Se aceptará como alternativa superar la altura máxima de 9,50m. hasta un máximo de 11.50 m., siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el art. 1.2.1.10 - inc. 4

2.14 Tratamiento Especial

- a. **Inmueble Listado** : El edificio ubicado en 25 de Mayo N° 107/109 (Circunscripción I- Sección A- Manzana 99 - Parcela 8 a), forma parte del Listado de Inmuebles contenido en la Hoja de Zona APP/1. Será de aplicación lo previsto en el Punto 3 de dicha Hoja de Zona .

b. En la Circunscripción I – Sección A – Manzana 100: Los proyectos serán evaluados en forma particular por las OT, teniendo en cuenta la especial conformación de la manzana en cuanto a los edificios y parcelamiento existentes, y en base a las siguientes condiciones:

- ❖ FOT = 2
- ❖ Altura Máxima de Fachada = 9.50 m.
- ❖ Altura máxima – Hm. = 11.50 m.
- ❖ Altura Plano Límite – Hpl = 15.50 m. – art. 1.2.1.10. inc. 1
- ❖ Retiro del 3er. Piso: 3.00 m. de los paramentos de las fachadas de frente y contrafrente.

Las modificaciones edilicias y/o demoliciones, de los edificios ubicados en 25 de Mayo N° 9 y 11 (Circunscripción I - Sección A - Manz 100 - Parcelas 9 y 10), recibirán tratamiento particular, teniendo en cuenta su ubicación, las características particulares de la manzana, la situación de los edificios más próximos y la protección de los valores ambientales del Área de Preservación Patrimonial.

Se tratará especialmente el remate superior del edificio incorporando cubiertas con pendiente que oculten las instalaciones complementarias y terrazas accesibles con maceteros y plantas.

Se aplicarán las demás restricciones establecidas para la Zona.

c. Frentistas a la calle 25 de Mayo:

Todos los proyectos e intervenciones edilicias que se presenten para inmuebles ubicados en la calle 25 de Mayo, recibirán tratamiento particular por parte de las OT. Se evaluará su inserción urbana y se establecerán de así corresponder, las condiciones particulares a cumplimentar considerando un tratamiento ambiental unificado para esta arteria: espacio público, fachadas, cubiertas, veredas, forestación, accesos vehiculares, así como la relación e integración con sus linderos, con edificios próximos del listado de bienes patrimoniales, y con el Área de Preservación Patrimonial (APP) en general

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cma3	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Otros según Cuadro de Usos Radio N° 2: usos zona Cm3	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Vivienda Multifamiliar Vivienda unifamiliar	444	600

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total

:FOT= 1,8

2.3 Retiros

No existe obligación de dejar retiros.

2.4 Profundidad Edificable

: E= 0,35xA - Ver art. 1.2.1.2

2.5 Alturas máximas : $H_m \geq H_{me}$

a)

: H_m = 9,50m

En el Radio N° 2 de la Av. Andrés Rolón, la Altura Máxima podrá llegar a 11,50m, aplicando la alternativa del inciso 4 del artículo 1.2.1.10

Plano límite

HPI = 13,50m - Ver art. 1.2.1.10 inciso 1

2.6 Número de viviendas por parcela

: **Vivienda multifamiliar** debiendo contar con servicio de agua corriente y cloacas.

Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

2.12. Uso Diferenciado

En predios frentistas a la Av. A. Rolón - Radio N° 2, se aplicarán los usos de zona Cm3. Cuando el resto de la manzana se encuentre afectada a zona **ID**, se permitirán además de los usos de la Zona **Cm3**, los correspondientes a la zona ID que es adyacente.

2.13. Tratamiento Especial:

En el Radio correspondiente a la localidad de Villa Adelina (Radio N° 1), se respetarán las siguientes condiciones para edificios de vivienda multifamiliar, edificios colectivos (comerciales y de servicios) y aquéllos no residenciales de similares características:

1. Los predios tendrán un ancho mayor a 15m y superficie no inferior a 400m².
2. Contarán con factibilidad de conexión a los servicios de agua corriente, cloacas, electricidad y gas natural, otorgadas por las empresas prestatarias de los servicios, para el otorgamiento del Permiso de Construcción. Se adjuntará certificación de la conexión definitiva y puesta en marcha del servicio, para la aprobación del plano conforme a obra.
3. Se admitirá un acceso vehicular mínimo, por cada 15m de frente, debiendo ejecutar la vereda con su forestación de acuerdo a lo dispuesto en el C.E. Los vehículos deberán ingresar y egresar del predio marcha adelante.
4. Los proyectos que se realicen sobre predios mayores a 800m², podrán ser sometidos a tratamiento particular por parte de las O.T. a efectos de evaluar y determinar las condiciones a cumplimentar.
5. Todas las medianeras y fachadas serán tratadas arquitectónicamente teniendo en cuenta la situación de los linderos, debiendo incluir el diseño, materiales y colores de terminación, en los planos a presentar.
6. El Fondo Libre será determinado por el Pulmón de Manzana, y en ningún caso su lado será inferior a 4m, parquizado y con forestación, debiendo constituirse con terreno totalmente absorbente.

Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones, las viviendas unifamiliares, y los locales comerciales planta baja y hasta un piso o entrepiso alto, los que se regirán por las condiciones generales de la zona y de este Código.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cma4	Predominante: Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha	NETA hab./Ha.
	Complementario: Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar	ACTUAL 144 ⁽¹⁾	ACTUAL 200 ⁽¹⁾
		POTENCIAL 444 ⁽²⁾	POTENCIAL 600 ⁽²⁾

1 PARCELAMIENTO

La parcela mínima de la zona es de 15,00m de frente y 400m² de superficie. Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15,00m y una superficie mínima de 400m².

2 OCUPACION (x)

Se determinan las restricciones diferenciadas del FOT, Densidad Poblacional y Número de Viviendas para sectores con y sin servicio de red cloacal.

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS = 0,6

2.2 Factor de ocupación total

A- Sin servicio de red cloacal:

FOT = 1,2 - Sin conexión al servicio de cloacas

B- Con conexión al servicio de redes de agua y cloacas:⁽³⁾

FOT = 1,50 (*)

(*) Se incrementará el FOT en un 20 % hasta = 1,80 cuando se conformen parcelas \geq a la mínima de la zona, a partir de 15,00m de ancho y 400m² de superficie.

2.3 Retiros

a) de frente en P.B. y pisos superiores

:R = El necesario para conformar una vereda mínima de 3,50m.

El ancho de vereda se tomará a partir del cordón de la calzada hacia la L.M.⁽⁴⁾

2.4 Profundidad Edificable

:E= Profundidad Edificable - Ver art. 1.2.1.2

Pulmón de Manzana: Se trazará particularmente

F mínimo = 4,00m – si la parcela se encuentra afectada por el trazado del Pulmón-.

2.5 Alturas máximas: $H_m \geq H_{me}$

a)

:H_m = 9,50m (con azotea accesible)

:H_m = 11,50m (sin azotea accesible) ⁽⁵⁾

(planta baja y hasta 3 pisos o niveles altos)

b) Plano límite

:H_{pl} = 15,50m (en ambos casos)

**2.6 Número de viviendas por parcela
Densidad Poblacional**

A-Vivienda Unifamiliar

Conforme al art. 1.2.1.14 inc. b

Se aplica la Densidad Bruta y Neta. ⁽¹⁾

B-Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar

Conforme al art. 1.2.1.13

Debe contar con los servicios de agua corriente y cloacas.

Podrá aplicarse en este caso la Densidad Neta Potencial.

^{(.2) (3)}

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

Notas:

⁽¹⁾ Densidad Poblacional: Bruta: 144 hab/Ha y Neta: 200 hab/Ha

⁽²⁾ Densidad Poblacional: Bruta: 444 hab/Ha y Neta: 600 hab/Ha

⁽³⁾ Contarán con conexión a los servicios de agua corriente y cloacas, por parte de la empresa prestataria del servicio. Se adjuntará certificación de la conexión definitiva y puesta en marcha del servicio, para la aprobación del plano conforme a obra. Se exceptúan del cumplimiento de esta condición los locales comerciales planta baja y hasta un piso o entrepiso alto y las viviendas unifamiliares.

⁽⁴⁾ Se compensará la cesión voluntaria de espacio público con incremento proporcional al FOT y a la Densidad Poblacional según art. 1.2.4.1 inc. 8 de este COU.

⁽⁵⁾ Se aceptará como alternativa superar la altura máxima de 9,50m hasta un máximo de 11,50m siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el art. 1.2.1.10 inc. 4 de este COU.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cm1	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha. ACTUAL 112	NETA hab./Ha. ACTUAL 150
	Complementario : Vivienda Unifamiliar	POTENCIAL 144	POTENCIAL 200
<p>The diagrams illustrate the zoning requirements for Cm1. The PLANTA shows a rectangular lot with width α and height L, with a minimum lot width $L.M.$ and a shaded area representing the building footprint. The FRENTE (Front Elevation) shows a triangular roof profile with height Hme and a maximum height HPL, bounded by side lines $E.D.$ and a front setback α. The ELEVACION LATERAL (Side Elevation) shows a rectangular building with height Hme and a maximum height HPL, bounded by side lines $E.D.$ and a side setback E. The lot width is L and the minimum lot width is $L.M.$.</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m², excluidos los siguientes lugares:

- Frentistas a calles: Guayaquil acera Noreste y Godoy Cruz acera Sudeste en los cuales los proyectos de subdivisión serán tratados en forma particular por las **O.T.**.

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,2

2.3 Retiros:

a) de frente :R= No existe obligación de dejar retiro excepto lo indicado en la referencia (x)

2.4 Fondo Libre :F= 0,5 (L - 20) -Ver art. 1.2.1.2 -

2.5 Alturas máximas : Hm ≥ Hme
a) : **Hm**= 8,50m.
Plano Límite :Ver. art. 1.2.1.10.3. -A

2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela :

Se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 – Items a o b, de este COU, según la ubicación del predio.

2.13. Tratamiento Especial

En los predios designados catastralmente como Circunscripción V, Sección A: Fracción I – Parcelas: 3m – 3n – 3r y 4c, Manzana 12 – Parcelas: 3^a – 8 – 9 – 10 y 11, Manzana 13 – Parcelas: 1^a – 4h – 4j – 4k – 4m – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 y 11, podrán aplicarse las siguientes restricciones:

- FOS = 0,60

- FOT = 1,80

- **Retiro mínimo de Frente** –de la nueva Línea Municipal-: 1,50m, sólo en el caso de producirse la cesión voluntaria del ensanche previsto para la calle Thames, según art. 1.2.4.1. de este COU.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

- Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la Zona **Cm1**, debiendo el proyecto ser sometido a consideración previa de las **O.T.**

- (x) En la calle **Vergara entre Gascón y Av. Rolón**, y en la calle **Curupaytí entre Av. Rolón y Salguero**, en la calle **Thames ambas aceras entre Colectora Norte de Ruta Panamericana y Av. Fondo de la Legua incluidas ambas aceras hasta ejes de Mazza y de Catamarca**, deberá preverse :

Retiro de Frente = 3m, a excepción de los predios frentistas a calle Thames que cedan voluntariamente el ensanche previsto para la calle Thames – ver Punto 2.13. de esta Hoja.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cm2	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Hab
	Complementario : Vivienda Multifamiliar Vivienda Unifamiliar	370	500

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m. y una superficie mínima de 400m² y 600m² correspondientes a aceras Oeste y Este, respectivamente, de Av. Libertador.

2 OCUPACION (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,5

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,5

2.3 Retiros

a) de frente :R= 3m

b) laterales :

b1-Predios < 30 m de ancho sobre LM: : RI 1= 3m. (xx)

Se determinará por parte de las O.T. la ubicación del Retiro lateral en relación a la situación de los predios linderos a fin de no causar desajustes o perjuicios.

b2-Predios de ancho sobre LM \geq a 30m, corresponden dos retiros : R11 y RI 2= 3m. cada uno

Para conformar Espacio Urbano, debe cumplimentar el art. 1.2.1.12.1 inc. 3 (Mínimo: 4 m en ambos casos)

2.4 Fondo Libre : F= 0,5(L - 20) - Ver art. 1.2.1.2

2.5 Alturas máximas :

a) :Hm= 9,50m
Plano Límite :según art. 1.2.1.10 – inc. 1

2.6 Número de viviendas por parcela : Vivienda multifamiliar.
Ver además Art. 1.2.2.14.

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. –

(xx) La aplicación de los retiros laterales se realizará asimilando cada una de las aceras de la Av. Libertador a la zona adyacente : Aceras Oeste (Zona **Rb1**) y Acera Este (Zona **Rb2**) pudiendo de este modo aplicarse el artículo 1.2.1.4.2.

*Nota: En predios de reducido ancho y/o superficie, de dimensiones menores a las mínimas de la zona: ver art. 1.2.1.5. “...podrán evaluarse por parte de las **O.T.**, situaciones particulares según la conformación parcelaria y edilicia de la cuadra, el entorno y las construcciones preexistentes aprobadas con anterioridad...”.*

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES hab/Ha	
Cm3	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Servicios al Automotor II y III Talleres y Depósitos Clase 5 y 6 Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha. ACTUAL 112	NETA hab./Ha. ACTUAL 150
	Complementario : Vivienda Unifamiliar	POTENCIAL 144	POTENCIAL 200

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1,2

2.3 Retiros

a) de frente :R= No existe obligación de dejar retiro.

2.4 Fondo Libre

:F= 0,5(L - 20) - Ver Art. 1.2.1.2.-.

2.5 Alturas máximas :

a) :Hm = 8,50m.

Plano límite Ver. art. 1.2.1.10.3. -A

2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela :

Se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 –items a o b, de este COU, según la ubicación del predio.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES hab/Ha	
Cm4	Predominante : Comercio Selectivo Ver cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha. ACTUAL 112	NETA hab./Ha. ACTUAL 150
	Complementario : Vivienda Unifamiliar	POTENCIAL 144	POTENCIAL 200

PLANTA

FRENTE

ELEVACION LATERAL

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,6

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1

El FOT podrá alcanzar un valor máximo de hasta 1,2 , solo para aquéllos casos en que el incremento del número de cocheras sobre la superficie final y definitiva a construir, sea igual o mayor al porcentaje de incremento de FOT que se otorga (es decir si se otorga un incremento al FOT del 20 % , deberá contar en el proyecto definitivo con un 20 % mas de cocheras que las mínimas exigidas para la actividad a desarrollar) . Los proyectos que se presenten serán evaluados particularmente por parte de las O.T.

2.3 Retiros

a) de frente

:R= hasta 3 m - Se establecerá para cada predio en particular , según análisis a efectuar por parte de las OT. –

Ver: ⁽¹³⁾ Reglamentación en notas al pie de la Hoja de Zona.

2.4 Fondo Libre

:F= 0,5 (L - 20) - Ver Art. 1.2.1.2

2.5 Alturas máximas :

a)

:Hm= 8,50m.

Plano límite

: Ver. art. 1.2.1.10.3. –A

2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela : $N^{\circ} = \frac{\text{superficie del predio}}{200}$

Se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 –items a o b, de este COU, según la ubicación del predio.

⁽¹³⁾ Reglamentación de los Retiros de Frente :

2.3. Retiros

a) De Frente : se determinará por tramos según el siguiente detalle :

a1) - Entre Avenida Sir Alexander Fleming - La Paz – en las Manzanas N° 1-6 y 11:

R: No se exigirá Retiro de Frente.

a2) - Entre La Paz – Méjico, entre Cangallo –Haití y entre Paramaribo- Avenida Fondo de la Legua , en las Manzanas N° 16-21-26-31-36-41-81 y 91:

R: 3m -

Con la posibilidad de aplicación de las Variantes de Retiros según artículo 1.2.1.4.1. incisos 1- 4 y/o 5 considerando únicamente los retiros existentes de los edificios de más reciente construcción de la cuadra.

Para la aplicación de las Variantes por parte de las Oficinas Técnicas, se exigirá un relevamiento de los retiros de las construcciones de la cuadra y se determinará en cada caso el retiro aplicar.

a3) - Entre Méjico- Cangallo, y entre Haití-Paramaribo , en las Manzanas 46-51-56-61-66-71-76 y 86:

R: mínimo: 3m - sin reducción ni aplicación de las variantes del artículo 1.2.1.4.1.

Solo podrá considerarse un menor retiro cuando el o los edificios linderos de reciente construcción, posean retiros inferiores a 3 metros, en cuyo caso se evaluará particularmente por parte de las Oficinas Técnicas, la posibilidad de aplicación del artículo 1.2.1.4.1.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES hab/Ha	
Cm5	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II	BRUTA hab./Ha. ACTUAL 111	NETA hab./Ha. ACTUAL 150
	Complementario : Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar Otros según Cuadro de Usos	POTENCIAL 222	POTENCIAL 300
<p>The diagrams illustrate the zoning requirements for the Cm5 zone. The PLANTA (Floor Plan) shows a rectangular lot with width 'a' and length 'L'. It features a central building footprint with setbacks: 'RL1' on the left, 'RL2' on the right, and 'R' at the front. The front setback is labeled 'F'. The FRENTE (Front Elevation) shows the building's height 'Hm' and the maximum height 'HPL' (Plano Límite). It also indicates the front setback 'R' and side setbacks 'RL1' and 'RL2'. The ELEVACION LATERAL (Side Elevation) shows the building's height 'Hm' and the maximum height 'HPL'. It also indicates the side setbacks 'R' and 'F'.</p>			

Esta zona ha sido incorporada por Ordenanza N° 8391, convalidada por Decreto Provincial N° 199/2010.

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 50,00m y una superficie mínima de 5.000m².

En caso de divisiones por el régimen de Propiedad Horizontal (Ley N° 13.512), las unidades funcionales resultantes serán consideradas como parcelas a efectos de las dimensiones mínimas.

Los proyectos de subdivisión, cesiones de calles y reservas, correspondientes a la Parcela 1f, Fracción IV, Sección D, Circunscripción VI, serán tratados en base a lo previsto en la Ordenanza N° 8391 convalidada por Decreto Provincial N° 199/2010- que dispone el desarrollo urbano de la zona y las condiciones a cumplimentar -, debiendo ajustarse a las demás normativas vigentes.

2 OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo : **FOS** = 0,5 hasta 10 m de H Max

: **FOS** = 0,4 hasta 12 m de H Max

2.2 Factor de ocupación total : **FOT** = 1,2

2.3 Retiros

a) Frente : **R** = 5,00m

b) Laterales : **RI 1** = 5,00m

: **RI 2** = 5,00m

2.4 Fondo Libre : **F** = 0,5 (L-20)

Mínimo: según Hm del edificio entre 10,00 y 12,00m

2.5 Altura máxima: Hm ≥ Hme : **Hm** = 10,00m (con FOS = 0,50)

Plano Límite : **HPL** = 14,00m

Altura máxima: Hm ≥ Hme : **Hm** = 12,00m (con FOS = 0,40)

Plano Límite : **HPL** = 16,00m

2.6 Número de viviendas por parcela

Se podrá construir vivienda multifamiliar con la Densidad Neta máxima establecida.

2.7 Usos Permitidos

Predominante: Comercial minorista y Servicios comerciales Grupos I y II, Educación, Hotelería, Sanidad.

Complementario: Vivienda Unifamiliar y Multifamiliar - Otros rubros: los permitidos para la zona Cm1, según Cuadro de Usos - art. 2.2.3.1.

2.8 Tratamiento Particular

Todos los proyectos serán sometidos a tratamiento previo por parte de las OT, en base a lo previsto en la Ordenanza N° 8391 convalidada por Decreto Provincial N° 199/2010, que dispone el desarrollo urbano de la zona y las condiciones a cumplimentar (*sobre el predio* : Circunscripción VI, Sección D, Fracción IV, Parcela 1f).

3- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

Los indicadores y restricciones urbanísticas podrán aplicarse una vez que se verifique la provisión de todos los servicios de infraestructura que a continuación se detallan:

- Energía Eléctrica
- Agua Corriente
- Pavimentos de calles a abrir
- Alumbrado Público
- Desagües Pluviales
- Desagües Cloacales, o bien Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales para proyectos integrales y/o Urbanizaciones Especiales.

4 -CESIONES

A los efectos de materializar cualquier uso urbano y en caso de producirse subdivisiones, será imprescindible la cesión al Municipio de las siguientes reservas a efectos de dar cumplimiento del artículo 56° del Decreto-Ley N° 8.912 y sus reglamentaciones:

- Espacio Verde: 8,5 % de la superficie bruta de la fracción
- Uso Público - Equipamiento Comunitario : 2,5 % de la superficie bruta de la fracción

Se entiende por superficie bruta de la fracción la que se someterá a la subdivisión con su actual superficie según Plano de Mensura y Subdivisión N° 97-163-99.

Nota:

Deben verificarse los demás aspectos de la Ordenanza N° 8391, convalidada por Decreto Provincial N° 199/2010, es de cumplimiento en esta zona, dispone entre otros requisitos :

- En materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 52,62 y 63 del Decreto-Ley 8912 (T.O. por Decreto N° 3389/87) , en el momento de apropiarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso (art. 2°).
- En toda presentación de proyectos en el sector, deberá garantizarse que la provisión de los servicios de infraestructura no afecten la eficaz dotación a su entorno, certificado por los entes prestataRíos de los mismos , como así también el cumplimiento de lo establecido por el artículo 12° del Decreto-Ley 8912 (T.O. por Decreto N° 3389/87) , y modificatoRíos, reglamentado por el Decreto N° 1549/83 en cuanto a las dimensiones de la trama circulatoria.(art.3°)

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES hab/Ha	
Cmb1	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha. ACTUAL 112	NETA hab/Ha. ACTUAL 150
	Complementario : Vivienda Unifamiliar	POTENCIAL 144	POTENCIAL 200

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m², excluidos los siguientes lugares :

- Predios frentistas a la acera Sudeste de José Ingenieros entre Av. Sucre y Bariloche, donde los predios tendrán un ancho mínimo de 15 m y 600 m² de superficie mínima.
- Predios frentistas a la acera Noreste de J.S.Fernández entre D. Savio y Laprida, en la cual los predios tendrán un ancho mínimo de 15 m y 600 m² de superficie mínima.

2 OCUPACION

- 2.1 Factor de ocupación de suelo** :FOS= 0,5
- 2.2 Factor de ocupación total** :FOT= 1
- 2.3 Retiros:**
- a) de frente :R= No existe obligación de dejar retiro.
- 2.4 Fondo libre** :F= 0,5(L - 20) -Ver Art.1.2.1.2-
- 2.5 Alturas máximas : Hm ≥ Hme**
- a) :Hm= 8,50m.
Plano límite : Ver. art. 1.2.1.10.3. -A
- 2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela :** $N^{\circ} = \frac{\text{superficie del predio}}{150}$

Se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 –items a o b, de este COU, según la ubicación del predio Ver punto 2.13.-Tratamiento Especial

2.13.Tratamiento Especial : (x)

En los predios frentistas a la calle: **Eduardo Costa entre Perú y Urquiza**, se admitirán edificios colectivos y de vivienda multifamiliar con una densidad de hasta un máximo de 300 hab / Ha, manteniendo las demás restricciones de la zona y las que corresponda aplicar según el destino del edificio. Los proyectos serán tratados en forma particular por las O.T. a fin de evaluar su inserción urbana, y relación con los predios vecinos.

(x) Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a las redes de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio. - Ver art. 1.2.2.25. -

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cmb3	Predominante :Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Servicios al Automotor II y III Talleres y Depósitos Clase 5 - 6 Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Vivienda Unifamiliar	80	110

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener las siguientes dimensiones:

- **Radio N° 1 (a y b):** un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m².
- **Radios N° 2 y 3:** cada proyecto de subdivisión que se presente será tratado particularmente por las **O.T.**

2 OCUPACION

- 2.1 Factor de ocupación de suelo** :FOS= 0,5
- 2.2 Factor de ocupación total** :FOT= 1
- 2.3 Retiros:**
- a) de frente :R= No existe obligación de dejar retiro excepto en el Radio N° 2 donde cada caso será tratado en forma particular.
- 2.4 Fondo Libre**
- :F= 0,5(L -20) -Ver Art. 1.2.1.2 -
- 2.5 Alturas máximas:**
- a) :Hm= 8,50m.
Plano Límite : Ver. art. 1.2.1.10.3. -A

2.6 Número de viviendas por parcela – Radio 1 - N° = $\frac{\text{superficie del predio}}{150}$

Debe contar con servicio de agua corriente y cloacas de red, y cumplir las condiciones establecidas en el Art. 1.2.1.14.

- El Número de Viviendas se aplica únicamente al Radio N° 1 (a y b).
- En los **Radios 2 y 3** no podrán construirse viviendas unifamiliares, solo se aceptará una unidad por parcela como complemento del uso comercial predominante.

2.10 Terrenos con relleno sanitario:

En los **Radios 1-2-3**, en predios donde se hubiere efectuado relleno sanitario, para la aprobación de las construcciones, se exigirán todas las comprobaciones y cálculos técnico-sanitarios y estructurales que las **O.T.** consideren necesarias, los cuales estarán avalados por profesionales competentes y eventualmente podrá solicitarse la conformidad del CEAMSE.

- 2.11 Cota de nivel para edificación** :Se deberán construir locales habitables sobre la cota + 5,20 IGM.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
CmbB	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Servicios Náuticos III Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Vivienda Unifamiliar	80	110

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS= 0,5

2.2 Factor de ocupación total

:FOT= 1

2.3 Retiros:

a) de frente

:R= No existe obligación de dejar retiro.

2.4 Fondo Libre

:F= 0,5(L - 20) -Ver Art. 1.2.1.2.-.

2.5 Alturas máximas :

a)

Plano Límite

:Hm= 8,00m.

: Ver. art. 1.2.1.10.3. -A

: Para los Radios correspondientes a las Zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles : Uruguay, J. B . de Lasalle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el art. 1.2.1.10. inc. 3 de este COU, en cuanto al tratamiento de los remates de edificios.

2.6 Número de viviendas por parcela

:Se podrá construir sólo una unidad de vivienda por parcela mínima

2.11 Cota de nivel para edificación

: Se deberá construir sobre la cota de + 4.44 IGM

2.12 Servicios Náuticos III

: Ver Cuadro de Usos

Se autorizarán servicios náuticos de reparaciones y actividades artesanales en locales de superficie no mayor a 50m² ó locales existentes.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cb1	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II (Ver Cuadro de Usos)	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Vivienda Unifamiliar	80	110
<p>The diagrams illustrate the zoning requirements for zone Cb1. The PLANTA (Floor Plan) shows a rectangular lot with width 'a' and length 'L'. It is divided into three sections: a top section 'F' (Front Yard), a middle hatched section 'R' (Residential Yard), and a bottom section 'R' (Rear Yard). The minimum lot width is labeled 'L.M.'. The FRENTE (Front Elevation) shows a building with a height 'Hme' and a front setback 'E.M.'. The ELEVACION LATERAL (Side Elevation) shows a building with a height 'Hme', a side setback 'R', and a side yard 'F'. The minimum lot length is labeled 'L.M.'.</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones deberán tener las mismas dimensiones mínimas que los lotes correspondientes a la zona residencial en la que se insertan o que le es adyacente:

Radios N° : 5, 6 (acera Noreste)	=15m.de ancho y 400 m ² de superficie.
Radio : N° 2	=20m.de ancho y 800 m ² de superficie
Radios : N° 3, 4 -6 (acera Sudoeste)-7 y 8	=12m.de ancho y 300 m ² de superficie

2 OCUPACION

- | | |
|---|--|
| 2.1 Factor de ocupación de suelo | :FOS= 0,5 |
| 2.2 Factor de ocupación total | :FOT= 1 |
| 2.3 Retiros: | |
| a) de frente | :R= 3m. |
| 2.4 Fondo Libre | :F= 0,5(L-20) -Ver art. 1.2.1.2- |
| 2.5 Alturas máximas : | |
| a) | :Hm= 8,50m. |
| Plano Límite | : Ver. art. 1.2.1.10.3. -A |
| 2.6 Número de viviendas por parcela | :Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima, a excepción del Radio N° 4 donde se admitirá una vivienda cada 200 m ² de terreno conforme al art. 1.2.1.14. |
| 2.12 Usos Selectivos | |
| a. Av. Libertador Gral. San Martín: Radios N° 6 -7 y 8, se aplicarán los usos comerciales establecidos para la zona Cm2 , según Cuadro de Usos y artículo 1.2.2.14. | |
| b. Av. Blanco Encalada - Radio N° 5 -: se aplicarán Usos Comerciales según Cuadro de Usos en edificios existentes, sin cambiar la tipología edilicia: | |
| ❖ Se mantendrán las características edilicias y tipológicas de los edificios existentes, admitiendo adecuaciones y modificaciones internas para adaptarlos a los nuevos usos. | |

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

- ❖ La aprobación de los nuevos edificios se tratará en forma particular a efectos de verificar la inserción de los mismos en el entorno urbano.
- ❖ Se reservará espacio dentro del predio para los vehículos de abastecimiento.
Las operaciones de carga y descarga de mercadería se realizarán en horarios que no interfieran con los de mayor movimiento de la zona y evitando molestias a vecinos y al tránsito.
En cada caso los solicitantes de la habilitación propondrán al Municipio la forma y horarios en que se realizarán estas operaciones.
- ❖ Todos los locales contarán con estacionamiento vehicular según la actividad que se desarrolle, con un mínimo de una cochera cada 25 m² de superficie de local.
- ❖ El Fondo libre se mantendrá parquizado y forestado y no será inferior a 5 metros, no podrá destinarse a ningún tipo de actividad comercial, depósito, ni a estacionamiento vehicular.
En edificios existentes donde no resulte posible verificar este aspecto se propondrán soluciones equivalentes a fin de resguardar de molestias a linderos.
- ❖ Se detallará el tratamiento de veredas según las disposiciones del **C.E.**, verificándose en todos los casos el libre y adecuado paso para peatones.
- ❖ La publicidad se tratará en forma particular, formará parte del tratamiento arquitectónico del edificio y no se permitirá la colocación de columnas en veredas.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Cb2	Predominante : Comercio Minorista I y II Servicios Comerciales I y II Servicios Náuticos III Otros según Cuadro de Usos	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Vivienda Unifamiliar	80	110
<p>The drawings show a rectangular plot with width 'a' and length 'L'. The floor plan (PLANTA) is divided into three sections: 'F' (Fondo Libre) at the top, 'R' (Retiro) at the bottom, and a hatched central area. The front elevation (FRENTE) shows a gabled roof with height 'Hme' and a horizontal plane limit 'HPL'. The side elevation (ELEVACION LATERAL) shows a flat roof with height 'Hme' and a horizontal plane limit 'HPL'. The side elevation also shows a section 'F' on the right side.</p>			

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m. y una superficie mínima de 300m².

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,5

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 1

2.3 Retiros:

a) de frente :R= 3m.

2.4 Fondo Libre :F= 0,5(L-20) -Ver art. 1.2.1.2.

2.5 Alturas máximas:

Alturas Máximas para locales habitables : Se tomarán a partir del la cota + 4.44. de IGM :

Altura Máxima y Plano Límite máximo Hm y HPI = 8,50 m -

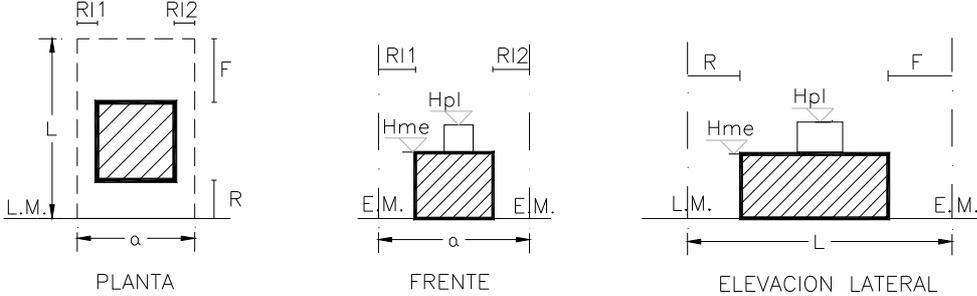
Ver artículos 1.2.1.10. inc. 3 y 1.2.1.10.2. inc. b

2.6 Número de viviendas por parcela :Se podrá construir sólo una unidad de vivienda por parcela mínima.

2.12 Servicios Náuticos III

Ver Cuadro de Usos

Se autorizarán Servicios Náuticos de reparaciones y Actividades Artesanales en locales de superficie no mayor a 50m².

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES hab/Ha	
		BRUTA (xx) Actual 74 Potencial 740	NETA (xx) Actual 100 Potencial 1000
CE 1 (x)	Comercial – Administrativo Servicios – Hotelería y otros Ver 2.12.		
			

1 PARCELAMIENTOS y DIVISIONES

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 40m. y una superficie mínima de 5000m².

Las manzanas que se conformen tendrán una superficie mínima de 10.000m².

Las calles deberán tener un ancho mínimo de 15m.

En caso de divisiones por el régimen de Propiedad Horizontal (ley N° 13512), las unidades funcionales resultantes serán consideradas como parcelas a efectos de las dimensiones mínimas (40m de ancho y 5.000 m² de superficie).

2 OCUPACION

2.1 Factor de ocupación de suelo

:FOS= 0,4

2.2 Factor de ocupación total

:FOT= 1.2

2.3 Retiros:

a) De frente

:R = 5m

b) Laterales

:R1= 5m de cada lateral

2.4 Fondo Libre

:F = 5m

2.5 Alturas máximas

a) Altura máxima de Edificación

:Hm = 16 m

b) Plano límite para instalaciones

:HPI = 22 m

(tanques de agua - cajas de escalera y ascensores
- conductos de ventilación – chimeneas - etc.)

2.6 Número de viviendas por parcela

:Sólo se autorizará una vivienda por parcela o unidad

2.7 Premios: al FOT y Densidad Poblacional

Podrán aplicarse los incrementos o premios establecidos por el art. 47° de la Ley 8912 de Uso del Suelo.

2.10 Terrenos con relleno sanitario:

Las construcciones se ajustarán a las normas del CEAMSE en cuanto a la ejecución de venteos perimetrales debiendo presentar ante ese organismo los planos de construcción correspondiente.

Para la aprobación de las construcciones, se exigirán todas las comprobaciones y cálculos técnicos - sanitarios y estructurales que avalen la seguridad del proyecto.

2.11 Cota de Nivel para Edificación

Se deberá construir sobre la cota: + 5.20 I.G.M., que será considerada como el nivel +/- 0.00 a los efectos de tomar la altura máxima.

2.12 Usos Permitidos

- Administración Pública y Seguridad
 - Cementerio Privado
 - Centro Comercial: Comercio y Servicios Grupos I y II
 - Cultura y Esparcimiento
 - Depósitos Clases 5 y 6
 - Estacionamiento: al aire libre y cochera cubierta
 - Educación: niveles Polimodal/Terciario/Universitario
 - Hotelería
 - Oficinas en general, Estudios Profesionales, Bancos y Entidades Financieras
 - Salas de Velatorio
 - Salud: Centro Médico – Consultorio externo – Laboratorio de Análisis Clínicos
 - Servicios al Automotor: Grupos I y II – Lavaderos de Autos - Gomerías
 - Servicios con móviles: Emergencias Médicas – Fletes – Remises – Correos – Transporte de caudales - etc.
 - Terminal de transporte: corta - media y larga distancia
- Ver además Cuadro de Usos y Normas específicas sobre cada actividad

2.13 Tratamiento particular:

Todos los casos serán previamente tratados por las Oficinas Técnicas a efectos de establecer las condiciones de funcionamiento y estacionamiento vehicular.

- (x) Definición de la zona **CE1: Se trata de una zona especial, destinada a actividades relacionadas con el Comercio, los Servicios, el equipamiento comunitario, Deportivo y Hotelero.**
- (xx) La Densidad Potencial podrá aplicarse una vez que se verifique la provisión de todos los servicios de infraestructura que a continuación se detallan:
 - Energía Eléctrica
 - Agua Corriente
 - Pavimentos de calles a abrir
 - Alumbrado Público
 - Desagües Pluviales
 - Desagües Cloacales o Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales

CESIONES:

A efectos de materializar cualquier uso urbano y en caso de producirse subdivisiones, será imprescindible la cesión al Municipio de las siguientes **reservas** a efectos de dar cumplimiento del art. 56° del Decreto – Ley 8912 y sus reglamentaciones:

- Espacio Verde: 10% de la superficie efectiva de la fracción.
- Uso Público – Equipamiento Comunitario: 4% de la superficie efectiva de la fracción

Se entiende por superficie efectiva de la fracción la que se utilizará efectivamente para la instalación de diferentes actividades, descontando las cesiones obligatorias por calles, espacios verdes y equipamiento comunitario.

Nota :

Conforme a lo dispuesto por el Decreto Provincial 1878//98 deben cumplimentarse los siguientes estudios técnicos y obras de infraestructura, sujetas a evaluación y/o aprobación por parte de :

- a- Dirección Provincial de Hidráulica (rellenos sanitarios y desagües pluviales).
- b- Edenor (centros de transformación y extensión de líneas de media tensión)
- c- CEAMSE (estudios técnicos del suelo)
- d- Aguas Argentinas (suministros de agua potable y descarga cloacal)
- e- Secretaría de Tierras y Urbanismo (impacto ambiental) .

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES hab/Ha	
		BRUTA	NETA hab/Ha (X) SECTOR A 1000 SECTOR B 500
CR1	Vivienda Unifamiliar - Multifamiliar Centros Comerciales Complejos Educativos, Culturales, de Esparcimiento, Recreativos y Equipamiento Comunitario (según Decreto-Ley 8912) Comercio Minorista y Servicios Complementarios Grupos I y II (art. 2.2.3.1.)		

La zona CR1 fue creada por Ordenanza N° 7531, y convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto Provincial N° 2248/03 .

Los inmuebles denominados catastralmente como: Circunscripción VIII - Sección E, Fracción IV, Parcelas : 1a y 2 c quedan incorporados a la zona creada.

SECTORES

Se subdivide en dos sectores a los fines de determinar en cada uno de ellos, los respectivos indicadores urbanísticos y edificatoríos a saber:

- SECTOR "A": Comprende el área delimitada entre la Línea Municipal de la Av. Centenario y una paralela a aquélla trazada a una distancia de 40.00m.
- SECTOR "B": El remanente de las parcelas 1a y 2c, no incluido en el SECTOR "A".

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 25m. y una superficie mínima de 1250 m².

2 OCUPACION

SECTOR "A"

SECTOR "B"

2.1 Factor de ocupación de suelo:

Usos Residenciales

FOS= 0,6

FOS= 0,6

En caso de proyectos integrales destinados a Centros Comerciales, Complejos Educativos, Culturales y Otros Usos no Residenciales que se desarrollen en predios de superficie mayor a 1 Ha, el FOS será :

FOS= 0,5

FOS= 0,5

- ver 2.13. por mayor restricción -

	SECTOR "A"	SECTOR "B"
2.2 Factor de ocupación total :		
Usos Residenciales	FOT=2,50	FOT=1,20
En caso de proyectos integrales destinados a Centros Comerciales, Complejos Educativos, Culturales y Otros Usos no Residenciales que se desarrollen en predios de superficie mayor a 1 Ha, el FOT será :		
- ver 2.13. por mayor restricción -	FOT=1,00	FOT=1,00

Terreno Absorbente: En todos los casos el 25% de la Superficie del predio deberá constituir terreno absorbente, forestado y parqueado

	SECTOR "A"	SECTOR "B"
2.3 Retiros :	Rf = 5 m.	Rf = 5 m.
a) De frente (Rf) Sobre la Av. Centenario podrán considerarse retiros menores, en edificios o parte de los mismos cuyas alturas no superen los 7.00m		
b) Laterales Para <u>usos no residenciales</u> : (RI 1)		RI1 = 17 m.
		Respecto del eje divisorio NO de la Parcela 2c y de los límites respecto de la Parcela 1 a , debiendo ser utilizado el retiro de la siguiente manera:
		- 7m contiguos a los ejes divisorios mencionados, como espacio verde parqueado y forestado a manera de cortina.
		- 10m pueden ser afectados a circulación vehicular, peatonal o estacionamiento.
Para <u>uso Residencial</u> :		
Para edificios en torre o de altura mayor a 11.50m. (RI 2)		RI 2 = 6,00 m
Para edificios de altura menor o igual a 11.50m. (RI 3)		RI 3 = 4,00 m

	SECTOR "A"	SECTOR "B"
2.4 Fondo libre (F) :		
	F 1 = 15.- m.	F 2 = 10 m.
	El Fondo Libre podrá extenderse al Sector "B".	

	SECTOR "A"	SECTOR "B"
2.5 Alturas máximas		
a) Altura máxima de edificación	Hm = 41 m	Hm = 11,50 m
b) Plano límite	HPI = 47 m	HPI = 17,50 m (1)
(1) Pudiendo excederlo solamente los tanques de reserva de agua.		

2.7 Premios al FOT y a la Densidad Poblacional:

Los valores de FOT y Densidad Poblacional fijados, podrán ser incrementados en base a lo dispuesto por el artículo 47° del Decreto-Ley 8912, hasta un máximo del 20%.

2.8. Separación entre Edificaciones en una misma parcela:

	SECTOR "A"	SECTOR "B"
a) Entre edificios en torre	Se = 12,00 m	-----
b) Demás casos	Se = no menor que el promedio de las alturas de los edificios que se enfrenten	Se = no menor que el promedio de las alturas de los edificios que se enfrenten

2.13 Tratamiento particular:

Cuando se trate de emprendimientos que se desarrollen sobre predios cuya superficie sea ≥ 1 Ha, los indicadores urbanísticos-edificatorios establecidos para la zona (FOS; FOT; Densidad Poblacional; Alturas Máximas; Retiros: de frente, laterales y de fondo; Separación entre edificios; Estacionamiento; Carga y Descarga), podrán estar sujetos a mayores limitaciones que las prescriptas, en base a evaluación e informe previo fundado en tal sentido por las **O.T.** Municipales.

3. ESTACIONAMIENTO MINIMO - CARGA Y DESCARGA

- Uso residencial: 1 módulo por cada unidad de vivienda.
- Supermercados, autoservicios y establecimientos similares: 1 módulo cada 8,00m² de área del local de ventas.
- Locales Comerciales y Oficinas: 1 módulo cada 25m² de área neta de local u oficina.
- Cines, auditorios, teatros: 1 módulo cada 10 butacas.
- Abastecimiento - Carga y Descarga y otros rubros: se determinarán en particular en base a los datos del proyecto y a lo dispuesto por el presente Código.

En todos los casos deberá disponerse de espacio suficiente para que todas las operaciones se realicen dentro del predio, sin interferir en la vía pública.

El área total de estacionamiento verificará lo prescripto sobre el particular por la Ley 18425 .

4. TRAMA VIAL PÚBLICA

Comprenderá, como mínimo, la apertura de las siguientes calles con un ancho no menor a 14.00 metros entre Líneas Municipales, con sus correspondientes ochavas:

1 -Misiones: desde calle Tomkinson hasta la futura Elflein a abrir, lindando con el eje divisorio de la parcela 3b de la Fracción IV, (Plano 97-147-94).

2 -Elflein: desde Misiones hasta empalmar con la calle Santana a abrir, lindando en un recorrido de 150,02m con el eje divisorio Sudeste de la parcela 10b de la Fracción IV, Sección E, Circunscripción VIII.

3 -M. Santana: Desde el eje divisorio Noroeste de la parcela 2c hasta su encuentro con la calle Elflein.

4 -Dos cualesquiera de las siguientes calles:

- 4.1. M. Santana: desde Tomkinson hasta la futura calle Elflein a abrir.
- 4.2. Haedo: desde Tomkinson hasta el eje divisorio Noroeste de la parcela 2c.
- 4.3. Gral. Paz: desde Tomkinson hasta el eje divisorio Noroeste de la parcela 2c.

Sin perjuicio de las cesiones correspondientes a las aperturas de las calles mencionadas precedentemente, y de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1.2.3.1. inciso 2. del presente COU, cuando por razones de proyecto no se practiquen las aperturas de las calles M. Alberti, Int. Becco y de aquella que eventualmente no se hubiese concretado según lo contemplado en el inciso 4 de este apartado, todas desde el límite Noroeste de la parcela 2c hasta la calle Tomkinson, y de la calle Elflein desde M. Santana hasta la Av.Centenario, las superficies no cedidas serán compensadas. El área a compensar será disminuida mediante la cesión de una franja de 7 (siete) metros para ensanche de la calle Tomkinson transformándola en un bulevar con la conservación de toda la arboleda existente en la actual acera Noroeste de esta calle, lo cual constituye un objetivo urbanístico prioritario para la Municipalidad.

5. INFRAESTRUCTURA URBANA Y SERVICIOS PÚBLICOS

El propietario ejecutará a su costo las siguientes obras, una vez aprobado el plano de mensura, subdivisión y cesiones de calles y reservas de uso público:

1-Pavimentos: de acuerdo a los proyectos que apruebe la Municipalidad de San Isidro en todas aquellas calles que se abran al uso público o se ensanchen.

Las calzadas serán de hormigón, sobre base de suelo cemento, con un ancho mínimo de 7,34m (siete metros con treinta y cuatro centímetros) entre caras externas de cordones.

2-Desagües Pluviales: De acuerdo a los proyectos que apruebe la Municipalidad de San Isidro y la Dirección Provincial de Hidráulica.

3-Alumbrado Público: Se efectuará con columnas de acuerdo con el requerimiento del proyecto que apruebe la Municipalidad de San Isidro.

4-Redes de energía eléctrica, Agua Corriente, Cloacas, Gas Natural: alimentando a todas las parcelas y de conformidad con los proyectos que aprueben los organismos o empresas competentes.

5-Cercos, veredas y forestación: de acuerdo a la normativa vigente (Código de Edificación -T.O. Decreto 1992/94)

6-Preservación Forestal: De acuerdo a lo previsto por la Ordenanza 6610 y su reglamentación.

7-Movimiento de suelos: las parcelas deberán cumplimentar las condiciones de escurrimiento pluvial y de altimetría que permitan satisfacer la normativa vigente.

6. CESIONES DE TIERRA PARA ESPACIO VERDE Y LIBRE PUBLICO

De conformidad con lo prescripto por el artículo 56° del Decreto-Ley 8912, se cederán gratuitamente a la Municipalidad para Espacio Verde y Libre Público: una extensión equivalente al 10% (diez por ciento) del área neta de las parcelas resultantes, y para Equipamiento Comunitario de Uso Público: el 4% (cuatro por ciento) de dicha área, todo ello sin perjuicio de las superficies que se cederán para la apertura y ensanche de la trama viaria pública.

7. SANEAMIENTO AMBIENTAL

Deberá darse cumplimiento en tiempo y forma a las leyes nacionales, provinciales y normas municipales que resulten de aplicación a los fines de la protección, restauración y mejoramiento del ambiente y recursos naturales y en particular, a las "Pautas de Remediación" establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental efectuado para el inmueble por el Estado Nacional.

- (x) - Para los usos comerciales se considerará: 1 habitante por cada 10 m² de superficie destinada a esos usos, excluidas las áreas de servicio, circulaciones y estacionamiento.
- Para los usos residenciales se considerará : un promedio de 2 habitantes por cada dormitorio, o ambiente único.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
ID	Predominante : Ver art. 1.2.2.15. inc. 1 (xxx) Industria Depósitos Talleres	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Vivienda Unifamiliar Otros según Cuadro Usos		

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION

Para los usos Predominantes :

		Para lotes de superficie:	hasta 1000m ²	>1000 a <2000m ²	>2000 a <5000m ²	+5.000m ²
2.1	Factor de ocupación de suelo	:FOS =	0,6	0,6	0,6	0,6
2.2	Factor de ocupación Total	:FOT =	1,2	1,2	1,2	1,2
2.3	Retiros:					
	a) De frente:	: R=	3m.	5m	8m.	8m.
	b) Lateral 1 (x)	: RI1=	3m.	3m.	5m.	8m.
	c) Lateral 2 (x)	: RI2=	--	3m.	5m.	8m.
2.4	Fondo Libre (xx)	: F=	0,5 (L - 20)	0,5 (L - 20)	6m.	6m.
2.5	Alturas máximas :	:Hm=	8,50 m.	10,50 m.	12 m.	12 m.

2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela :

Se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 –items a o b, de este COU, según la ubicación del predio

OCUPACION- Para los usos complementarios:

La construcción de vivienda, comercio y otros Usos no predominantes deberán cumplir las siguientes restricciones (ídem a zona Rm1):

- **FOS= 0,6**
- **FOT= 1,2**
- Retiro de frente: **R = 3m.**
- Altura máxima: **Hm = 8,50m.**
- Fondo Libre: **F= 0,5 (L-20)**
- En caso de uso mixto predominante y complementario se respetarán las restricciones del uso dominante.
- Número de Viviendas: las permitidas en la zona **ID**- ver punto 2.6

- **Retiros Laterales:** en caso de que el predio sea lindero a una construcción preexistente destinada a un Uso Predominante (Industria-Taller-Depósito), se verificará la ocupación de los Retiros Laterales de las construcciones linderas, a fin de asegurar las condiciones de seguridad y eventualmente podrán exigirse los Retiros Laterales hacia dicha construcción de 1.15m como mínimo.

- Para usos no residenciales podrá optarse por la Altura de Usos Predominantes, previo estudio particular por parte de las OT, en tanto se respeten los retiros de frente y laterales establecidos para dichos usos , según la superficie del predio, en el punto 2-OCUPACION- de esta Hoja de Zona

(x) Para los usos predominantes- Retiros Laterales:

Las **O.T.** podrán analizar situaciones particulares de ocupación de Retiros Laterales cuando se verifique que no se ocasionará ninguna situación riesgosa a linderos o bien que se han efectuado todos los tratamientos y aislaciones térmicas, ignífugas, acústicas, por vibraciones y contra cualquier otro factor que pudiere resultar agresivo o peligroso para las edificaciones linderas.

De no ser satisfactoria la solución, teniendo en cuenta las construcciones linderas o próximas, se exigirá por razones de seguridad, como mínimo un Retiro Lateral de 1,15m, transitable y libre de construcciones e instalaciones.

(xx) Para los usos predominantes - Fondo Libre:

a. En predios de 300 a 1000m², se podrá reducir el fondo hasta un mínimo de 3m. solamente hasta la altura de 3,50m.

b. En predios de 1000 a 2000m², se podrá reducir el fondo hasta un mínimo de 6m. solamente hasta la altura de 6m.

(xxx) Ver art. 1.2.2.15. inc. 1.

(xxxx) En lotes frentistas a la Av. Andrés Rolón, H. Yrigoyen y Ader, en predios de superficie inferior a 3000m², no se exigirá retiro de frente, sólo el requerido para ensanche de calle por el art. 1.2.4.1. para la calle H. Irigoyen.

Ver art. 1.2.2.15.

Nota:

Las construcciones que se realicen en la Circunscripción IV -Sección D- Manzana 18, Manzana 14 - Parcelas 13 a 18 y Manzana 15 - Parcela 12 a 15, se ajustarán además a lo dispuesto en la Ordenanza 6282.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
IE	Predominante : Industria Depósitos Talleres	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Otros según Cuadro de Usos Ver art. 1.2.2.15.		

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION

Para los usos Predominantes :

	Para lotes de superficie:	300 a 1000m ²	>1000 a <2000m ²	>2000 a <5000m ²	hasta 25.000m ²
2.1. Factor de ocupación de suelo	: FOS =	0,6	0,6	0,6	0,6
2.2 Factor de ocupación Total	: FOT =	1,2	1,2	1,2	1,2
2.3 Retiros:					
a) De frente:	: R=	3m.	5m	8m.	8m.
b) Lateral 1 (x)	: RI1=	3m.	3m.	5m.	8m.
c) Lateral 2 (x)	: RI2=	--	3m.	5m.	8m.
2.4 Fondo Libre (xx)	: F=	0,5 (L - 20)	0,5 (L - 20)	6m.	6m.
2.5 Alturas máximas :	: Hm=	8,50 m.	10,50 m.	12 m.	12 m.
2.6 Número de viviendas por parcela	: Se podrá construir sólo una unidad de vivienda en parcelas de superficie inferior a 600 m ² (xxx) Ver Art. 1.2.1.14. inc. 2 y 4				

2.11 Cota de Nivel para Edificación

Se deberán construir locales habitables sobre la cota +5.20 IGM

OCUPACION- Para los usos complementarios:

La construcción de vivienda, comercio y otros Usos no predominantes deberán cumplir las siguientes restricciones (ídem a zona Rm1):

- FOS= 0,6
- FOT= 1,2
- Retiro de frente: **R = 3m.**
- Altura máxima: **Hm = 8,50m.**
- En caso de uso mixto predominante y complementario se respetarán las restricciones del uso dominante.
- Número de Viviendas: ver punto 2.6

- **Retiros laterales:** en caso de que el predio sea lindero a una construcción preexistente destinada a un Uso Predominante (Industria-Taller-Depósito), se verificará la ocupación de los Retiros Laterales de las construcciones linderas, a fin de asegurar las condiciones de seguridad y eventualmente podrán exigirse Retiros Laterales hacia dicha construcción de 1,15m como mínimo.

- Para usos no residenciales podrá optarse por la Altura de Usos Predominantes, previo estudio particular por parte de las OT, en tanto se respeten los retiros de frente y laterales establecidos para dichos usos , según la superficie del predio, en el punto 2-OCUPACION- de esta Hoja de Zona.

(x) Para los usos predominantes- Retiros Laterales :

Las **O.T.** podrán analizar situaciones particulares de ocupación de Retiros Laterales cuando se verifique que no se ocasionará ninguna situación riesgosa a linderos o bien que se han efectuado todos los tratamientos y aislaciones térmicas, ignífugas, acústicas, por vibraciones y contra cualquier otro factor que pudiere resultar agresivo o peligroso para las edificaciones linderas.

De no ser satisfactoria la solución, teniendo en cuenta las construcciones linderas o próximas, se exigirá por razones de seguridad, como mínimo un Retiro Lateral de 1,15m, transitable y libre de construcciones e instalaciones.

(xx) Para los usos predominantes – Fondo Libre:

- a. En predios de 300 a 1000m², se podrá reducir el fondo hasta un mínimo de 3m. solamente hasta la altura de 3,50m.
- b. En predios de 1000 a 2000m², se podrá reducir el fondo hasta un mínimo de 6m. solamente hasta la altura de 6m.

(xxx) Ver art. 1.2.2.15. inc. 1

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
IN	Predominante : Ver art. 1.2.2.15. inc. 1 Industria Náutica Deportiva	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Vivienda Unifamiliar Otros según Cuadro de Usos		

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m. y una superficie mínima de 600m².

2 OCUPACION

Para los usos Predominantes :

	Para lotes de superficie:	300 a 1000m ²	>1000 a <2000m ²	>2000 a <5000m ²	hasta 25.000m ²
2.1 Factor de ocupación de suelo	:FOS =	0,6	0,6	0,6	0,6
2.2 Factor de ocupación Total	:FOT =	1,2	1,2	1,2	1,2
2.3 Retiros:					
a) De frente:	: R=	3m.	5m	8m.	8m.
b) Lateral 1 (x)	: RI1=	3m.	3m.	5m.	8m.
c) Lateral 2 (x)	: RI2=	--	3m.	5m.	8m.
2.4 Fondo Libre (xx)	: F=	0,5 (L - 20)	0,5 (L - 20)	6m.	6m.
2.5 Alturas máximas :	:Hm=	8,50 m.	10,50 m.	12 m.	12 m.

Ver art. 1.2.1.10. inc. 3 en cuanto al tratamiento de los remates de edificios

2.6 Número de viviendas por parcela :Se podrá construir sólo una unidad de vivienda por parcela mínima

OCUPACION- Para los usos complementarios:

La construcción de vivienda, comercio y otros Usos no predominantes deberán cumplir las siguientes restricciones (ídem a zona Rm1):

- **FOS= 0,6**
 - **FOT= 1,2**
 - Retiro de frente: **R = 3m.**
 - Altura máxima: **Hm = 8,50m.** Ver art. 1.2.1.10. inc. 3 en cuanto al tratamiento de los remates de edificios
 - Fondo Libre: **F= 0,5 (L-20)**
 - En caso de uso mixto predominante y complementario se respetarán las restricciones del uso dominante.
 - Numero de Viviendas : ver punto 2.6.
- **Retiros laterales:** en caso de que el predio sea lindero a una construcción preexistente destinada a un Uso Predominante (Industria-Taller-Depósito), se verificará la ocupación de los Retiros Laterales de las construcciones linderas, a fin de asegurar las condiciones de seguridad y eventualmente podrán exigirse Retiros Laterales hacia dicha construcción de 1,15m como mínimo.
- Para usos no residenciales podrá optarse por la Altura de Usos Predominantes, previo estudio particular por parte de las OT, en tanto se respeten los retiros de frente y laterales establecidos para dichos usos , según la superficie del predio, en el punto 2-OCUPACION- de esta Hoja de Zona

2.11 Cota de nivel para edificación Se deberá construir sobre la cota + 4.44 IGM.

(x) Para los usos predominantes- Retiros Laterales:

Las O.T. podrán analizar situaciones particulares de ocupación de Retiros Laterales cuando se verifique que no se ocasionará ninguna situación riesgosa a linderos o bien que se han efectuado todos los tratamientos y aislaciones térmicas, ignífugas, acústicas, por vibraciones y contra cualquier otro factor que pudiere resultar agresivo o peligroso para las edificaciones linderas.

De no ser satisfactoria la solución, teniendo en cuenta las construcciones linderas o próximas, se exigirá por razones de seguridad, como mínimo un Retiro Lateral de 1,15m, transitable y libre de construcciones e instalaciones.

(xx) Para los usos predominantes – Fondo Libre:

a. En predios de 300 a 1000m², se podrá reducir el fondo hasta un mínimo de 3m. solamente hasta la altura de 3,50m.

b. En predios de 1000 a 2000m², se podrá reducir el fondo hasta un mínimo de 6m. solamente hasta la altura de 6m.

Ver art. 1.2.2.15. inc. 1.

2.19 .Restricción Especial: el predio ubicado con frente a la calle España y a la calle Guerrico: Parc. 10- Manz. 28- Secc. A- Circ. VIII, posee restricción de acceso vehicular por calle Guerrico, debiendo acceder vehicularmente por la calle España, conforme al tratamiento establecido por Decreto N° 141/97 (Epte. N° 7768/96).

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
IP	Predominante : Industria existente en fracciones 2.000m ² , y habilitada.	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Los existentes a la fecha de Declaración de precinto.		

1 PARCELAMIENTO

La superficie mínima de las parcelas es de 2000m². En caso de realizarse subdivisiones, las parcelas que se destinen al uso industrial respetarán esta dimensión. Ver art. 1.2.2.15.1.

2 OCUPACION

	Según superficie:	2000 a 5000m ²	más de 5000m ²
2.1 Factor de ocupación de suelo	:FOS=	0,5	0,5
2.2 Factor de ocupación total	:FOT=	1	1
2.3 Retiros:			
a) de frente	:R =	8m.	10m.
b) lateral 1	:RI1=	5m.	10m.
c) lateral 2	:RI2=	5m.	10m.
2.4 Fondo libre	:F=	6m.	6m.
2.5 Alturas máximas :	:Hm=	12m.	12m.
2.6 Número de viviendas por parcela	: Se podrá construir solamente una vivienda por precinto		

Ver art. 1.2.2.15.1.

En todos los casos:

Se exigirá tratamiento acústico, térmico e ignífugo de medianeras en caso contrario se exigirá un retiro lateral mínimo de 1m. de los ejes divisorios.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
Ec	Predominante : Recreativo (clubes deportivos)	BRUTA hab./Ha.	NETA hab./Ha
	Complementario : Instalaciones complementarias del uso principal: Confiterías, Bares, Restaurantes, Hoteles y Residencias turísticas. Otros según Cuadro de Usos		

1 PARCELAMIENTO

Las nuevas subdivisiones serán sometidas a consideración de las **O.T.**

Prolongación de calles: en caso que las fracciones estuviesen afectadas por prolongaciones de calles se establecerán las restricciones y/o compensaciones que correspondan -Ver art. 1.2.3.2.

2 OCUPACION (x)

No obstante lo reglamentado cada caso será tratado en forma particular por el **D.E.**

2.1 Factor de ocupación de suelo :FOS= 0,25

2.2 Factor de ocupación total :FOT= 0,4

2.3 Retiros:

- a) de frente :R = 5m.
- b) lateral1 :RI1= 5m.
- c) lateral2 :RI2= 5m.

2.4 Fondo libre :F = 0,5(L-20) - Ver art. 1.2.1.2.

2.5 Altura máxima :

- a) : Hm= 9,50m.

Para los Radios correspondientes a las Zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles: Uruguay , J. B. de Lasalle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el art. 1.2.1.10. inc. 3 de este COU, en cuanto al tratamiento de los remates de edificios.

2.6 Número de viviendas por parcela : Se podrá construir sólo una vivienda por cada unidad Ec, correspondiente al cuidador o sereno.

Podrán construirse Hoteles o Residencias Turísticas como uso complementario.

(x) Los valores reglamentarios se aplicarán tanto a las obras nuevas como a las ampliaciones de entidades ya establecidas, en este último caso la suma de lo existente más las ampliaciones no deberá sobrepasar dichos valores.

Nota: - **Radio N° 7 (Club CASI)**, se encuentra dentro del listado de "bienes patrimoniales" de la Zona APP/1, por lo tanto la modificación de los edificios será tratada en forma particular.

- **Radio N° 5 y 6:** están comprendidos dentro del Parque Municipal de la Ribera -Ver art. 1.2.4.8.

- **Radio N° 10 (Club SIC):** Uso diferenciado de zona Cmb1 en los frentes correspondientes a Monroe entre Darragueira y Av. Sucre, Av. Sucre hasta Blanco Encalada, Av. Blanco Encalada hasta Darragueira

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
EH	Destino: Hipódromo de San Isidro e instalaciones complementarias. Ver cuadro de Usos-art. 2.2.3.1.	BRUTA hab./Ha.	NETA Hab./Ha

Las subdivisiones, urbanizaciones, construcciones o localizaciones de usos dentro de los sectores destinados al Hipódromo de San Isidro serán consideradas en forma particular por el **D.E.** con estudio previo de las **O.T.**

2- OCUPACION

Se aplicarán las mismas Restricciones de Ocupación y Usos que corresponden a la Zona **Ec.**

2.12 Usos complementarios

La ampliación o construcción de boxes para equinos (studes) se ajustará a lo dispuesto en el artículo 1.2.2.5.

2.13 Tratamiento Especial:

- a. En la Circunscripción III, Sección K, Fracción II, se admitirán con tratamiento particular los usos de las zona **Cma1.**

Las nuevas subdivisiones, deberán contar con un parcelamiento mínimo de 50 metros de frente y 5.000 m² de superficie mínima.

El Departamento Ejecutivo oportunamente establecerá las compensaciones de calles, cesiones de espacio verde, equipamiento comunitario y de demás cesiones que corresponda, de acuerdo a la normativa vigente de aplicación, así también resolver la reubicación de la plaza y del centro de entretenimiento para niños concediéndose para ello un espacio mayor o similar al existente.

Los proyectos a desarrollar deberán considerar la mejora y reordenamiento vial: a tal efecto el departamento Ejecutivo, por intermedio de sus O.T. podrá solicitar mayores cesiones de calles y/o veredas, siendo en ese caso, de aplicación lo dispuesto en el art. 1.2.4.1 inc 8 del Código de Ordenamiento Urbano, teniéndose en cuenta además los acuerdos interjurisdiccionales que pudieran celebrarse principalmente sobre Av. Santa fe, por las características de a trama vial involucrada.

Los indicadores de ocupación se establecen en :

- **Factor de ocupación de suelo** :FOS= 0,60
- **Factor de ocupación total** :FOT= 1
- **Densidad** Bruta : 4440Hab/Ha
Neta: 600 Hab/Ha.

-Retiros:	:R = 6m.
a) de frente	
b) laterales (1y 2)	:R11 y R12= 10m.
-Profundidad edificable	:E = 0.35xA; y según lo dispuesto por el art. 1.2.1.2 del Código de Ordenamiento Urbano.
-Altura máxima :	:Hm =9.50m con azotea accesible y 11.50 sin azotea accesible
Plano Limite	:Hpl = 13.50 m

- ❖ El o los proyectos que se presenten en el marco del tratamiento especial fijado para la zona EH, serán considerados siempre por el procedimiento conforme lo dispone el art. 1.2.1.1 de este Código , como Urbanización Especial, debiéndose contar siempre con un Estudio de impacto ambiental y el Acto Administrativo de Declaración de Impacto Ambiental con las respectivas medidas mitigatorias.
- ❖ Se deberá considerar especialmente la construcción de reservorios y Sistemas Reguladores y Retardadores de desagües pluviales, como así también priorizar el mayor número de espacios para estacionamiento público y privado.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
E	Predominante : Esparcimiento público Complementario: Instalaciones afines al uso predominante (vestuarios, confiterías, estacionamiento, residencial.)	BRUTA hab./Ha.	NETA Hab./Ha

1 PARCELAMIENTO

Las nuevas subdivisiones serán sometidas a consideración del **D.E.**

2 OCUPACION

- Los índices de ocupación serán fijados para cada caso en particular por medio de las Oficinas Técnicas del **D.E.** en base a los indicadores de Zona **Ec**, pudiendo establecer restricciones mayores.
- Estas zonas son consideradas como Áreas de Verde Permanente, y deberán preservar sus espacios libres, forestados y parqueizados.

2.11 Cota de nivel para edificación:

La cota mínima de edificación para locales habitables (de Primera Categoría):

En Radios 1- 2 y 3= +5,20 I.G.M.

2.13 Terrenos con relleno sanitario:

En los radios 1,2 y 3, en predios donde se hubiere efectuado relleno sanitario, para la aprobación de las construcciones se exigirán todas las comprobaciones y cálculos técnico-sanitarios y estructurales que las **O.T.** consideren necesarios, los cuales estarán avalados por profesionales competentes.

Las Plazas corresponden a zonas de verde permanente.

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
EPr	Uso Predominante : Parque de la Ribera Esparcimiento público y semipúblico, actividad náutica. Complementario: los que se determinen para cada sector.	BRUTA hab./Ha.	NETA Hab./Ha

Las subdivisiones y proyectos de construcciones o urbanizaciones y usos dentro del Parque de la Ribera, serán tratados en forma particular con intervención de las **O.T.**
 Esta zona pertenece al Parque Municipal de la Ribera.

2.5. Alturas máximas para locales habitables:

Se tomarán a partir de la cota + 4.44 de IGM

H m = 6,50 m (correspondiente a planta baja y un piso)

Plano Límite cumbres – HPI = 8 m

Plano Límite tanques de agua = 10 m

Ver art. 1.2.1.10. inc. 3 en cuanto al tratamiento de los remates de edificios

Cuando los niveles preexistentes de terreno estuvieran por encima de la cota + 4.44 de IGM, la situación será evaluada particularmente por parte de las OT. Se podrá elevar hasta un máximo de 1 m por encima de la cota + 4.44 de IGM, el nivel a partir del cual se tomará la Altura Máxima de 6,50 m, en tanto no se verifiquen desajustes urbano ambientales, ni inconvenientes a terceros o con respecto al escurrimiento pluvial del predio y sus linderos. Se respetarán las demás restricciones establecidas, y podrán fijarse mayores requisitos para la aprobación del proyecto de así corresponder. Deberá certificarse fehacientemente la preexistencia de la situación, que se volcará en un plano de niveles con el entorno, firmado por profesional matriculado.

2.6. Número de viviendas :
$$N^{\circ} = \frac{\text{superficie del predio}}{600}$$

Vivienda Unifamiliar : serán de aplicación los lineamientos que correspondan, establecidos en el art. 1.2.1.14. inc. 3 , de este COU

- Condiciones para el uso residencial :

- * El número de viviendas se establecerá sobre la base del predio a afectar al uso residencial exclusivamente, sin computar las superficies que posean otros destinos.
- * Vivienda Unifamiliar : el ancho mínimo de terreno propio de cada subparcela o unidad funcional , no será inferior a 20 m .
- * En caso de parcelas preexistentes de superficie menor a 600 m², se evaluará particularmente la situación para permitir una única unidad de vivienda, teniendo en cuenta la conformación parcelaria del lugar , la implantación de la vivienda , su entorno y el cumplimiento de las demás restricciones que corresponde aplicar.

- * En los predios de superficie mayor a 3.000 m², se podrá aplicar también la alternativa del artículo 1.2.1.19. de este COU - PROTECCIÓN URBANO AMBIENTAL DE GRANDES PREDIOS-, considerando las características ambientales del lugar y su entorno, y en tanto no se supere el número de viviendas establecido para esta zona (una unidad cada 600 m² de superficie de terreno) .
- * Todas las viviendas deben contar con conexión al servicio de agua corriente, y cloacas a red existente o bien a Planta de Tratamiento debidamente autorizada.
- * Los residentes de las viviendas, deberán soportar las molestias generadas por el uso predominante, siempre que se verifique el ajuste de las actividades que se desarrollan a las normativas en vigencia. Esta condición quedará asentada en las autorizaciones y permisos que se otorguen.

- **Condiciones para todos los usos** :

- ❖ Serán de aplicación las demás normativas de zona **Ec**, establecidas en la Hoja de Zona correspondiente.
- ❖ Cada proyecto se tratará particularmente, a efectos de evaluar : su inserción urbano- ambiental sin provocar desajustes, así como el cumplimiento de lo normado en el presente Código y demás reglamentaciones en vigencia que corresponda aplicar.

2.11 Cota mínima de edificación para locales habitables (1° Categoría): + 4.44 I.G.M.

Debajo de esta cota sólo se permitirá la instalación de locales no habitables.

Cota mínima de suelo = + 2,35 I.G.M. (nivel que corresponde a la mínima de las aguas ordinarias.)

Notas:

Ver : art. 1.2.4.8. de este COU.

Ver : afectaciones y restricciones por Línea de Ribera – Camino de Sirga (Código Civil, Planos de Mensura correspondientes, etc.).

ZONA	USOS PERMITIDOS	DENSIDAD
DUP 1	<p>Uso Predominante : Vivienda Unifamiliar</p> <p>Uso Complementario: Comercio Minorista y Servicios Comerciales del Grupo I y II (ver Cuadro de Usos), Equipamiento Comunitario, Educación, Salud, Entidades Vecinales, Culturales y Sociales, Recreación.</p>	<p>BRUTA hab./Ha.</p> <p>500</p>

Según Ordenanza N° 7531, convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto Provincial N° 2248/03 , se afectan los inmuebles denominados catastralmente como Circunscripción VIII, Sección E, Fracción IV, Parcelas 3b y 3c para su destino como "Distrito de Urbanización Prioritaria N° 1" (D.U.P.1), concordante con lo dispuesto por la Resolución N° 161/96 de la Secretaría de Tierras y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires.

Los inmuebles afectados quedan comprendidos en el Anexo I de la Ordenanza 7419.

1 PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 5m. y una superficie mínima de 65 m².

2 OCUPACION

Para uso Residencial :

- 2.1 Factor de ocupación de suelo : FOS = 0,6
- 2.2 Factor de ocupación total : FOT = 1,2
- 2.3 Retiros:
- a) de frente :Rf = 3.00m respecto de la Línea Municipal de la calle Neuquén
Rf = 1.50m respecto de las Líneas Municipales de las calles Int. Tomkinson, Elflein y Misiones.
Rf = 1.00m respecto de las Líneas Municipales de las restantes calles de la Urbanización.
- 2.4 Fondo Libre mínimo (F) :F= 3 m
- 2.5 Alturas máximas :Hm= 8,50 m
Plano Límite Ver art. 1.2.1.10.3. ap.A
- 2.6 Número de viviendas por predio :Vivienda unifamiliar, una por parcela mínima

Para uso no residencial :

Se aplicarán las disposiciones del Código de Ordenamiento Urbano para la zona **Rm1** y las demás reglamentaciones vigentes específicas que resulten de aplicación a cada caso.

3. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

La mitad de las unidades de vivienda, deberán contar con un espacio mínimo dentro de sus predios de 2.40m (dos metros con cuarenta centímetros) de ancho por 4.80m (cuatro metros con ochenta centímetros) de profundidad, para el estacionamiento de vehículos.

4. TRAMA VIAL PÚBLICA

Deberán efectuarse las cesiones de tierra necesarias para el ensanche o apertura de las siguientes calles públicas, con sus correspondientes ochavas:

- 1- Intendente Tomkinson:** con un ancho, a medir desde la Línea Municipal existente por el rumbo Sudeste de 24.50m (veinticuatro metros con cincuenta centímetros).
- 2- Calle Elflein:** con un ancho de 14.00m (catorce metros), para su apertura en el tramo comprendido entre las calles Neuquén y Misiones, a abrirse esta última, en la parcela 2c, adyacente al eje divisorio de predio con la parcela 3b.
- 3- Calles internas de la urbanización:** con un ancho mínimo entre las Líneas Municipales de 9.00m (nueve metros).

5. INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS PÚBLICOS

La urbanización contará con pavimentos de hormigón en todas sus calles, redes de agua corriente, energía eléctrica, gas natural, colectora cloacal, desagües pluviales, alumbrado público, veredas con rampas para discapacitados en las esquinas.

Todas las obras de infraestructura y de servicios públicos se ejecutarán de acuerdo con los planos y especificaciones previamente aprobados por la autoridad competente.

6. PLAZA PÚBLICA MUNICIPAL

El área a ceder para plaza pública municipal tendrá una superficie no inferior a 2.100m² (dos mil cien metros cuadrados).

7. SANEAMIENTO AMBIENTAL

Previamente a la aprobación de los planos de construcción, deberá presentarse un estudio de la calidad ambiental del suelo, con el fin de determinar su aptitud para la radicación del conjunto habitacional, debiendo quedar garantizada la ejecución de los eventuales procesos de remediación que pudieren ser necesarios.

2.2.3 DE LOS USOS SEGUN ZONAS

2.2.3.1. CUADRO DE USOS

El **Cuadro de Usos contenido en los Anexos de este COU**, fija los Usos permitidos en cada una de las Zonas y no exime del cumplimiento de los demás aspectos regulados en el presente Código. Pueden existir Usos no consignados los cuales se tratarán de acuerdo a lo indicado en el **art. 2.2.3.2.**, u otros cuya localización merece tratamiento en forma particular.

REFERENCIAS DEL CUADRO DE USOS

● Indica “**Usos Permitidos**” (predominante o complementario)

Nº Indica “**Usos Permitidos con restricciones**”

A.C. Áreas Centrales - Zonas con tratamiento particular

Ver también lo indicado particularmente para el uso, o en cada Hoja de Zona

Nº	Restricciones a aplicar :
1	Superficie cubierta máxima: 200m ²
2	Únicamente en Áreas con Servicios de Agua Corriente y Cloacas (se exigirá conformidad factibilidad previa de conexión de la empresa Aguas Argentinas)
3	En Zonas de Uso Conforme, las O.T. determinarán en cada caso las condiciones de funcionamiento, tratando el caso como Uso Puntual.
4	Las O.T. determinarán en cada caso la localización, las normas de funcionamiento, usos complementarios admitidos, etc.-
5	Como complemento de la actividad principal únicamente.
6	No se admite este rubro en los predios frentistas a las calles : Belgrano - 9 de Julio - Av. Centenario ambas aceras entre Diego Palma y B. Márquez y entre Primera Junta y Roque S. Peña; Av. Santa Fe entre Rodríguez Peña y Vélez Sarsfield, Av. Avelino Rolón entre Ader e Independencia. En los tramos correspondientes a las A.C. de las calles: Perú , Alvear, Av. Santa Fe entre Vicente López y Ladislao Martínez. Se incluyen siempre <i>-en esta restricción-</i> todos los predios esquineros de los tramos de calles indicados precedentemente. En la zona Cm5 de Boulogne - Radio 1 – las solicitudes serán tratadas en forma particular, en tanto formen parte de propuestas integrales para todo el predio.
7	Superficie máxima según art. 1.2.2.22.
8	Permitida la venta de animales sólo en: Zonas Comerciales y en Zonas Industriales.
9	Excepto en Av. del Libertador.
10	En Ra1 en locales existentes aprobados para el uso o viviendas unifamiliares. Permitido en Ra2/Ra3
11	Permitido únicamente en Rm2
12	Permitido únicamente en Rma2/AC
13	Permitido únicamente en Rm4 - Rma1 - Rma2 - Rma3-Rma5 y Cma1 – Cma3-Cma4
14	Permitido únicamente en predios de superficie mayor a 1.000 m ² y en predios municipales.
15	Con horario de funcionamiento y/o actividad comercial a consideración de las O.T. (ver Ordenanza 7270)
16	Estacionamiento : según art. 1.2.2.1. Cuando no estuviese reglamentado, las O.T. en cada caso fijarán la necesidad y cantidad de espacios para estacionamiento vehicular, carga y descarga.
17	Permitido además en ciertos tramos de calles según el artículo, incluido en este Código, correspondiente al uso de que se trata.
18	Únicamente para locales preexistentes habilitados que cuenten con planos aprobados para el uso. No se permite la elaboración de productos alimenticios en el local.
19	Prohibida la venta de plantas, excepto en Av. del Libertador.
20	Permitido únicamente en locales aprobados, y en viviendas existentes sin cambiar la morfología edilicia, ubicados en predios frentistas a la Av. del Libertador según artículo 1.2.2.14.-Uso selectivo
21	El potencial máximo no superará los 5HP, excepto en zonas industriales.
22	No permitida la venta de materiales de granel y pulverulentos, envasados o no: cal - cemento - arena - ladrillos - piedras - bloques - tejas – etc.En Grupo I la distribución no se podrá efectuar desde el Local.
23	En estos establecimientos podrán, en forma alternativa, desarrollarse las siguientes actividades: cursos, salón de usos múltiples (reuniones, fiestas, etc.), consultorios y otras que a juicio de las O.T. no perjudiquen al entorno urbano adyacente.
24	Sólo clases 5 y 6, según la Clasificación contenida en el Capítulo 9 del C.E..
25	Únicamente en Cb2 y/o CmbB (zonas del Bajo de San Isidro)
26	Sólo la venta de productos - no se permite elaboración en el lugar

27	Ver Categorización Industrial - Según Ley Provincial N° 11459
28	Alimentación en general: serán tratados en forma particular y como Uso Puntual los locales ubicados en las siguientes arterias o zonas: - Dardo Rocha – Colectoras de Ruta Panamericana - Av. Libertador - Zonas APP/1 - APP/2 - Cb1 - Cb2 , y en todos aquéllos casos que a juicio del D.E. puedan resultar conflictivos para la zona. Av. Libertador : las habilitaciones de locales preexistentes o nuevos locales, para rubros gastronómicos, deben cumplimentar además lo previsto en los artículos: 1.2.2.1. inc. 9. ítem g y 1.2.2.14.
29	Oficinas -Tratamiento Particular: En todas las zonas la construcción y/o remodelación de edificios con destino Oficinas, se tratarán particularmente como Uso Puntual, teniéndose en cuenta para su aprobación la incidencia del edificio y su futuro funcionamiento sobre el entorno, sin perjuicio de las mayores restricciones establecidas o a establecer en determinadas zonas.
30	Uso permitido en: locales existentes, edificios listados y nuevos edificios en calle 25 de Mayo y en calle 9 de Julio (Manzana 97). Además se permiten: Actividades selectivas de los grupos 1-2-3 y 4, según Hoja de Zona APP/1 .
31	Solo permitido en edificios existentes en: Av. del Libertador ambas aceras - calle Ituzaingo entre 25 de Mayo y Lasalle - calles Belgrano, Maipú y Brown entre 25 de Mayo y Av. Libertador. Además se permiten en la zona actividades selectivas de los grupos 1-2-3 y/o 4, según lo indicado en la Hoja de Zona APP/1 -
32	CAJEROS AUTOMATICOS: las O.T. considerarán la posibilidad de instalarlos en establecimientos comerciales, de servicios o industriales existentes, como complemento de la actividad principal ; en cada caso las O.T. establecerán las condiciones para su habilitación y funcionamiento. Las Entidades Bancarias y Financieras deberán ajustarse a las disposiciones establecidas por el Banco Central: Comunicación “A” 2985/99 y/o cualquier otra disposición que en el futuro regule la seguridad bancaria.
33	Cumplimiento de la normativa de accesibilidad e instalaciones adecuadas para su uso por personas discapacitadas, según Ordenanza 6631. Los locutorios contarán además con una cabina especialmente adaptada.
34	Únicamente para frentistas a Dardo Rocha entre Av. Fleming y Monteagudo.
35	Ver artículo 1.2.2.9. ap. B , para determinar las condiciones generales y las especificaciones según zona donde se ubique.
36	Únicamente como Uso Complementario y con instalaciones totalmente cerradas y aisladas.
37	Ejercicios Físicos con aparatos únicamente: se tratará como Uso Puntual y se impondrán condiciones de funcionamiento particulares, y cantidad de módulos de estacionamiento según la zona en que se ubique.
38	Se evaluará cada solicitud en forma particular teniendo en cuenta las condiciones de los linderos, entorno, accesibilidad, espacio suficiente para carga y descarga de mercadería, y perjuicios a terceros por el depósito y traslado de materiales.
39	Venta de Productos veterinarios: como Anexo podrá aceptarse la instalación de un Consultorio veterinario, con funcionamiento en horario comercial, sin atención de urgencias ni internación. Cuando se realice reparto o servicios a domicilio y/ o cuenten con móviles propios deberán disponer de espacio para cocheras.
40	En las zonas Rm1, Rm3, Rm4, Rmb1, Rmb3, Rmb5 y RmbB las oficinas se admitirán en las siguientes arterias: Dardo Rocha, Thames, Fondo de la Legua, Colectora de Ruta Panamericana, Edison, Pedro de Mendoza y en aquéllos lugares donde predominen los usos comerciales y no provoquen desajustes urbanos. En la zona Rmb2 , se admitirán sobre Av. del Libertador y sobre la calle Dardo Rocha entre Av. Santa Fe y Tres Sargentos. Se someterán todos los casos a estudio previo por parte de las OT
41	Hotelería : Podrán considerarse otras zonas según lo determina el art. 1.2.2.11.
42	Se exigirá estacionamiento vehicular a razón de un módulo cada 22 m ² o por cada local de menor superficie, mas los adicionales para carga y descarga , en las siguientes arterias: Av. Blanco Encalada, Av. Sucre, Av. J.S. Fernández, Av. Diego Carman, Av. Fondo de la Legua, Thames y en otros lugares donde existan inconvenientes en el tránsito y/o estacionamiento y que resulten conflictivos a criterio de las OT .
43	Almacenes y Despensas-Venta de Bebidas y Comestibles , sin sistema de autoservicio, con superficie máxima de hasta 70 m ² de local de ventas y hasta 35 m ² de depósito. El Depósito no podrá superar el 50 % de la superficie del local de ventas.
44	Estudio o Consultorio Profesional anexo a la vivienda donde reside el titular debidamente acreditado. En Rmb5 se podrá admitir, con tratamiento particular como Uso Puntual. ⁽¹⁴⁾ Reglamentación :ver al final del Cuadro
45	Permitido solo en zona Cma3 .
46	Los comercios destinados a Venta de artículos usados se regirá por las disposiciones de la Ordenanza N° 8276-Decreto N° 1430/07 y serán tratados particularmente como Uso Puntual

47	En zona Rmb4 para proyectos integrales como Urbanización Especial-ver Hoja de Zona
48	Únicamente en zona Rmb1 – radio 10 y en tanto cuente con estacionamiento vehicular a determinar por las O.T., según la modalidad de funcionamiento.

⁽¹⁴⁾ Reglamentación de la Referencia N° 44 del Cuadro de Usos art. 2.2.3.1.:

*1-Se podrá admitir el estudio o consultorio profesional, como anexo de la vivienda donde reside el titular debidamente acreditado, únicamente en las zonas **Rmb5**, en las diferentes zonas de Av. Del Libertador según referencia N° 20, y en la calle Dardo Rocha entre Av. Fleming y Monteagudo según Referencia N° 34.*

Condiciones a cumplimentar:

a-Se permitirá solo el desarrollo de la actividad por el titular pudiendo contar con solo un asistente en cuyo caso deberá disponer de un sanitario mínimo anexo al estudio.

b-También será requisito contar con un sanitario anexo si se reciben clientes en el lugar (estudios profesionales) .

c-En el caso de actividades relacionadas con la salud (médicos, psicólogos, fonoaudiólogos, kinesiólogos entre otros), se exigirá contar con una sala de espera con baño adaptado para discapacitados, para uso de los pacientes.

d-En el caso de actividades relacionadas con la salud y/o que requieran una habilitación de otro organismo para funcionar, deberán verificar los requisitos exigidos tanto por la Municipalidad como por el organismo que otorga la habilitación.

e-Los espacios internos a utilizar contarán con Plano Aprobado actualizado, y eventualmente y según las características de la zona podrá exigirse cocheras adicionales dentro del predio para los concurrentes.

f-Los Permisos de Localización se tratan en base a lo dispuesto por la Ordenanza 8057 y su Decreto Reglamentario N° 1979/05

*2-En las zonas **Rmb2** y **Rmb4** no se permite la localización de estudios o consultorios anexos a vivienda.*

2.2.3.2. USOS NO CONSIGNADOS

Los rubros que no estuviesen explícitamente consignados en el Cuadro de Usos, serán clasificados por analogía con otros usos indicados teniendo en cuenta el tipo de actividad que se desarrolle, la modalidad de funcionamiento, etc.

Si el uso resultare de difícil interpretación, según el caso, podrá exigirse la presentación de una memoria descriptiva detallando la actividad a fin de permitir que el **D.E.** se expida al respecto.

ANEXOS DE LOS CAPITULOS I - II

ANEXO I - CUADRO DE USOS

ANEXO II - PLANILLAS COMPLEMENTARIAS del Art. 1.2.1.5.

**ANEXO III - TABLA DE ADAPTACION DE LOCALES PARA HABILITAR
SERVICIOS AL AUTOMOTOR**

ANEXO IV - TABLA DE MOLESTIAS POR ZONAS

ANEXO V-REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS

- **ORDENANZA N° 6610 – FORESTACIÓN Y DECRETOS REGLAMENTARIOS N ° 972/89 Y 501/10**
- **ORDENANZA N° 8460 –PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN ARBOLADO NATIVO**
- **ORDENANZA N° 8461 - SISTEMA MUNICIPAL DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS**