Código de Ordenamiento Urbano 2022.

Subsecretaría de
Planeamiento Urbano

SAN ISIDRO
MUNICIPIO

TEXTO ORDENADO CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO
APROBADO POR DECRETO N° 2076

Publicado en el sitio oficial de la Municipalidad de San Isidro: www.sanisidro.gob.ar

Ref. Expte. Nº 12460-2022
San Isidro, 30 de Noviembre de 2022

DECRETO Nº 2076 (*)

VISTO, el Anteproyecto del Texto Ordenado del Código de Ordenamiento Urbano obrante a fojas 3/274 de las presentes actuaciones; y

Considerando:

Que se han producido modificaciones al último Texto Ordenado del citado Código - Edición 2021, aprobadas por Decreto Nº 875/2021 (publicado en el Boletín Oficial Edición Extra Nª 1173) y por Ordenanza Nº 9145, promulgada por el Decreto Nº 1731/2020 (publicados en el Boletín Oficial Edición Extra N° 1230), que deberían ser incorporadas al Texto Ordenado vigente;

Que, además, se incluye en el texto la reglamentación interpretativa del artículo 1.2.1.2. apartado A inciso 2ª; 1.2.1.4.2 apartado A; 1.2.1.13 inc. 3, modificación de la reglamentación del art. 1.2.2.1 inciso 6, para lograr su correcta aplicación;

Que se han incorporado correcciones y/o adecuaciones de la descripción de los Radios que integran la Zonificación contenida en el artículo 2.1.3 y Hojas de zona del citado Código;

Que se ha detectado un error al anular la referencia 21 de Uso Puntual incorporando una nueva referencia 57, cuando debería haberse reemplazado por el texto aprobado en esta última referencia, visto que de esta manera debería renombrarse a todas las referencias numéricas posteriores, situación necesaria, por lo que el nuevo texto se incorpora dentro de la referencia 21, dado que no significa modificaciones a lo dispuesto en la actual normativa aprobada;

Que la Dirección de Ordenamiento Urbano ha confeccionado el nuevo Texto Ordenado del Código de Ordenamiento Urbano – Edición 2022, conforme las modificaciones vigentes;

Que, conforme a lo expresado precedentemente, corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

Decreta:

ARTICULO 1º.- Apruebase el Texto Ordenado del Código de Ordenamiento Urbano – Edición 2022, el que, como anexo agregado a fojas 3/274, forma parte del presente, con las reglamentaciones e interpretaciones incorporadas en el mismo. -

ARTICULO 2º.- Derogase todo otro Texto Ordenado del Código de Ordenamiento Urbano que se oponga al presente.-

ARTICULO 3º.- Regístrese. Comuníquese y publíquese. -

(*) Publicado en el Boletín Oficial - Edición Extra Nº 1257 de fecha 29 de noviembre de 2022

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

TEXTO ORDENADO

2022

PLANO INTERACTIVO DE SAN ISIDRO
https://www.sanisidro.gob.ar/urbanismo/planointeractivo

ÍNDICE

	ARTICULO	PAGINA
CAPITULO I		
GENERALIDADES	**1.**	9
INTRODUCCION	**1.1.**	9
APLICACION	**1.1.1.**	9
CONCEPTOS Y DEFINICIONES	**1.1.2.**	10
DE LOS USOS DEL SUELO	**1.1.2.1.**	10
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.**	10
ZONA		
PRECINTO INDUSTRIAL		
ZONA RESIDENCIAL		
ZONA COMERCIAL		
ZONA INDUSTRIAL		
ZONA DE ESPARCIMIENTO - ÁREA VERDE PERMANENTE		
ÁREA DE ESPARCIMIENTO Y RECREACION PRIVADA		
ÁREA DE PRESERVACION PATRIMONIAL		
ÁREA CENTRAL		

ÁREA DE RECUPERACION

URBANIZACION ESPECIAL

RESERVA URBANA

DE LA OCUPACION **1.1.2.3.** 11

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

CIRCULACIÓN COMÚN VERTICAL

TERRENO O SUPERFICIE ABSORBENTE

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.** 13

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

DEPÓSITO

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.** 16

INTERPRETACION - CASOS PARTICULARES **1.1.2.6.** 17

NORMAS GENERALES	**1.2.**	17
DE OCUPACION	**1.2.1.**	18
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.**	51
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 PREDIOS AFECTADOS POR 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 NAÚTICAS	1.2.2.17.	
EDUCACIÓN	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.	
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.**	89
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.	
LOTE SOBRE CALLES CURVAS	1.2.3.4.	
VARIOS	**1.2.4.**	91
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 energía	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 – ZONIFICACIÓN 99

NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE ZONAS **2.1**

NOMENCLATURA **2.1.1.**

DELIMITACIÓN DE ZONAS **2.1.2.**

RADIOS QUE INTEGRAN LA ZONIFICACIÓN DEL PARTIDO **2.1.3.**

CORRESPONDENCIA ENTRE LA NOMENCLATURA DE ZONAS SEGÚN CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y LEY PROVINCIAL Nº 11.459 (de Radicación Industrial) **2.1.4.**

ZONAS **2.2.**

NORMAS PARTICULARES **2.2.1.**

HOJAS DE ZONAS **2.2.2.**

DE LOS USOS SEGÚN ZONAS **2.2.3.**

CUADRO DE USOS – REFERENCIAS 2.2.3.1.

USOS NO CONSIGNADOS 2.2.3.2.

ANEXOS – CAPÍTULOS I Y II

ANEXO I - CUADRO DE USOS

ANEXO II - PLANILLAS COMPLEMENTARIAS SEGÚN Art. 1.2.1.5.

ANEXO III - TABLA DE ADAPTACION DE LOS LOCALES PARA HABILITAR USOS DEL SERVICIO AUTOMOTOR (según Arts. 1.2.2.8.1 y 1.2.2.8.4)

ANEXO IV - TABLA DE MOLESTIAS POR ZONAS

ANEXO V – REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS
Ordenanza Nº 6610 - Forestación y Decretos Nº 972/89 y 501/10
Ordenanza Nº 8460 - Protección y Promoción Arbolado Nativo
Ordenanza Nº 8461 - Sistema municipal de Áreas Naturales Protegidas

ANEXO VI - Decreto Nº 3244/16 y 2611/94 REGLAMENTACION PULMONES DE MANZANA

ANEXO VII - REGLAMENTACIÓN DE RESERVORIOS - Art. 1.2.2.25.2

CAPITULO III – PLANOS

UBICACIÓN DE PLANOS EN SECTORES DE 1 A 12 **3.1.**

PLANO DE ZONIFICACIÓN EN SECTORES – PLANOS 1 A 12 **3.1.1.**

PLANO DE ZONIFICACIÓN DE ÁREA BOULOGNE Y ÁREAS CENTRALES Martínez - Acassuso - San Isidro - Beccar

PLANO GENERAL DE ZONIFICACIÓN (corresponde al Art. 3.1.)

CAPITULO 1

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 estas 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 Autónoma 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 o 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 **O.T**. 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 de suelo determinado y una subdivisión mínima.

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 aun cuando el número de unidades supere en superficie la ocupación comercial de planta baja.

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 Nº 11.459** y su Reglamentación.

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

ÁREA 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.

ÁREA 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.

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

RESERVA URBANA: Fracción 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 urbana 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 - electricidad - telefonía y comunicaciones - agua y cloacas). 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.

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 para el uso respectivo sobre la superficie de terreno donde el mismo resulta conforme. El resto de la superficie que no es utilizada podrá ser destinada a usos conformes para ambas zonificaciones (es decir más restrictivos), por lo tanto, la superficie sobrante de FOT que no puede afectarse al uso de la zona menos restrictiva, se podrá destinar a un uso conforme.
En cada zona el FOT aplicable, limitará la posibilidad de uso, habilitación o desarrollo de actividades que se autoricen en la parcela independientemente de la superficie edificada autorizada.
La superficie semicubierta 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, y las circulaciones comunes verticales.

El estacionamiento no será computable para FOT, en tanto se verifiquen las siguientes condiciones:
- Viviendas unifamiliares (hasta dos cocheras cubiertas o semicubiertas ubicadas en cualquier nivel).
- El exigido para edificios de vivienda multifamiliar y/o edificios colectivos, el requerido como “cortesía” por las O.T. (para: abastecimiento, urgencias, servicios, etc.), y/o el propuesto para el mejor desarrollo de la actividad, siempre que sea acorde al uso desarrollado, no provoque por el volumen edilicio (en las plantas superiores) impactos en el entorno y no implique la posibilidad del uso de las áreas aprobadas como estacionamiento para otros destinos computables al FOT. Los sectores de subsuelos destinados a estacionamiento no serán computables al FOT en tanto se mantengan exclusivamente con este destino y cumplimenten las demás condiciones reglamentarias.
- En edificios comerciales o industriales, y otros usos no descriptos precedentemente, que requieran para su aprobación y/o funcionamiento contar con lugares de estacionamiento, podrá eximirse del cómputo del FOT a los espacios para estacionamiento en subsuelos, y siempre que no generen por su diseño la posibilidad de su utilización para otros destinos que resulten computables al FOT.
- El estacionamiento cubierto o semicubierto por encima del nivel natural de terreno, computará al FOT como superficie cubierta o semicubierta, según corresponda, y solo podrá eximirse (total o parcialmente) del cómputo de FOT, cuando se determine por parte de las O.T. que no se generan impactos urbanos negativos y se produzca un aporte a las necesidades de la zona en materia de estacionamiento.
- Los edificios o sectores de edificios destinados a cocheras para vehículos particulares, serán eximidos del computo del FOT, considerando a este efecto lo dispuesto por el **Art. 1.2.2.9 Ap. B** de este C.O.U.
- El destinado a guarda o estacionamiento de bicicletas en tanto sea proporcional al uso y/o actividad autorizada.

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.

CIRCULACIÓN COMÚN 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 para el FOT.

SUPERFICIE LIBRE: Es el porcentaje de terreno que queda libre de edificaciones y no debe ser ocupado, al aplicar a la parcela el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) que le corresponde según la Zona. El 50 % de dicha superficie, como mínimo, debe destinarse a terreno o superficie absorbente. [1]

TERRENO O SUPERFICIE ABSORBENTE: Es el área de la parcela que debe garantizar la absorción del agua de lluvia. [1]
- Se considera TERRENO ABSORBENTE al terreno natural.

---

*(1) Se exceptúan de contar con Terreno o Superficie Absorbente los casos indicados en los **Art. 1.2.2.9**, **1.2.2.18** y concordantes. En esos casos se deberá reemplazar la superficie absorbente por un sistema de infiltración.*
*Los predios afectados por usos industriales, depósitos y talleres en los cuales sea necesario destinar superficie absorbente a playa de maniobras, carga y descarga, las **O.T.** evaluarán propuestas para disminuir el porcentaje requerido de terreno absorbente. Las aéreas libres deberán ser parquizadas.*

- Se considera SUPERFICIE ABSORBENTE, al estrato de suelo natural que garantiza la absorción de agua, cuyo espesor mínimo es de 0,60m, se ubica por debajo del nivel ±0,00 y cuenta con drenaje que concurre a un sistema de infiltración, construido en el mismo predio (**Art. 1.2.2.25.2 Inc. 1**).

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**.**

ÁREA 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: Edificio 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. 6**).

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, sumando 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 aquellos aptos para ventilar e iluminar locales de segunda clase en los distintos tipos de edificios.

LOCAL HABITABLE: Se consideran los locales de primera clase según lo dispuesto por el **Código de Edificación**: aquellos de habitación y trabajo, dormitorios, salas de estar, comedores, estudios, consultorios y todo otro local donde permanezcan o habiten personas.

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 gráfico del **Art. 1.2.1.2 Ap. A Inc. 8**).

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 **Código de Ordenamiento Urbano**.

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: 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**).
(2)Reglamentación - Ver nota al pie de página -.

---

(2) 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 cumplimenten 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.

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

LOCALES DE PRIMERA Y SEGUNDA CLASE: Los así denominados en el **Artículo 4.2.1** del **Código de Edificación (T.O. por Decreto Nº 2952/09).**

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° 11.459** 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° 11.459**.

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 **Art. 1.2.2.8**).

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 Nº 11.459 y su Reglamentación.
- 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 Provincial N° 11.459. Deberá cumplimentarse también la Tabla de Molestias que forma parte del presente C.O.U.

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 Inicial, Primario y Secundario, Terciario y Universitario 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 **Art. 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° 11.459**. Esta actividad deberá cumplimentar **la Ley Provincial N° 7.315** y su Reglamentación.

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**).

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

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**).

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 Nº 2952/09 y sus modificaciones
C.O.U.	: 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
HPl	: 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)
PA	: Planta alta

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

1.1.2.6 INTERPRETACIÓN – CASOS PARTICULARES

En aquellos 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.

Cuando la aplicación de este artículo diera como resultado más metros cuadrados construibles o alguna unidad funcional adicional, la tasa de construcción por dicha superficie sufrirá un recargo del 50% y del 100% respectivamente, conforme lo establezca la Ordenanza Impositiva.

(3) Reglamentación - Ver nota al pie de página -.

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.

---

(3) 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 de 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 un informe con la 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 sobre el número de unidades. En el caso de oficinas, si se otorga el incremento sobre el FOT, no puede considerarse la disminución del número de cocheras o el aumento del número de unidades. Si se trata de una mayor Altura Máxima no pude ir acompañada de un menor retiro.*
*** Si se solicita un incremento al FOT del 8% y se requiere además la disminución de un Retiro de Frente, esta última no podrá superar el 2% (sumatoria: total máximo =10%).*
- Cuando la aplicación de este artículo diera como resultado más metros cuadrados construibles o alguna unidad funcional adicional, la tasa de construcción por dicha superficie sufrirá un recargo del 50% y 100% respectivamente, conforme lo establezca la Ordenanza Impositiva.

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 conjunto habitacionales

Se ajustarán a lo siguiente:

1. Se respetarán los siguientes Retiros mínimos:

a. Retiros de Frente - R:

- Edificios multifamiliares: **R** = 6m
- Viviendas unifamiliares agrupadas: cumplimentarán las restricciones de la zona, con un mínimo de R = 3m

b. Retiros Laterales - Rl:

- Edificios multifamiliares: **Rl**= 10m
- Viviendas unifamiliares agrupadas: **Rl**= 5m, 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 parquizado, 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 20m², 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 característicacas del proyecto y su ubicación.
Se aplicarán los mínimos establecidos en el **Art. 1.2.2.1** de este **C.O.U.** 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 parquizados 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 -: **86 hab/Ha**, considerando para el cálculo, como mínimo, 4 habitantes por cada unidad de vivienda.
  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 (2) personas por unidad
- Unidades habitacionales de tres o más ambientes (dos o más dormitorios): cuatro (4) 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.l0.3 Ap. B, o bien las máximas establecidas para la zona respectiva.
- Viviendas unifamiliares agrupadas y conjuntos en zonas **Rb** - **Cb** - **Rmb2** - **RmbB**: Hm = 8,50m tomada según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.10.3 Ap. 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° 11.723**, y las **Ordenanzas Nº 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** = 6m
- **Retiros Laterales - Rl - mínimos** = 10m
- **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 **C.O.U.,** 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 Nº 11.459, 11.720**, 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. La 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 Ap. 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° 11.723** y las **Ordenanzas Nº 7674 y 7709**.

1.2.1.2 FONDO LIBRE – PULMÓN DE MANZANA

El espacio destinado a **Fondo Libre** o **Pulmón de Manzana** deberá materializarse como Terreno o Superficie Absorbente, de acuerdo a lo establecido en el **Art. 1.1.2.3**. El 50% de su superficie deberá ser parquizada.
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 2m.
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 3m (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 15m, por medio de las **O.T.** podrán evaluarse situaciones particulares en tanto no produzcan desajustes respecto de los Retiros reglamentarios de los predios linderos.
[4] *Reglamentación - Ver nota al pie de página-.*

2. El Fondo Libre se calculará con la Fórmula:
F = 0,5 (L-20), siendo el mínimo de 3m, excepto en zona **Rmb4** con un mínimo de 5m, y en zona **Cm5,** donde el mínimo varía entre 10 y 12m según la altura del edificio, y en zonas I para Usos Predominante (Ver Hojas de Zona correspondientes).

a. Para una vivienda unifamiliar, para más de una vivienda por parcela y Vivienda Unifamiliar Agrupada, el Fondo Libre Máximo será de 10m. No obstante, y de acuerdo a la conformación de la manzana, para evitar posibles molestias o conflictos a vecinos, se podrá requerir mayores retiros.

b. Para Vivienda Multifamiliar, u otros usos permitidos en cada zona, se aplicará la Fórmula F=0.5 (L-20), inc. B y/o art.1.2.1.12.1. según corresponda.

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:

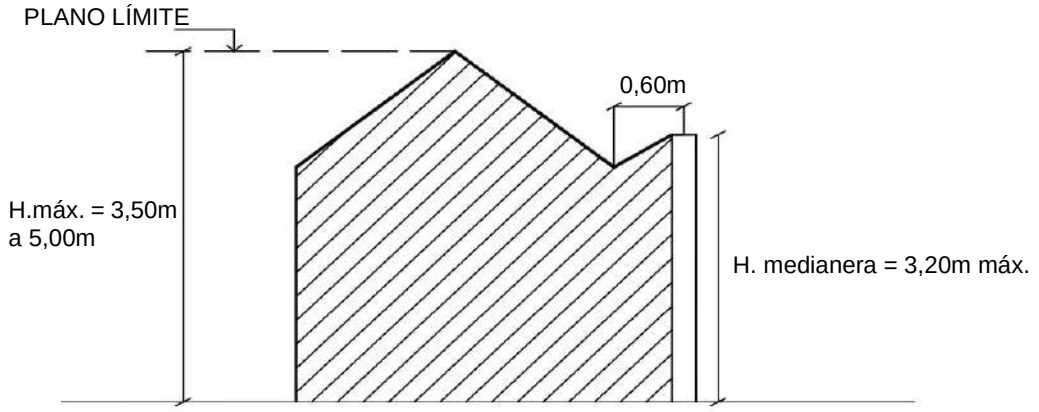
Superficie del lote (m²)	**Superficie de Ocupación de fondo (m²)**	**Plano Límite Máximo (m)** solo PB sin entrepisos
Hasta 500	40	3,50
≥500 <800	45	4,00
≥800 a < 1200	60	4,50
≥1200 <1600	80	4,50
≥1600	100	5,00

[4] *Reglamentación Art. 1.2.1.2 apart. A inc. 1:*
*Las parcelas de dimensiones reglamentarias ubicadas en zonas **Rm1**, **Rm3** y todas las **Rmb** y **Rb**, cuyos fondos linden con instalaciones industriales, comisarias, centros educativos, cuarteles de bomberos, cementerios, establecimientos de salud y todo otro tipo de actividad no residencial cuya superficie de terreno supere los 3000m2, deberán contar con un fondo libre de 7m.*
*Las **O.T.** podrán evaluar situaciones particulares para las parcelas de dimensiones inferiores a las reglamentarias conforme a la zonificación vigente, y en tanto mantengan las condiciones de seguridad, resguardo y control ambiental.*

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 3,20m.

GRÁFICO Nº 1



5. En las zonas Rb3 y Rb4, se admite la 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 **O.T.** 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.

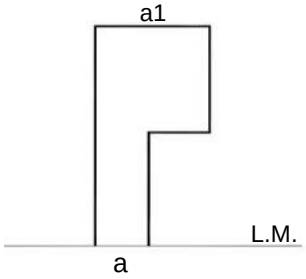
6. En las restantes zonas las **O.T.** considerarán inversión de fondo por frente en forma particular teniendo en cuenta la situación de los linderos y de la manzana en general.
Estos casos serán tratados particularmente por las **O.T.** con criterio restrictivo, a fin de no desvirtuar las condiciones 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. 1.2.1.4.1 Ap. B Inc. 1**,en lo que respecta a invasión o reducción de Retiros de Frente.

8. Lotes internos- *Ver Gráfico 2* **-**:
El Fondo Libre se determinará particularmente por parte de las **O.T.,** 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 **O.T.** 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 **O.T.,** 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 siguientes fórmulas son referenciales, y a efectos del trazado por parte de las **O.T.** de nuevos Pulmones de Manzana y/o no incluidos en el "**Anexo VI**" de este **C.O.**U., según **Decretos Reglamentarios Nº 2611/94 y 3244/16**.

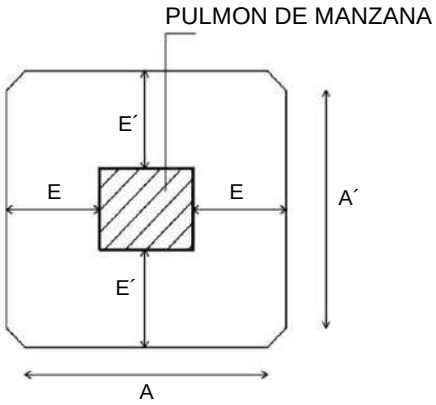
[3]*Reglamentación - Ver nota al pie de página-.*

E = Profundidad Edificable

- **Zonas 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 = 4m mínimo, si el predio se encuentra **afectado por el trazado del Pulmón de Manzana**

GRÁFICO 3



E = 0,3.A o E = 0,35.A

E = Profundidad edificable

A = Lado de la manzana referido a cada eje

1. El Retiro de Fondo nunca será inferior a 3m en las parcelas afectadas 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.
Las parcelas no afectadas por el trazado del pulmón deberán conformar un Fondo Libre por aplicación de la fórmula F = 0,5 (L-20), siendo el mínimo de 3m o 4m según la Hoja de Zona correspondiente, o bien, por aplicación de Espacio Urbano y Patios Reglamentarios según el **Art. 1.2.1.12.1 Ap. A Inc. 4**.
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 Gráfico 2*).
Los Pulmones de Manzana se encuentran Reglamentados en el Anexo VI de este **C.O.U**.

[5] *Reglamentación - Ver nota al pie de página -.*

2. Cuando por la conformación de la estructura parcelaria de la manzana se verifiquen parcelas cuyos linderos posean construcciones, las **O.T.** evaluarán la exigencia del cumplimiento de los 3m de fondo mínimo o bien 4m, según la Hoja de Zona respectiva, debiendo quedar compensada tal superficie en el resto de la parcela.

3. Sobre el área correspondiente al Pulmón de Manzana, podrán proyectarse únicamente balcones abiertos o voladizos cuya saliente no supere 0,50m, debiendo cumplimentar la normativa sobre vistas a predios vecinos.

4. Para el caso de manzanas irregulares, o aquéllas 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 15m 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 600m² el Retiro de Fondo máximo podrá limitarse a 15m (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 4 de este Apartado.
- **b.** En predios de superficie mayor a 600m², 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 pudiesen producir 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, podrá incrementarse 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.

---

[5] *Reglamentación Art. 1.2.1.2 Ap B:*

*Los **Decretos Nº 2611/94 y Nº 3244/16** de fecha 16-12-16, que se agregan como Anexo VI del presente T.O., reglamentan los Pulmones de Manzana con su resolución gráfica.*
*Las manzanas que no se encuentran en los gráficos incluidos en el Anexo VI citado, serán tratadas en forma particular por las **O.T.***

3. Alturas Máximas permitidas: Con la aplicación del incremento al FOT, la Altura Máxima del edificio podrá llegar a 41m 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 Ap. 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 **Art. 1.2.4.1 Inc. 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

[6] *Reglamentación - Ver nota al pie de página -.*

A- Obligación de parquizar:
Será obligatorio incorporar parquización en el sector de Retiro de Frente en todas las zonas residenciales del Partido, a excepción de los sectores destinados a estacionamiento reglamentario y los accesos vehiculares y peatonales.

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

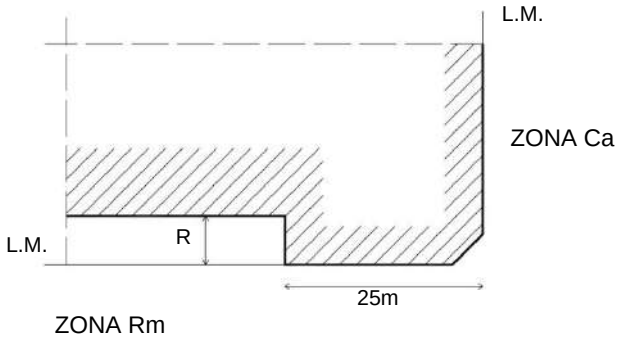
2. Inversión de fondo por frente: Se aplicará según los Incisos 5 y 6 del **Art. 1.2.1.2 Ap. A**

---

[6] *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 8 de este Artículo y **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 ±0,50m, 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.

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 **Art. 1.2.1.10.1** y **1.2.2.7** respectivamente.

GRÁFICO 5



4. Casos de predios esquineros en general:

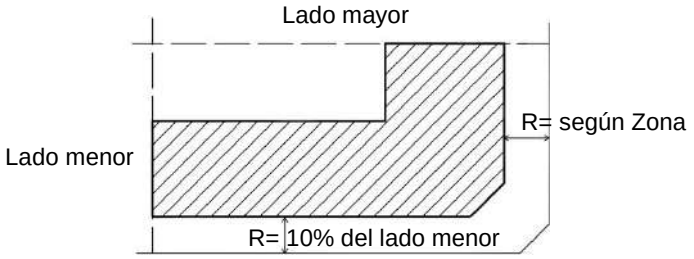
a. Para predios de dimensiones no reglamentarias (menores a 300m² de superficie) se aplicarán los Retiros de Frente conforme al **Art.1.2.1.5** y sus Planillas Complementarias (sólo para las zonas indicadas en dicho artículo y según su superficie).

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 300m²:

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

GRAFICO 6



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 **Inciso 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 aquellos 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 1,50m, 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. Podrá eximirse de cumplimentar el Retiro Mínimo Reglamentario, cuando en la cuadra, sobre la misma acera, no se haya respetado el Retiro en el 70% de la longitud de la misma, o bien el Retiro de frente se encuentre invadido en más del 70 % de las parcelas y dicha invasión se produzca como mínimo en el 50% de la longitud de la cuadra.
Los interesados presentarán un relevamiento en escala de la cuadra, indicando la situación parcelaria, el ancho de cada parcela sobre L.M. y la silueta con todos los retiros de las construcciones existentes en cada una, calculando los porcentajes de ocupación de los retiros de frente referidos a la longitud de la cuadra y a la cantidad de parcelas, para verificar lo dispuesto en el párrafo anterior.

i. Las **O.T**. podrán evaluar situaciones particulares de ocupación de la planta alta que invaden el retiro, verificando la situación de la cuadra a fin de no generar desajustes a los predios linderos. Esta ocupación se dará sobre las construcciones aprobadas en viviendas unifamiliares o unifamiliares agrupadas, con un único nivel en planta alta y siempre que dicha silueta no exceda la de la planta baja aprobada, elevándose el caso a consideración final del **D.E.**

j. 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.

k. Quedan excluidas del presente Artículo las calles afectadas a ensanche, según el **Art.1.2.4.1** del presente Código.

6. Retiro fijo en PB (Recova):

En zonas comerciales **Cma2** donde se exige basamento con retiro en P.B. y no se 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 de las cuadras 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.

7. 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 preexistentes aprobados con menores Retiros de Frente, las **O.T.** 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).

8. 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, y/o cámaras o gabinetes de instalaciones de servicios públicos, 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 más de una calle o esquineros, el desarrollo máximo se tomará sobre cada frente en forma proporcional.
b- Su altura total no excederá los 3m, tomados desde el nivel de vereda sobre L.M.
c- No podrán conformarse espacios cerrados ni poseer cerramientos laterales, a excepción de las cabinas, cámaras o gabinetes de servicios públicos, las que contarán con las dimensiones mínimas necesarias sin exceder los 3m de lado, y según requerimientos técnicos de la empresa prestataria del servicio.
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.

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. 4.**

- 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 edilicia 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. Si uno o ambos linderos poseen alguna construcción sobre el Eje Divisorio de Predios, o se interpone entre ambas construcciones un pasillo de ancho máximo de 1,50m, la nueva construcción podrá ocupar el o los Retiros Laterales.

*Nota: GRÁFICO 6 del artículo 1.2.1.4.2 fue anulado por las Modificaciones según **Ordenanza Nº 9145.** Se incorpora el GRAFICO 6 en el **art. 1.2.1.4.1** apart. B inc. 4 ítem b.*

4. Con intervención de las **O.T.** podrá autorizarse la ocupación de un Retiro Lateral, en zonas **Rb3 y Rb4** con las siguientes condiciones:

1. La ocupación del Retiro Lateral se desarrollará exclusivamente en planta baja, sin generar terrazas accesibles.

2. La superficie máxima a ocupar en el área afectada a Retiro Lateral será de 30,00m².
3. La Altura de medianera no superará los 3,20m y la Altura Máxima (HMax) será de 3,00m para techos planos y, en caso de techo con pendiente, la altura de cumbrera (HMax/HPl) podrá llegar hasta 4,50m. (*Ver Gráfico Nº1* - Aplicando la HMax de Plano Límite de cumbrera que corresponda, según la zona)
4. La construcción se adaptará al paisaje urbano del entorno, evitando perjuicios a linderos.

Esta posibilidad no aplica para Urbanizaciones, Complejos Urbanísticos Integrales, Viviendas Agrupadas u otros proyectos especiales en los cuales se hayan fijado, por resolución fundada, los Retiros Laterales mínimos a cumplimentar como requisito para autorizar el proyecto.

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).

[7] *Reglamentación - Ver nota al pie de página -*.

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 (Rl) (Mínimo)
hasta 20m	4m
> 20m ≤ 27,50m	5m
> 27,50m	6m

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 4m para edificio de altura menor o igual a 20m.

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 300m², 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.

---

[7] *Reglamentación Art. 1.2.1.4.2. Ap.A:*
*La condición para la ocupación del Retiro Lateral en zonas **Rb2** y **Rb3** será exclusivamente para su desarrollo en planta baja, sin generar terrazas accesibles.*
1. La Altura de medianera no superará los 3,20m y la Altura Máxima (HMax) será de 3,00m para techos planos, y en caso de techo con pendiente, la altura de cumbrera (HMax/HPl) podrá llegar hasta 4,50m. (Ver Gráfico Nº1 art.1.2.1.2.- Aplicando la HMax de Plano Límite de cumbrera que corresponda, según la zona)
2. La construcción se adaptará al paisaje urbano del entorno, evitando perjuicios a linderos.

b. Predios Esquineros:
Para predios de superficie menor a 300m², se dejarán retiros del 10% de la profundidad sobre cada lado, con un mínimo de 1m y hasta el Retiro mínimo de la zona. - *Ver Gráfico 7 - Caso I* -

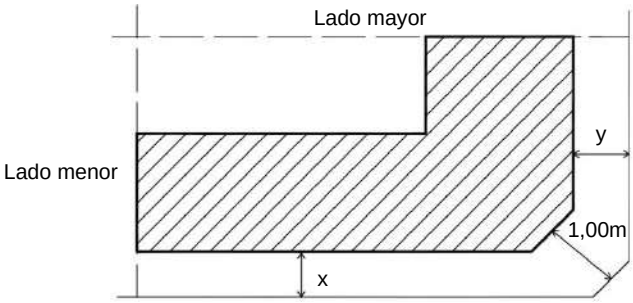
2. Factores de Ocupación:
Se aplicarán los valores de **FOS y FOT** indicados en las Planillas 1 y 2 del Anexo II de este Código, según la superficie del predio.
La Superficie Máxima de Ocupación de Suelo (**FOS**) y Total (**FOT**), en ningún caso podrá superar la que corresponde aplicar a la parcela de superficie mínima reglamentaria (300m²).

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 del <u>Art. 1.2.1.5</u>

Abreviaturas generales: Ver **<u>Artículo 1.1.2.5</u>**

GRÁFICO 7 - CASO I (Inc. 1. Ítem b)



X= 10% del lado menor
Y= 10% del lado mayor
} Mínimo 1,00m

Referencias a las abreviaturas particulares empleadas:

X= Retiro de frente correspondiente al ancho menor
Y= Retiro de frente correspondiente al ancho mayor

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 **Rb2**, **Rb3**, **Rb4** y **Cm2**, los predios de ancho menor a 13m, 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 en los 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 19m, cuya superficie sea inferior a la mínima de la zona, dejarán un solo Retiro Lateral de 3m, 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 más acabadamente a las normativas de la zona.

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

6. Para zonas de Altura Máxima hasta 12m, en lotes menores a los reglamentarios, cuando por razones de proyecto y/o de resolución técnica sea necesario ocupar parcialmente el Retiro de Frente reglamentario, se podrá evaluar por medio de las **O.T.** la disminución del Retiro de Frente y Retiro de las salientes y balcones, hasta 2 m de la L.M. como máximo en el 50% del ancho del predio sobre L.M., en tanto la superficie ocupada se compense en el mismo frente con mayor retiro. No se admitirán salientes ni balcones a menos de 2 m de la L.M.

*Nota: GRÁFICO 8 anulado por Modificaciones al **Artículo 1.2.1.5** según **Ordenanza Nº 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 1,60m hasta 2m, si se realizan en mampostería o elementos totalmente opacos y construidos de acuerdo a lo dispuesto en el **Código de la Edificación**, pudiendo llegar hasta los 3m con rejas, alambres tejidos, cercos vivos o similares.
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 más de una calle):

1. Hasta 1 (un) metro de altura — 100% de opacidad máxima

Entre 1 (un) 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 **Art. 3.6.7.2 del C.E.**

2. Hasta 2 (dos) metros de altura, en paños completos desde el nivel 0,00m 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 los 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 3m.

b. Por encima de los 2m 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 2m 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 cuyos anchos de frente, sean 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 20m².

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 cinco (5) metros, no pudiendo esta ocupación superar el 50% 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

1. El edificio entre medianeras podrá llegar hasta una Altura Máxima de 11,50m, en cuyo caso el FOT será de 1,80. En el último piso (3° piso) el edificio deberá dejar un Retiro de Frente de 3m de L.M., con Altura Máxima de Fachada sobre L.M. = 9,50m

2. En los Radios N° 1, 2, 6, 7 y en el sector comprendido entre los ejes de las calles: Roque Sáenz Peña, Márquez y Estanislao Díaz – Avellaneda:
El edificio entre medianeras podrá llegar hasta una Altura Máxima de 14,50m, en cuyo caso el FOT será de 2. A partir de los 9,50m de altura y hasta los 11,50m (3° piso) el edificio deberá dejar un Retiro de Frente de 3m de L.M. En el último piso (4° piso) y hasta los 14,50m el edificio deberá dejar un Retiro de Frente de 5m de L.M. y 2m del paramento de fachada del contrafrente, con Altura Máxima de fachada sobre L.M. = 9,50m.

B- En zonas Ra

1. El edificio podrá construirse entre medianeras hasta 12m 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 (Hm) establecida para la zona, no podrán conformarse locales habitables de ningún tipo a excepción de las instalaciones mencionadas en el Ítem a2. Todas las Alturas se tomarán según lo indicado en el **art. 1.2.1.10.3** de este **C.O.U**. y sólo podrán ser sobrepasadas con instalaciones complementarias en los siguientes casos:

a- Las terrazas y azoteas de los edificios, ubicados por sobre la Altura Máxima establecida en cada zona del partido, podrán ser accesibles, en tanto verifiquen las siguientes condiciones:

1. Deberán retirarse como mínimo 2,00m de los paramentos de fachadas exteriores del edificio. Estos retiros sólo podrán ser ocupados por canterios con vegetación y delimitados con barandas, las que deberán tener alturas mínimas reglamentarias, para la seguridad de sus habitantes, y estar constituidas por elementos traslucidos. Los muros medianeros tendrán una altura máxima de 1,60m, en el sector de la azotea accesible, conformados de acuerdo a lo establecido en el art. 3.6.7.2 del CE.
2. Se permitirán usos e instalaciones destinados a esparcimiento, tales como solárium, piletas, parrillas, pérgolas y solo un baño común. Estas instalaciones deberán tratarse arquitectónicamente, incorporadas al diseño del edificio, e integrándose al volumen de las instalaciones complementarias. Las pérgolas deberán ser descubiertas y no podrán contar con ningún tipo de cerramiento.
3. En caso de contar con piletas, el nivel superior del espejo de agua podrá superar como máximo 1,50m el nivel de la altura máxima establecido para la zona.

b- 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, sala de máquinas de ascensores, montacargas, equipos de aire acondicionado y conductos de ventilaciones. El tanque de agua y las ventilaciones podrán sobre elevarse 2m más, en tanto no sobrepase el Plano Límite que fije la Hoja de Zona correspondiente.

En edificios entre medianeras:
-Las instalaciones complementarias respetarán como mínimo retiros de 3m de los paramentos de frente y fondo del edificio.
-Se exigirá el tratamiento arquitectónico de estas instalaciones. Los tanques de agua verificarán la distancia mínima de 0,60m al Eje Divisorios de predios."

En edificios en torre:
- Las instalaciones complementarias, respetarán como mínimo retiros de 3m 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.

c- En Zonas con Alturas Máximas - Hm - entre 8,00m y 8,50m, por encima de la Altura Máxima - Hm - y por debajo del Plano Limite - Hpl - solo podrán autorizarse instalaciones de servicios centrales del edificio y las cubiertas permitidas según la zona y tipo de edificios. No podrán conformarse total o parcialmente locales de ninguna clase. Las azoteas podrán ser accesibles debiendo verificar lo indicado en el ítem a.

• Zonas del bajo ribereño: Ver **Artículos 1.2.1.10** Inc. 3 y **1.2.1.10.2** Ít. b, en cuanto al tratamiento de cubiertas y limitaciones de alturas.

• Demás zonas con Altura Máxima entre 8,00m y 8,50m, el Plano Límite Máximo será:
Hpl = **10m**, para las cumbreras de cubiertas con pendiente.
Hpl = **11m**, para las instalaciones complementarias del edificio (ver definición del **Art. 1.1.2.3**); no pudiendo en ningún caso, estas instalaciones complementarias, contar con una altura interna mayor a 2,30m.
Hpl = **12m**, únicamente para chimeneas y tanques de agua con tratamiento arquitectónico integrándose al del edificio.
La altura de las fachadas no podrá sobrepasar la Altura Máxima de 8,50 metros, admitiéndose únicamente los muros de carga que no superen los 0,30m cuando se trate de cubiertas planas**.** Por encima de esta Altura Máxima (8,00m u 8,50m), y en el caso de cubiertas con pendientes, no podrán colocarse aberturas, ventanas, puertas - balcón, 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 0,50m 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 fijada 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**.

3. En los **radios de las zonas del Bajo de San Isidro** comprendidos entre las calles Juan B. de La Salle - 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 las zonas **Cma1, Cma2, Cma3 (radio 2), Cma4**, **Rma2, Rma2/AC y Rma5** cumplimentarán las siguientes condiciones, que complementan las otras establecidas por este **C.O.U** para este tipo de edificios:

a. La altura de la medianera, en los casos de azoteas inaccesibles, no superará los 11,80 m, tomados desde el nivel ± 0,00 correspondiente al predio.
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 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 13,80m en los casos de azoteas inaccesibles, tomados desde el nivel ±0,00 correspondiente al predio.

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 1m 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:

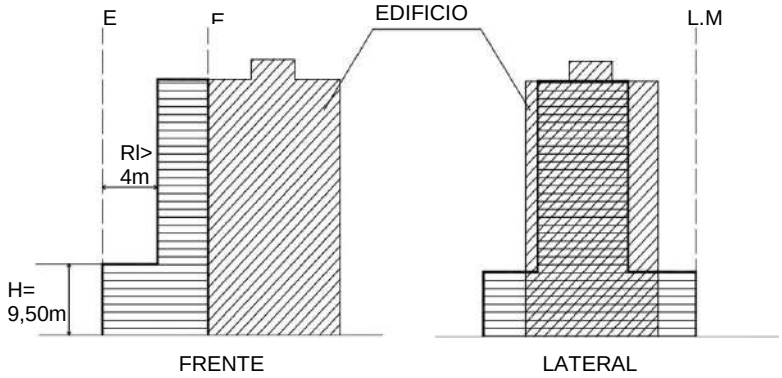
a. Hasta los 9,50m de Altura se aplicarán las normas de la zona para edificios entre medianeras.

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 presentar la propuesta a consideración de las **O.T**.
- Retiro lateral mínimo: 4m 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 las Zonas **Ra1, Ra2** y **Ra3** = 2,2 no pudiendo ser considerados para las semi-torres los incrementos al FOT y a la Densidad Poblacional, por unificación parcelaria según **Art. 1.2.1.3** de este **C.O.U.**

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 3m la altura máxima fijada para el predio, en tanto se justifique técnicamente la necesidad de dicha instalación.

1. 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 +0,20m 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 11m
- **d-** Plano Límite (HPl) = 14m
- **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 25m, 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 25m, 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 35m. 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 = 8,50m,** 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 8,50m 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 **C.O.U**., 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 +4,44m de IGM:

- Zonas **RmbB y Cb2:**

- **Altura Máxima** - **Hm** - **y Plano Límite** - **HPl** - de cumbreras y tanques de agua = 8,50m

- Zona **EPr:**

- **Altura Máxima** de los edificios - **Hm** = 6,50m
Cuando los niveles preexistentes de terreno estuvieren por encima de la cota +4,44m de IGM, podrá aplicarse el tratamiento particular determinado en la Hoja de Zona **Epr**

- **Plano Límite** - **HPl** para cumbreras = 8m
  - **HPl** para tanques de agua = 10m

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 **O.T**., 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 ±0,00m, 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 la necesidad 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 8,50m, 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 las **O.T**.

f. En edificios destinados a Oficinas y/o Locales Comerciales, que se construyan en zonas donde actualmente la Altura Máxima **-** Hm **-**, según la Hoja de Zona correspondiente, resulta de 8,50m, y se ubiquen en los siguientes lugares: Avenidas, Colectoras de Ruta Panamericana entre Paraná y Av. Sucre, zonas industriales **ID - IE - IN**, y zonas comerciales **-** excepto **Cmb**, **Cb1** y **Cb2**, en las cuales se analizará cada caso en particular por las **O.T**. **-**, la altura máxima **-** Hm **-** se permitirá hasta 9,35m por cuestiones técnicas y para mejorar las condiciones de habitabilidad de los lugares de trabajo, sin que ello genere un 3º Nivel. El plano límite del edificio se establece en 11,85m, para las instalaciones complementarias (ver definición del **Art. 1.1.2.3**), no pudiendo en ningún caso contar estas instalaciones con una altura mayor a 2,30m.

1.2.1.10.3 Forma de medir la Altura Máxima

A- En zonas con **Altura Máxima** - **Hm** - = entre 8m y 8,50m, y para viviendas unifamiliares en cualquier zona, la Altura Máxima del Edificio - **Hme**- será igual o menor a la **Altura Máxima** - **Hm** - de la zona, conforme a la Hoja de Zona correspondiente.
Las alturas se tomarán a partir del nivel natural del terreno donde se implanta el edificio, en el centro geométrico de la planta que se ubica en ese nivel, y hasta un plano horizontal (virtual) que pasa a una distancia igual a la **Altura Máxima** - **Hm** - fijada para la zona.
El último nivel de piso para desarrollar todo tipo de locales (de 1º o 2º clase según la definición el **C.E**.), se ubicará como máximo a 2,70m por debajo de la Altura Máxima establecida, corresponde al nivel +5,30m cuando la **Hm**= 8,00m y al nivel + 5,80m cuando la **Hm** = 8,50m. Por encima de estos niveles no podrán desarrollarse locales de ningún tipo, solo las instalaciones del edificio permitidas según el **Art. 1.2.1.10** Inc. 1 Ítem c de este **C.O.U.**
A fin de determinar con exactitud el cumplimiento de estas alturas y niveles, se deberán indicar en los planos de obra, las cotas y curvas de nivel del terreno natural, indicando las cotas de referencia más significativas, tales como las correspondientes a los puntos extremos y centrales del predio, las de la vereda a nivel del cordón y las ubicadas sobre L.M. en cada frente.
Cuando existan terrenos con diferencias de nivel internas o con respecto a sus linderos, al resto de la manzana o a la Vía Pública, a efectos de fijar la cota ±0,00m, se deberán indicar además los niveles del entorno inmediato según corresponda, a efectos de realizar la evaluación particular por parte de las **O.T**. conforme a lo establecido en el **Art. 1.2.1.10.2** Ítem d de este **C.O.U**.

B- En zonas de **Hm ≥ (mayor o igual) a 9,30m** 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 2,70m de la cota de piso terminado del local (de primera o segunda clase según la clasificación del **C.E.**) ubicado a mayor altura.
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 deberá 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 +0,20m 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 el 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.

1.2.1.11. SEPARACIÓN ENTRE CUERPOS DE EDIFICIOS

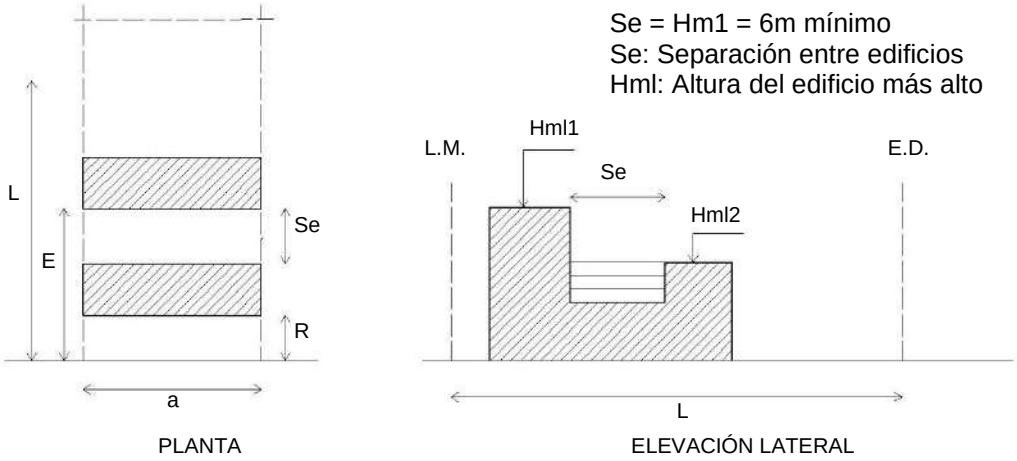
Para determinar la separación entre cuerpos de edificios ya sea dentro del mismo predio o con respecto a los Ejes Divisorios se aplicarán las siguientes alternativas:

A - Edificios entre medianeras

1. Cuando en un mismo predio, la construcción se realice en dos edificios o dos partes de un mismo edificio, la separación entre ambos será como mínimo igual a la altura del edificio o sector del mismo de mayor altura, y nunca será inferior a 6m.
   Este espacio entre edificios o cuerpos de edificios, que se extenderá en todo el ancho del o de los edificios, debe quedar libre y abierto para mantener su condición de espacio urbano conforme a lo dispuesto por el **Art. 1.2.1.12** y **1.2.1.12.1** Inc. 4 de este **C.O.U**., y no podrá ocuparse con escaleras, ascensores u otras instalaciones o servicios que reduzcan su superficie y/o volumen mínimo fijado.
   En casos particulares, y previo estudio por parte de las **O.T.** para verificar lo señalado precedentemente, podrá efectuarse entre ambos cuerpos o sectores del edificio una conexión peatonal abierta y con

transparencia (circulación o paso), siempre que no desvirtúe el carácter y la finalidad del espacio urbano, posea el ancho reglamentario y se encuentre retirado 3m como mínimo de los ejes divisorios y/o se ejecute apoyado sobre medianera existente sin provocar desajustes urbanos.
Cuando la planta baja sea libre, la separación entre edificios (Se) se tomará a partir del antepecho de ventana del Primer (1er) Piso.

GRÁFICO 10



Esta separación (Se) mínima, es a los efectos de considerarlo como Espacio Urbano.
En caso de ventilar a estos espacios sólo locales de Segunda Categoría, podrán proyectarse separaciones menores que posean las medidas reglamentarias para constituir patio auxiliar (Ver **Artículos 1.2.1.12.1** y **1.2.1.12.2**).

2. Cuando la Línea Divisoria de Predios al fondo de la parcela quede incluida en la profundidad edificable "E" de la manzana, y se abran sobre el fondo vanos de iluminación y ventilación, se dejarán los siguientes retiros mínimos a fin de constituir Espacio Urbano:

- Para lotes de profundidad ≥ 36m: La Línea Divisoria de Predios se considerará como paramento de altura igual a la máxima permitida en la zona para edificios entre medianeras y se determinará la separación entre estos paramentos del mismo modo que lo señalado para los edificios considerados en el **Inciso 1.**

  (8) Reglamentación - Ver nota al final del Artículo -

- Para lotes de profundidad < 36m: Se dejará un retiro mínimo que resulte de promediar los 3m mínimos en planta baja, con la altura del paramento del edificio que dé a este espacio de fondo (incluidas cargas y parapetos opacos que se tomará de acuerdo a lo determinado en el Inciso 1). Si se producen aterrazados, la fórmula se podrá aplicar teniendo en cuenta la altura (H) en que se encuentra la cubierta de cada nivel de piso**.**

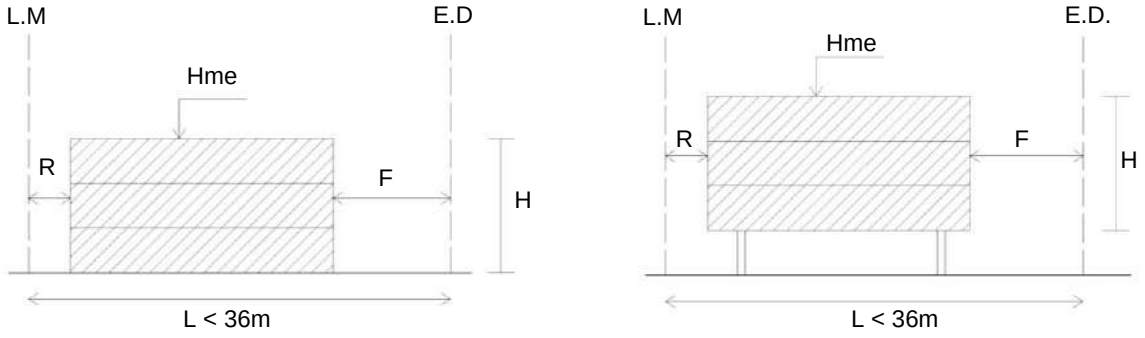
  (9) Reglamentación - Ver notal al pie de página -.

En ninguno de los casos mencionados podrán proyectarse sobre los espacios urbanos voladizos o salientes mayores de 0,50m.
El retiro mínimo de cualquier nivel del edificio a la Línea Divisoria de Predios, no será menor a 6m.

[8] *Reglamentación Art. 1.2.1.11 Ap. A Inc. 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.*

GRÁFICO 11:

$$F = \frac{3 + H}{2}$$



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 8m:

ALTURA EN TORRE MAS ALTA (Hm)	SEPARACIÓN MÍNIMA (Se)
Hasta 20m	8m
≥20 < 27,50m	10m
≥27,50m	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 Ap. B**)
Podrán proyectarse sobre estos retiros, balcones o voladizos cuya saliente no supere 1m, 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.**

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 **Inciso 2**).

1.2.1.12.1. Conformación del Espacio Urbano

A- En todos los casos de edificios en zonas de Altura Máxima ≥ 9,30m 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.

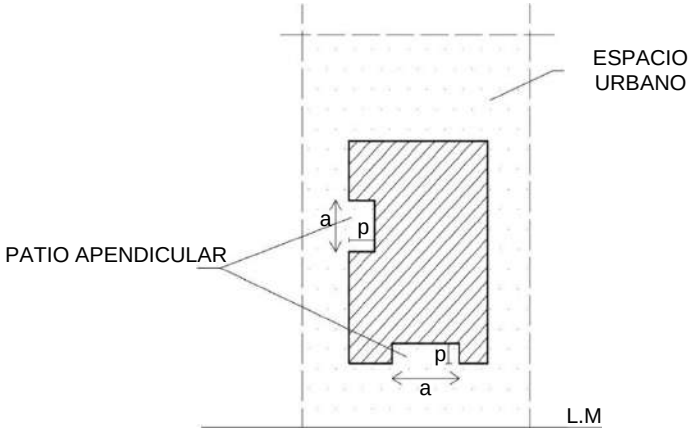
2. Pulmón de Manzana **(Ver Art. 1.2.1.2 Ap. B)**

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 de 4m según **Art.1.2.1.4.2 Ap. B y C).**

4. Espacio entre paramentos verticales de un mismo edificio 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 **(Ver 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 ≥2p≥4m**

GRÁFICO 12:



B- Para casos de zonas de Hm = 8,50m (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.

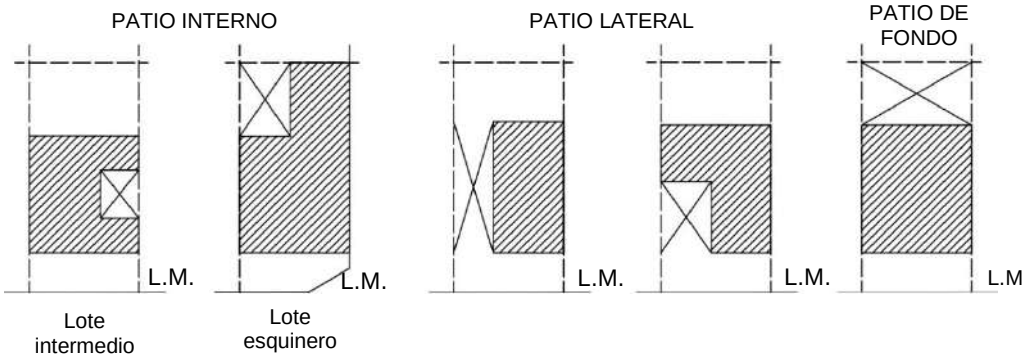
2. Patios de fondo, laterales o internos que deberán cumplir las siguientes restricciones mínimas:

a. Patio de Fondo: Es aquél ubicado en el fondo del predio y que se extiende en todo el ancho del mismo.
Ancho mínimo = 3m, 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. ≥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 Hm ≥9,30m y en Zonas Rm2 y Rm4
Dimensiones mínimas de los patios:
- Superficie: 12m²
- Lado: 3m

B- Caso de edificios en zonas de Hm = 8,50m (excepto Zonas Rm2 y Rm4)
Dimensiones mínimas de los patios:
- Superficie: 10m²
- Lado: 2,50m

1.2.1.13. SUPERFICIES Y CONDICIONES MÍNIMAS PARA VIVIENDA

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 muros perimetrales, 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: 40m²**
- **Unidades de dos Ambientes: 50m²**
- **Unidades de tres Ambientes: 60m²**
- **Unidades de cuatro Ambientes: 72m²**
- **Unidades de más de 4 Ambientes: se sumarán 24m² 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: 55m² (excepto en A.C. de Acassuso, Martínez, San Isidro y Villa Adelina)**
- **Unidades de uno y dos ambientes en A.C.: 60m²**
- **Unidades de tres ambientes: 60m²**
- **Unidades de cuatro ambientes: 72m²**
- **Unidades de más de cuatro ambientes: se sumarán 24m² por cada dormitorio que se agregue**

2. Condiciones generales para todos los casos:

- Se consideran "ambientes" los locales de 1º 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.**).
- Para vivienda multifamiliar, a partir del segundo dormitorio podrán ventilar al fondo libre mínimo reglamentario.
- 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.**
- 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 40m² 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 60m²: 2 personas por unidad (*).
- Unidades habitacionales de tres o más ambientes, igual o mayor a 60m² de superficie: 4 personas por unidad (*)

*(*) En las Unidades de 1 y 2 ambientes se considerarán dos personas por unidad en tanto su superficie sea inferior a 70m² y el proyecto contemple ambientes proporcionales, no siendo de aplicación en este caso el **Art. 1.1.2.6**. En superficies mayores a 70m² siempre se computarán cuatro personas por unidad como mínimo.*
[9]*Reglamentación - Ver nota al pie de página -.*

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 (Radios 1a y b), Cb1** (Radio Nº 4) e **ID**, 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 Cm3: Parcelas 3d, 3c, 4 y 6ª de la Manzana 3 - Sección A - Circunscripción IV del Radio 3. Esta condición se extenderá únicamente sobre la superficie determinada entre la L.M. de Av. Sir A. Fleming y hasta una profundidad de 25m – paralela a la L.M., incluyendo lotes esquineros e intermedios.**
- **Zona Cm4: Radio 1**
- **Zona Cb1: Radio 4. Para las parcelas frentistas a la Av. Sir A. Fleming de las manzanas 4 y 5 – Sección A – Circunscripción IV. Esta condición se extenderá únicamente sobre la superficie determinada entre la LM y hasta una profundidad de 25m – paralela a la LM, incluyendo lotes esquineros e intermedios.**

[9]*Reglamentación Art. 1.2.1.13 Inc. 3:*
- *A los efectos del cálculo de la densidad poblacional, se considerará únicamente la superficie cubierta de la unidad habitacional.*

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

a2. En predios de superficie mayor o igual a 400m², el número de viviendas por parcela (Nº) se determinará por el mayor número entero que resulte de aplicar la fórmula:

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

a3. El sector del predio donde se ubique cada unidad tendrá un ancho mínimo de 6,50m (seis con cincuenta metros) y superficie propia de terreno no menor a 170m².
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 **C.O.U.,** 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 250m² podrán construirse hasta dos unidades de vivienda, en tanto se verifiquen las demás condiciones establecidas en este C.O.U.

b2. En predios de superficie mayor o igual a 450m², el número de viviendas por parcela (Nº) se determinará por el mayor número entero que resulte de aplicar la fórmula:

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

b3. El sector del predio donde se ubique cada unidad tendrá un ancho mínimo de 5m (cinco metros) y superficie propia de terreno no menor a 125m².
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 **C.O.U.**, 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 5,50m 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 o 55m² (de acuerdo a la zona), 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.

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 estacionamientos 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 proyectos serán presentados como "un conjunto". Las unidades funcionales, no podrán ser modificadas en forma independiente. Cualquier cambio será considerado como una modificación del conjunto.

2. Limitación a la construcción de viviendas en zonas industriales:
En zonas **ID** y en zona **IE** para predios de superficie menor a 600m², solo se permitirá la construcción de viviendas en predios que se encuentren libres de pasivos ambientales, que se encuentren en manzanas, fracciones o parcelas de fracciones donde existan otras viviendas autorizadas, y en tanto se prevean las separaciones y aislaciones de los usos industriales existentes, previendo además los retiros correspondientes.
En este caso se dejará constancia en los planos de construcción que, por tratarse de un uso complementario de la zona industrial, la vivienda soportará las molestias del uso predominante de la zona, siempre que se desarrollen las actividades dentro de los parámetros reglamentarios.
En las manzanas y fracciones, o parcelas ubicadas en fracciones que sumen 7.400m² como mínimo y se encuentren totalmente consolidadas con usos predominantes de la zona industrial, solo se podrán tratar en forma particular y por parte de las **O.T.** proyectos integrales, con las siguientes condiciones:

a- La propuesta deberá involucrar toda la manzana o fracción, con un mínimo de 7.400m² si se tratara de fracciones o sectores de fracciones.

b- Deberán separarse, según corresponda, mediante la cesión y la apertura de calles, o mediante amplios retiros parquizados y forestados, de los establecimientos y/o zona industrial lindera.

c- Se llevarán a cabo los saneamientos correspondientes de los pasivos ambientales que pudieren existir, según las actividades desarrolladas en el lugar, conforme a las normativas de aplicación, así como el mejoramiento y la revitalización urbano-ambiental del lugar.

d- Las propuestas serán evaluadas previamente por las **O.T.,** de acuerdo a lo previsto en el presente **C.O.U.** para la zona respectiva y a las demás normativas en vigencia, considerando su entorno urbano y los usos desarrollados en el o los predios, a fin de establecer los requerimientos y condiciones para lograr las autorizaciones respectivas.

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 estacionamientos también comunes. Para la evaluación de la propuesta se tendrán en cuenta aspectos como la ubicación y la 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**)

- En los casos que se presenten conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas con unidades a modificar, todos los indicadores de ocupación de la zona correspondiente serán aplicados sobre la superficie de terreno propia de cada unidad funcional. 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).

● En zonas donde corresponde dejar dos retiros laterales, se podrá admitir la construcción de viviendas que compartan medianeras. En tal caso, el retiro lateral opuesto tendrá un ancho equivalente a la suma de ambos retiros exigidos. No será de aplicación del art. 1.2.1.4.2 apart. A inc. 4.

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 600m², 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**).

5. En todas las zonas del partido - con excepción de las zonas **Rb** -, y en tanto se ajuste a la superficie mínima que establece cada zona para el número de unidades; podrá realizarse una única unidad de vivienda en planta alta a construir y/o a ampliar.
Las dos unidades deberán contar con su cochera reglamentaria. La tipología de ambas unidades, conformarán una única unidad arquitectónica, integrando las características constructivas en las fachadas.

[10]*Reglamentación - Ver nota al pie de página -.*

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 fijo con retiros en planta baja, 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 (= 3,50m), 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.**:

---

[10]*Reglamentación Art. 1.2.1.14 Inc. 5:*
*Cada caso será analizado en forma particular por los **Organismos Técnicos Municipales**, pudiéndose establecer mayores requerimientos y en tanto se verifiquen las siguientes condiciones mínimas:*
*1- El predio contará con la superficie mínima establecida para dos (2) Unidades de Vivienda. No será de aplicación para lotes internos (**art. 1.1.2.4**)*
2- Una de las dos unidades de vivienda cumplirá con la superficie mínima propia de terreno establecida para la zona.
*3- Las dos unidades de vivienda verificarán las superficies mínimas establecidas en el **Art. 1.2.1.13** del **C.O.U**.*
4- No se requerirá contar con medios de elevación electromecánica (plataforma elevadora, ascensor, silleta o similar), debiendo contar con el espacio proyectado para su futura colocación en caso de ser necesario.
5- Deberá contar como mínimo con un módulo vehicular por vivienda a construir, admitiéndose la posibilidad de un módulo doble.
*Podrán analizarse situaciones particulares según el emplazamiento de la vivienda existente en planta baja en cuanto a las dimensiones de los módulos de estacionamiento y parquización del retiro de frente. Deberá verificar el resto de las condiciones establecidas en el **art. 1.2.2.1**. del **C.O.U.***
6- Se deberá presentar en el plano de permiso de construcción los cálculos estructurales que correspondan, a fin de verificar el estado del sistema estructural preexistente, su capacidad para absorber las nuevas cargas y la nueva estructura de la ampliación.
*7- Se verificará el resto de las condiciones constructivas y de habitabilidad contempladas en el **C.O.U.** y **C.E.***

1. La proyección del toldo sobre la vereda no podrá encontrarse a menos de 0,80m de la línea de cordón, ni sobresalir más de 2m 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 Nº 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 1,50m 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

[11] Reglamentación - Ver nota al pie de página -.

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 0,50m el ancho de la abertura correspondiente.

Podrán ejecutarse motivos o 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”.

[11] *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 2,20m 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: Av. Sucre, entre Av. Avelino Rolón y Don Bosco, calles Colectoras del Acceso Norte (ambos ramales), Camino Real Morón San Fernando y Patagonia, entre Panamericana y Reclus, podrán ser motivo de un tratamiento especial por parte de las **O.T.,** 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 50m - 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 50m 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 Inciso 1, aplicando lo determinado en el **Art. 1.2.1.17** de este Código. Se preverá una separación lateral y de fondo respecto de las propiedades linderas, que será determinada por las **O.T.,** 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 50m 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 Nº 6610 y Decreto Nº 972/89)

A – En vía pública

La arbolada ubicada en la vía pública debe conservarse. Está prohibida la poda o extracción de especies sin autorización previa del **D.E.**, el que evaluara 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 Nº 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 3m -, 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**., que evaluarán la procedencia de lo solicitado y en caso de considerarlo justificable, establecerán las condiciones que deberán cumplimentarse (reposición, especie, cantidad). En el Plano 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 une la Altura Máxima de los edificios existentes sobre la calle Eduardo Costa (41m) y la máxima correspondiente a la calle Paunero (8,50m), tomado en el eje medio de los lotes correspondiente según croquis adjunto - *ver 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 0,80m 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 **Art. 1.2.1.4.2 Ap. B**
   - **De fondo**: 0,5 (L-20) - debiendo cumplimentar siempre las dimensiones del **"Espacio Urbano"** (**Art. 1.2.1.11 Ap. 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

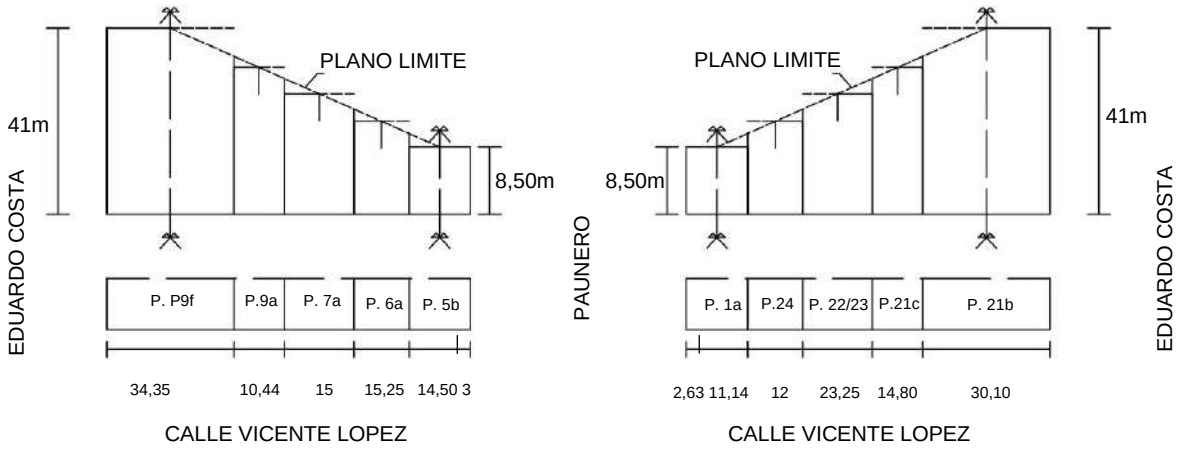
6. **Estacionamiento vehicular:** Se exigirá como mínimo 1,5 cocheras por cada unidad de vivienda. Se aplicarán los demás aspectos del **Art. 1.2.2.1** de este **C.O.U.**

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

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

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

GRAFICO 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 la 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 3.000m².
- 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 Hotelería 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 la 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 **O.T.,** 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 aceptará 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 Nº 7674** y **7709** (Texto Ordenado por **Decreto Nº 3132/00**) y establecerse mayores requerimientos, para mitigar los impactos que pudiere 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 descriptas 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 **Art. 1.2.1.2** Inc. 2 Ítem a, como vivienda unifamiliar, con un Fondo Libre mínimo de 3m y máximo de 10m.
- 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 Nº 7674** y **7709** (Texto Ordenado por Decreto Nº 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 **O.T.** 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 ±0,00m 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 la presentación con un plano con las cotas y curvas de nivelación del predio, incluyendo sus linderos y Vía Pública (**Ordenanza Nº 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 deberán 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.
Los proyectos de sistemas y guarda mecanizada se tratarán particularmente conforme a lo dispuesto en el Inc. 12 del presente Artículo, y se establecerán en cada caso los requisitos a cumplimentar según el sistema a utilizar.

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):** 2,50m 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:** 2,70m de ancho y 5,50m de largo. Se preverá un mínimo del 5% del total de cocheras adaptadas para discapacitados conforme a la legislación vigente en la materia.
[13] *Reglamentación - Ver nota al pie de página siguiente -.*
- **Vehículos de carga o transporte:** 3m de ancho y 8m de largo

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 50m², 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 25m² 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, el ancho podrá reducirse a 3m.
En usos comerciales, servicios, playas de estacionamiento y actividades con concurrencia de público, se ampliarán las calles de circulación a un mínimo de 6m para circular en dos sentidos y de 3,50m para circular en un solo sentido.

Cuando se disponga el estacionamiento perpendicular a la calle de circulación interna, esta deberá tener, para los módulos reglamentarios (2,50 x 5m) un ancho mínimo de 5,50m. Si la calle de circulación resultare menor, entre 5m y menor a 5,50m, el ancho de los módulos se aumentará en igual longitud en la que se reduce la calle de circulación, hasta alcanzar los 3m para un ancho de circulación de 5m.

[13] *Reglamentación - Ver nota al 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. La sumatoria del ancho de los accesos vehiculares no superará el 50% del ancho del predio sobre L.M. Cada acceso deberá verificar un ancho mínimo de 2,50m y un máximo de 6m.
[12] *Reglamentación - Ver nota al pie de página -.*

---

[12] *Reglamentación del Artículo 1.2.2.1 Inc. 2, 3 y 4c:*
- Los pasos destinados para circulación vehicular exclusivamente tendrán un ancho mínimo de 3m para circular un vehículo y de 5,70m cuando deban circular en ambas direcciones, debiendo prever dentro de estos anchos, veredas laterales y central de seguridad de 0,30m y calzadas de 2,40m 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 2,50m, en tanto cuente con paso o acceso peatonal independiente, en caso contrario se sumará a este ancho, el paso mínimo peatonal de 1m (****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 3m.

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.

i. Se encuentra prohibido el acceso y egreso vehicular por ochava, debiendo verificarse en todos los casos las condiciones de seguridad y visibilidad para el tránsito vehicular y peatonal del lugar, especialmente cuando se ubiquen en las proximidades de las esquinas o de establecimientos con alta concurrencia de personas.

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.
[13]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 y forestación de las áreas libres.
[14]Reglamentación - Ver nota al pie de página -.

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

---

[13] *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 aguas.
- 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 aguas

[14] *Reglamentación Art. 1.2.2.1.Inc. 6*:

En edificios multifamiliares y/o colectivos, para cumplimentar el estacionamiento requerido en el área de Pulmón de Manzana o Fondo Libre, podrán ubicarse cocheras en tanto:
- Se reserve libre de toda ocupación y parquizado un sector de 1m como mínimo por todo el ancho del predio (o bien su superficie equivalente dentro del área según corresponda por la conformación del predio).
- Se incorporen elementos de protección hacia medianeras y muros divisorios para impedir los impactos de vehículos y evitar molestias a linderos.
- Se verifiquen las demás normativas en vigencia.

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.
[15]*Reglamentación - Ver nota al pie de página-*

8. Los edificios de vivienda multifamiliar deberán contar con sectores y/o espacios destinados a bicicleteros. Los mismos podrán estar ubicados en un sector del edificio destinado a tal fin o incorporarse dentro del volumen de cada cochera.

9. Sistema para la determinación de lugares: en todos los casos se verificará que los Espacios para Estacionamiento resulten como mínimo 3,5m² 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	**1,3 cocheras** por unidad de vivienda
	En la localidad de Boulogne	**1 cochera** por unidad de vivienda
Una vivienda por parcela *En el caso particular de predios menores a 200m2 de superficie donde no sea posible materializar el espacio mínimo de estacionamiento, debiendo 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	
Residencias geriátricas (#)	Según **artículo 1.2.2.19.2** inc. 5	
b. Hotelería – Ver aclaración al final del articulo (#)		
Hoteles, residenciales, pensiones (Excepto Av. Libertador – Ver ítem g)	Según **artículo 1.2.2.11** – Hotelería	
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 ítem g – Ver aclaración al final del articulo (#)		

[15] *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. 1.1.2.3** de este **C.O.U.**, con la superficie mínima necesaria para este destino, debiendo justificarse técnicamente las dimensiones propuestas.*
Las O.T. 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.

d. Oficinas y estudios o consultorios profesionales – Ver aclaración al final del artículo (#)	
Oficinas crediticias, financieras, bancos:	**1 lugar** cada 20m² o fracción de superficie de oficina y de atención de público superior a 10m² 1 lugar para el camión de caudales, en un espacio reservado para estacionar este vehículo.
Oficina en general	**1 lugar** cada 20m² o fracción de superficie de oficina y atención de público superior a 10m² 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 20m² 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** – Casa de velatorios	
f. Supermercados, autoservicios (Mayoristas o minoristas) Según superficie del local de ventas, debiendo prever como mínimo – Ver aclaración al final del artículo (#)	
Local de Ventas > 70m² y < 450m²	Superficie = 3 veces la superficie del local de ventas, más 100m² para playa de carga y descarga de mercadería
Local de Ventas ≥ 450m²	Superficie = 3 veces la superficie del local de ventas, más un mínimo de 250m² adicionales para carga y descarga
g. Av. del Libertador - Ver aclaración al final del Artículo (#) 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)	Para nuevos locales: **Un (1) módulo** cada tres (3) comensales Locales existentes, aprobados para el rubro gastronómico y con habilitación anterior: las O.T. evaluarán la nueva habilitación y determinarán en cada caso las necesidades y posibilidades de estacionamiento vehicular
Hoteles-Residenciales-Pensiones	**Un (1) 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 artículo (#)	
Cines- Teatros-Auditorios y similares	**1 lugar** cada diez (10) butacas como mínimo
i - Enseñanza: Para nuevas construcciones o edificios existentes **-** Ver aclaración al final del Artículo (#)	
Jardín de Infantes y/o Jardín Maternal y/o Escuela Nivel Primario y Secundario	**1 lugar** para vehículo de transporte escolar **1 lugar** cada dos (2) aulas o fracción
Centro de Recreación Infantil	**1 lugar** para vehículo de transporte cada 100 niños o fracción **1 lugar** cada 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** cada seis (6) concurrentes como mínimo.
j - Depósitos - Ver aclaración al final del Artículo (#)	
1 lugar para carga y descarga según necesidad y forma de funcionamiento debidamente documentada Mínimo: **un (1) módulo** de 3m x 8m cada 200m² de local	
k - Esparcimiento y Deportes - Ver aclaración al final del Artículo (#)	
Cancha de Tenis - Paddle - Tenis-Squash	**2 lugares** por cancha
Gimnasio - Pistas de patinaje Cuya superficie destinada al uso específico sea superior a 50m²	**1 lugar** cada diez (10) personas (Factor de Ocupación: 1 persona cada 5m² 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 m² de local (#)
l - Galerías Comerciales - Ver aclaración al final del Artículo (#)	
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 de Uso Comercial Diferenciado y/o Selectivo y en otras ubicaciones donde se	**1 lugar** cada 22m² de superficie de local Mínimo: **1 lugar** por local (en caso de resultar de menor superficie). Contará con Espacio para Carga y Descarga

verifique la necesidad de contar con cocheras (#).	
m - Comercio Mayorista y/o Minorista - Ver aclaración al final del Artículo (#)	
Locales Comerciales en general de superficie mayor a 200m² cubiertos - excepto Autoservicios -	**1 lugar** para carga y descarga, según necesidad y forma de funcionamiento debidamente documentada. Mínimo: un (1) módulo de 3m x 8m cada 200m² 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
n - Edificios Públicos y Privados:	
Asistenciales - Sanitarios y Otros no enumerados	Serán considerados en cada caso en particular por el **D.E.**
ñ - Servicios con móviles - Ver aclaración al final del Artículo (#)	
Correo - Urgencias Médicas - "Clearing" Bancario - Entregas a Domicilio - Remises - Fletes- etc.	**1 lugar** para cada móvil

(#) 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 pueda 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 3m 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 ±0,00m del predio), destinado exclusivamente a cocheras que excedan los requerimientos de este **C.O.U.** 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.**

12. Podrán considerarse sistemas mecanizados y nuevos sistemas de guarda de vehículos que mejoren la capacidad de estacionamiento, en tanto se evalúen previamente (según el sistema propuesto) los beneficios y posibles impactos en el entorno, así como las medidas de seguridad y control ambiental que correspondan. Las **O.T.** fijarán las condiciones particulares que se estimen pertinentes para un correcto funcionamiento.

13. Cuando sea necesario reforzar el estacionamiento de una actividad en la cual se detectaron, en la etapa de funcionamiento y con posterioridad al otorgamiento de las autorizaciones respectivas, desajustes y conflictos producidos por el estacionamiento de vehículos en Vía Pública y/o insuficiencia de espacios dentro del predio afectado a la actividad, podrá exigirse la dotación de mayores lugares de estacionamiento en terrenos apropiados ubicados en el entorno, evaluándose cada propuesta por parte de las **O.T.** como uso puntual.

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 600m²)
De frente: 1,50m
De fondo: 3,00m
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 4m si se encuentra unificada la entrada y salida; en caso de separarse, cada una de ellas tendrá una dimensión máxima de 3m.
Estos accesos deberán tener señalización luminosa indicadora del egreso de vehículos y no se ubicarán a menos de 8m de la intersección de las Líneas Municipales de esquina.

7. La cabina de 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 9m², con un ancho mínimo de 2m y su altura no superará los 3m. 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, 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 2,50m y un largo de 5m, medidos entre los ejes de las marcas, y se conectarán directamente con las circulaciones, las que poseerán un ancho mínimo de 5m.
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 Nº 1545/94** y de corresponder a las **Ordenanzas Nº 8184/06** y **8243/07**.*

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 Nº 5265/77** (entre las 20hs y 9hs 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 **Artículo1.2.2.7**).

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 FOS las áreas que protejan, debiéndose indicar en los 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 establecerá 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.
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 siguientes rubros:

- Venta de embarcaciones y afines.
- Venta de automóviles nuevos y usados.
- Venta de casas rodantes y tráiler.
- 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 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 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 20m², no pudiendo la altura ser superior a 3m, cuando se trata de techo plano y 4,50m a la cumbrera, 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 0,60m, pudiendo colocarse elementos protectores que permitan transparencia hasta los 2m 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 Avenidas 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 **Art. 1.2.4.3.** Ap. 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 VELATORIO

A- De la localización:

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

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

2. Deberán respetarse las siguientes distancias mínimas:

- **a.** 300m (trescientos metros) entre casas velatorias (excepto los frentistas al Cementerio de Boulogne, donde no tendrán esa exigencia)
- **b.** 300m (trescientos metros) a cualquier centro asistencial oficial o privado (hospital, clínica, sanatorio, asilo, residencia geriátrica y similares)
- **c.** 100m (cien metros) 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 3m 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 10m².

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, separados de los destinados 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. Una (1) Cámara para velar
2. Una (1) Sala de estar
3. Una (1) Dependencia para uso de los deudos
4. Un (1) Depósito

E- De las condiciones y características de los locales:

1. De la Cámara para velar:

a. Dimensiones mínimas:
Superficie: 14m²
Lado: 3m
Altura: 2,80m

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 Autónoma 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 2m, 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: 20m²
Lado: 4m
Altura: 2,80m

En caso que se destine más de una sala de estar para cada cámara velatoria, una deberá reunir las condiciones indicadas precedentemente, y las demás podrán tener, como mínimo:
Superficie: 10m²
Lado: 2,50m
Altura: 2,80m

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: 2m
Ancho: 1,50m

Altura: 2,40m

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 Edificació**n 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 concurran, a razón de una (1) persona por cada 2m² de superficie destinada a sala de estar y dependencias para deudos.
De la cantidad resultante se destinará el 50% para cada sexo, según la siguiente discriminación:

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

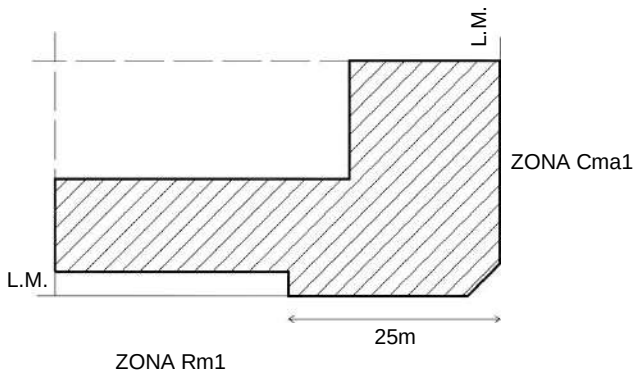
6. Colocar elementos publicitarios, excepto una (1) chapa o cartel identificatorio de los titulares del establecimiento y de la actividad del mismo, y una (1) cartelera para la indicación de los servicios que se realicen en cada cámara para velar.

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 **Ordenanzas Generales Nº 161 y 271,** y toda otra normativa que corresponda aplicar.

1.2.2.7. USOS EN PREDIOS AFECTADOS A ZONAS DISTINTA

A - Lotes esquineros:
Se podrá adoptar el uso de la zona menos restrictiva hasta un máximo de 25m de la intersección de las **L.M**.

GRÁFICO Nº 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 35m 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 apart. B Inc. 3 y 1.2.1.10.1 apart. A Inc. 1** de este **C.O.U**.

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

Para los lotes esquineros, el sector que sobrepase los 25m (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 35m, 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 25m 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.
Podrá evaluarse autorizar el egreso vehicular en calles laterales que cuenten con su sentido de circulación hacia Av. del Liberador Gral. 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.

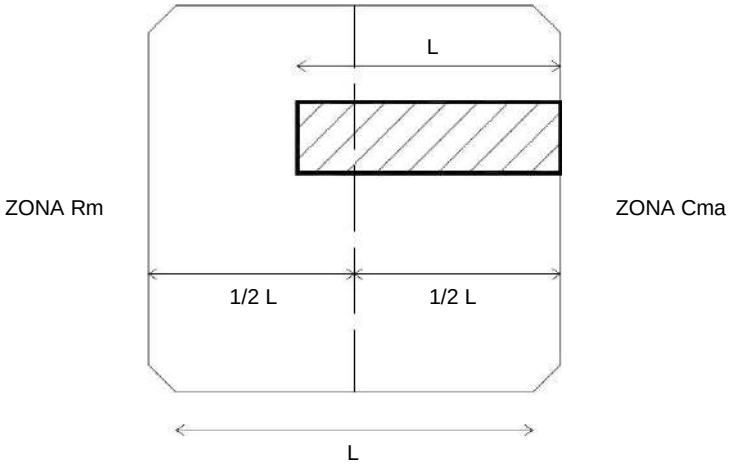
6. Se respetará el porcentaje de terreno absorbente del predio.

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:

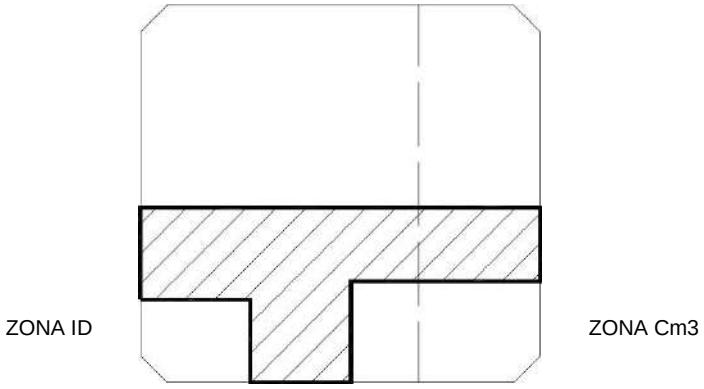
Se podrá adoptar el uso de la zona menos restrictiva en toda el Área Edificable, en tanto la profundidad del predio (l) no supere la mitad del largo correspondiente (L) de la manzana. En caso de superarse, se tomará como máximo esa medida (1/2 L) a efectos de establecer el uso.
Para usos comerciales que se desarrollen en predios linderos a zonas residenciales, de uso predominante - **Rmb y Rm**- y exclusivas - **Rb** - (Avenida del Libertador, Av. Juan 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.

GRÁFICO Nº 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 Nº 17



D- En predios afectados a más de una zona, de acuerdo a lo establecido en los apartados anteriores, los usos y/o actividades (de menor restricción, es decir de mayor complejidad y/o mayor grado de molestias permitidas en cada zona), se desarrollarán sobre la superficie correspondiente afectada a la zona donde el uso sea conforme y estarán limitados por la aplicación de los valores máximos de FOS, FOT y volumen edilicio de dicha zona.
En caso de edificios aprobados que superen dichos valores máximos indicados precedentemente (para la zona menos restrictiva), las superficies cubiertas y/o semicubiertos restantes, y/o vacantes no habilitables, se podrán destinar únicamente a usos o actividades más restrictivas, permitidas en el resto de las zonas que afectan el predio.
[16]*Reglamentación - Ver nota al pie de página -*.

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 **C.O.U.**

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

[16]*Reglamentación Art. 1.2.2.7 Ap. D: Los usos y actividades de cada zona, así como los indicadores urbanísticos correspondientes, se aplicarán únicamente sobre el sector del predio afectado a la zona donde el uso resulta conforme. La superficie del predio afectada a la otra zona, solo podrá utilizarse para los usos o actividades permitidas en esta última aplicando los indicadores urbanísticos fijados para la misma.*

- 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 HP
- Colocación equipos de gas natural comprimido (GNC) debiéndose cumplimentar la reglamentación 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
- Ploteos y polarizados

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 Nº 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, Av. Centenario, Brasil (ambas aceras) y Tacuarí (ambas aceras)
- Edison entre Necochea y Castelli
- Thames entre Pichincha y Yerbal
- 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
- Yerbal 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 Avenida 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 Yerbal 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 60m² para todos los casos)
- Santa Rita y Carlos Tejedor entre Camino Morón San Fernando y Uruguay (la superficie mínima será de 60m² para todos los casos)
- Reclus entre Patagonia y Uruguay (la superficie mínima será de 60m² para todos los casos)
- Av. Andrés Rolón entre Tres de Febrero y Don Bosco
- Av. Bernardo Ader entre Loria y L.M.Drago

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 **C.O.U**., al **C.E**.; a las **Leyes Provinciales Nº 5965, 11459 y 11720**, y a sus reglamentaciones y disposiciones complementarias (sobre localización industrial, residuos especiales y efluentes líquidos y gaseosos, controles ambientales, etc.), y a toda otra norma que resulte de aplicación.
La Tabla de requerimientos para talleres, que figura en los anexos de este **C.O.U**., 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 **Decreto Nº 3199/92 (T.O. de las Ordenanzas Nº 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: en 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: en 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**
- 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. Decreto Nº 3199/92)**, 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 a 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. Decreto Nº 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 **Ordenanza 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, ambas aceras, entre Paraná y Paso - Santiago del Estero, y entre Aristóbulo del Valle - Córdoba y Alfaro - Catamarca.
- Av. Centenario, ambas aceras, entre Avellaneda - E. Díaz y Posadas - Sarandí y entre J. Navarro y Uruguay.
- Camino Morón - San Fernando: zonas Cm3 y Rmb3
- Colectora Sur de Ruta Panamericana entre Avenida Rolón y Thames; y entre Hipólito Yrigoyen 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, AySA 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 a toda otra norma que resulte de aplicación.

1.2.2.8.4 Gomerías

[17] *Reglamentación – Ver nota al pie de página*

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

[18] *Reglamentación - Ver nota al pie de página*

Zonas: ID - IE - IN - Cm3 - Cmb3 - Cma3 (Radio Nº 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; y entre A. del Valle y Alfaro
- Av. Centenario entre Avellaneda y Posadas; y 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 Yerbal
- 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
- Yerbal 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 3m. El área para estacionamiento será de 60m² como mínimo. Los trabajos se realizarán en forma exclusiva dentro de los límites del predio.

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 a toda otra norma que resulte de aplicación.

1.2.2.9. GARAGES O COCHERAS

A- Cocheras - 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 **C.O.U**., y a las demás restricciones establecidas para el lugar y el uso en particular, así como a las demás disposiciones en vigencia.

B- Cocheras o garages de vehículos particulares:
Los edificios o parte de ellos, que se destinen a cocheras particulares o garages - sean propias y/o destinadas a ser explotadas comercialmente (mediante alquiler - tarifas por periodos de tiempo - venta de los espacios), y/o formen parte de actividades habilitadas, para el residente o habitante, público asistente, personal afectado a la actividad, concurrentes, visitas, 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 aquellos lugares donde expresamente se encuentren permitidos por este **C.O.U.**
En las zonas de uso Residencial Predominante (**Rmb - Rm - APP**), en el perímetro y/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 resulte necesario cubrir las necesidades de estacionamiento vehicular del lugar o de su entorno inmediato. En este caso se evaluarán particularmente las posibles molestias a las viviendas vecinas y se establecerán las condiciones necesarias para evitar desajustes urbanos ambientales, para lo cual se podrán requerir por parte de las **O.T.** todos los estudios y evaluaciones que se estimen pertinentes.

---

[17] *Reglamentación del Art. 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.*

2. Los edificios recibirán tratamiento arquitectónico para integrarse al entorno:

a- El FOS, Alturas, Terreno Absorbente y Retiros serán fijados en cada caso en particular, teniendo especialmente en cuenta la inserción de estos edificios en el contexto urbano, evitando perjuicios a linderos, pudiéndose establecer todos los requisitos que se consideren necesarios.

b- Respecto del FOT, las superficies cubiertas y/o semicubiertas destinadas exclusivamente a estacionamiento, podrán excluirse del cómputo del FOT, en tanto no se provoquen desajustes urbanos en cuanto al volumen edilicio que se conforme y no se genere la posibilidad de su uso para destinos computables al FOT.

3. Se podrán requerir por parte de las **O.T.** todos los estudios y evaluaciones que se estimen pertinentes, teniendo especialmente en cuenta la conformación del entorno y la situación de los vecinos.

4. 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, debiendo los sectores destinados a estas actividades cumplimentar todas las normativas e indicadores urbanísticos de la zona respectiva.

5. Los lugares destinados para exhibición o guardado o depósito 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 **C.O.U.**, debiendo contar con la pertinente autorización de funcionamiento de acuerdo a las normativas en vigencia y verificar los indicadores urbanísticos de la zona.

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 (24hs 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 al Número de Viviendas establecida para cada zona, con un mínimo de cuatro (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 (6) plazas.

4. Servicio de comida: únicamente a los huéspedes.

B- Hotelería Turística *(19)*

1. Se permitirá la Hotelería Turística en todas las zonas de las **Áreas Centrales (AC)**, 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 Martin Fierro (solo en viviendas existentes sin cambiar su morfología), en las zonas comerciales **Cm** y **Cmb** conforme al Cuadro de Usos de este C.O.U., 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** [18], previo análisis del impacto que la actividad pudiere producir según los servicios que preste, su categoría, capacidad y condiciones de funcionamiento entre otros aspectos.

[19] *Reglamentación- Ver nota al pie de página* -.

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 Nº 13/14 – Reglamentario de la Ley 14209**, las disposiciones de la **Ley Provincial Nº 7315 - Decreto Reglamentario Nº 1123/73** y toda otra normativa que resulte de aplicación.

3. Estacionamiento: un módulo cada tres (3) plazas y un (1) 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 al Número de Viviendas establecidas para cada zona, con un mínimo de cuatro (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 **Código** 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 **Artículos 6.7.1** y **6.7.2**.
− Las Normas Provinciales y Nacionales sobre la materia, tales como la **Ley Provincial Nº 7315** - **Decreto Reglamentario Nº 1123/73**, el **Decreto Provincial Nº 13/14 – Reglamentario de la Ley**

[18] *Reglamentación Art. 1.2.1.11 Ap B Inc.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 ó 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.*

14209, y las normativas sobre discapacidad (se efectuará la correspondiente adecuación de los edificios) y toda otra reglamentación que corresponda al caso.

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 **D.E.** 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 con lo establecido en la **Ordenanza General Nº 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 contrafrentes, 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 - Billares - 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 Ítem g para la determinación de la cantidad de módulos.
La superficie de local que deberá ocupar cada mesa con 4 sillas será de 6m² 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 22m² o fracción de superficie. El estacionamiento exigido para el Grupo a se establece en el Inciso 6.

9. Respecto 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 **C.O.U.** y en el **C.E.**, 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 a toda otra norma que resulte de aplicación.
La correspondencia entre la zonificación vigente según este **C.O.U**. y la nomenclatura de zonas para la Categorización Provincial de Industrias, según la **Ley Provincial Nº 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, estará sujeta 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 Inc. 3).

2. 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 Nº 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. Prevenciones para apertura de calles: Cuando una fracción o parcela destinada al uso industrial estuviera afectada por prolongaciones de calles, el **D.E.** determinará las prevenciones 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 Nº 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, y 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 ítem a**,** el **D.E.** podrá considerar la posibilidad de: continuar desarrollando las actividades para las que fueron habilitadas y autorizar cambios de rubro, ampliaciones de las plantas de producción y 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 ítem 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, AySa, Autoridad Provincial del Agua).
- 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 Nº 6610.**

9. Ampliaciones de edificios o instalaciones industriales: En todos los casos se adecuarán a la ley Provincial N° 11459, su reglamentación y 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 construidos o se construyan apoyados sobre uno o más de los ejes divisorios de la parcela, se podrán exigir para su aprobación y/o habilitación, los tratamientos y aislaciones ignífuga, acústica, vibratoria, térmica e 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 2.000m². 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 Provincial Nº 11459** 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 Provincial Nº 11459** 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 Provincial Nº 11459** 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. CEMENTERIOS 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 Nº 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 4 (cuatro) hectáreas, pudiendo alcanzar la superficie máxima de 20 (veinte) 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 cinco (5) 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 Inc. 2 y 3, no podrán ocupar una superficie superior al 2% (dos por ciento) 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 cinco (5) 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 **Art. 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 Inc. 3 del Ap. C, no superará el 10% (diez por ciento) 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 10% (diez por ciento) 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 aprobado 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: 3m como mínimo.
- Laterales y de Fondo: H/2 (mínimo 3m), 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 Provincial Nº 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 +**4,44m I.G.N.**

11. Señalización: Las entradas y salidas deberán estar señalizadas con semáforos y alarmas.

12. Ancho de entrada y salida: Mínimo cinco (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. 2.2.3.1.**
  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 Nº 8057** (**Código de Habilitaciones**) 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 Nº 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 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 Nº 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.
Serán de aplicación, además, en todo aquello que resulte de competencia Municipal, la **Ordenanza Nº 7017** para localización de Jardines Maternales y el **Decreto Nº 1616/93** 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 tres (3) y cinco (5) 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 Nº 5907 y 7121 (Texto ordenado por Decreto Nº 1618/93).**
Para determinar las zonas donde pueden localizarse se los asimilará a las actividades calificadas bajo la denominación de “enseñanza preescolar”, según 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.**

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

Todos los establecimientos destinados a la enseñanza pública deberán ajustarse, además de lo señalado en el presente Código y en el Código de 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 Nº 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. 2.2.3.1**, 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 1º 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 Nº 5906 y 7121 (Texto Ordenado por Decreto Nº 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. Establecimientos existentes: Obras - 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 **D.E.** lo estima procedente, podrá exigir la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental según lo previsto en las **Ordenanzas Nº 7674 y 7709 (Texto Ordenado por Decreto Nº 3132/00).**

b. El establecimiento educacional deberá estar en funcionamiento normal debiéndose verificar el desarrollo de las actividades en el mismo.
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.
En caso de ser necesario realizar nuevas obras para mejorar y cumplimentar las condiciones edilicias del establecimiento escolar, debido al defectuoso estado de las construcciones e instalaciones, y/o verificadas las deficientes condiciones funcionales, estructurales, de seguridad, accesibilidad y/o habitabilidad, entre otras, que se aparten de las exigidas para el tipo de establecimiento, no será de aplicación el incremento al FOT mencionado en el párrafo anterior para las nuevas obras. El proyecto deberá ajustarse a las normativas vigentes de la zona en que se ubique (tal como FOS - FOT - Retiros - Fondo Libre - Alturas) y las que corresponden al tipo de edificio.

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** Ap. C de este **C.O.U.**

*Nota: Para remodelación o demolición de edificios con cambio de destino, ver **Art. 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 Nº 3280/90 del Poder Ejecutivo Provincial
- Salas y Equipos de Rayos X:

Ley Nacional Nº 17557/67
Decretos Nº 6320/68 y 1648/70
Resolución Nº 2680/68
Decretos Provinciales Nº 179l/8l y 3280/90 y Disposición Nº 1/82

- Establecimientos Neuropsiquiátricos:
  Resolución Nº 920/81 del Ministerio de Salud Pública de la Nación
  Resoluciones Nº 1307/74 y 2567/80 del Ministerio de Salud Pública de la Provincia de Buenos Aires

3. Las disposiciones del **Decreto Nº 3280/90 -** reglamentario de la **Ley Provincial Nº 7314**-, la **Ley Provincial Nº 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 Nº 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 de la **Ley Provincial Nº 14263** y su reglamentación actualmente vigente (**Decreto Nº 1190/12)**, y la **Ordenanza N° 7182** (referente 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 (dormitorios-comedor-estar-jardines-terraza-sanitarios) deberán ubicarse preferentemente a nivel de planta baja para facilitar su desplazamiento y permitir su correcta utilización. Podrá utilizarse la ocupación en plantas superiores para destinarla al uso, en la medida que se cuente con un medio de elevación electromecánico. Las **O.T.** podrán evaluar el tipo de medio de elevación a colocar en función de la capacidad de ocupación de las plantas altas. Se dotará estas plantas de los 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.

5. El estacionamiento se analizará en cada caso en forma particular, teniendo en cuenta la zona en que se ubica, las características del edificio y su funcionamiento, con un mínimo de un (1) módulo cada 4 plazas y un (1) espacio reservado para estacionamiento de ambulancias.

6. El número de camas (capacidad máxima de ocupación) se establecerá en relación a la Densidad Poblacional fijada en la Hoja de Zona.

*Nota: Corresponde aplicar la **Ordenanza Nº 8057** y su reglamentación, referente a Permisos de Localización.*

1.2.2.20. JUEGOS O ENTRETENIMIENTOS

Los billares (o “pools”), juegos 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 una (1) mesa de juego cada 2 mesas del rubro principal, con un total de ocho (8) 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 1,50m 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 Nº 7768.**
Los juegos para niños se ajustarán a las disposiciones de la **Ordenanza Nº 6972** y **Decreto Reglamentario Nº398/92.**

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 al pie de página),* 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 de 4m en las cabeceras de la cancha y 3m en los laterales.
Este alambrado deberá ubicarse a una distancia mínima de 2m 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 Inciso 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 según zonas por el Cuadro de Usos - **Art. 2.2.3.1** de este **C.O.U**.*

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 Nº 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: 4m en las cabeceras de la cancha y 3m en los laterales.
Este alambrado deberá ubicarse a una distancia mínima de 2m 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.

En zonas donde se exija Retiro de Frente, los alambrados o muros perimetrales de las canchas se retirarán, como mínimo 2m 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 determinarán 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 Inciso 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 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. 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 y autorizará la medida fijando eventualmente los condicionamientos que correspondiere, o denegará la petición con la intervención de sus reparticiones competentes.

6. Usos complementarios: En carácter de usos complementarios de la actividad deportiva, podrá autorizarse la construcción y/o habilitación de bar y/o confitería, restaurante y venta de artículos deportivos. La dimensión de los locales se proyectará en función a la cantidad de canchas autorizadas.

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

8. Estacionamiento: Se deberán poseer dos (2) lugares para el estacionamiento vehicular por cada cancha, sean cual fueren las dimensiones de las mismas, y de acuerdo a lo especificado en el **Art. 1.2.2.1** del presente **Código.**

9. 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 Nº 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 **Art.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 N° 11459**.

1.2.2.23. DEPOSITOS, COMERCIOS MAYORISTAS, TALLERES ARTESANALES Y OTROS USOS COMERCIALESEN 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 expenda 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- 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 **O.T.**, 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 aguas de lluvia [15]

[19]Reglamentación - Ver nota al pie de página -.

Son aquellos sistemas que tendrán como objetivo demorar, reducir y/o contener la afluencia de aguas en los momentos picos de lluvia, de manera tal que permita la disminución de los caudales máximos de descarga hacia la red pluvial existente, con el fin de mitigar los posibles anegamientos.

1- Sistemas de infiltración:
Sistemas complementarios necesarios para contener las aguas de lluvias no absorbidas por la saturación del terreno proveniente de las superficies absorbentes. Deberán ubicarse dentro del mismo predio, en conexión directa con un sistema de drenaje y a una profundidad adecuada teniendo en cuenta los tiempos de infiltración y la saturación del suelo superior.
Podrán considerarse diferentes sistemas de infiltración como ser:

- Pozos absorbentes.
- Sistemas lineales de infiltración, entre otros.

A efectos del cálculo de su capacidad mínima se considerará una capacidad de infiltración del suelo de 0,5m/h:

Superficie absorbente (m²) x 0,5m/h = m3/h mínimos necesarios

2- Sistemas de Reservorios:
En los proyectos que impliquen la reducción del terreno absorbente en más de 400m² y la relación entre la superficie impermeable del predio y la superficie del terreno sea ≥ 0,28, se deberán incluir Sistemas Estancos, Retardadores, Reguladores y/o de Reserva de las aguas pluviales provenientes de las superficies no permeables (cubiertas, solados, otros), 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.

A efectos del cálculo de su capacidad mínima se considerará el coeficiente de escorrentía de los materiales utilizados (Ce), la superficie impermeable (A) y la relación entre la superficie del predio y la superficie impermeable (Ci).
Si los volúmenes calculados resultan superiores a los 10m³, deberán contar además con sistemas alternativos de utilización de aguas grises para riego, lavado de solados, descargas de inodoros, entre otros.
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 y 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 Laprida entre Avda. Centenario excluida y Garibaldi, los predios frentistas a Roque Sáenz Peña entre M. Fierro y Eduardo Costa, excluido el predio esquinero (Parcela 9 - Manzana 148), y

---

[19] *Reglamentación del Art. 1.2.2.25.2:*

a- Para la determinación del terreno absorbente se considerará exclusivamente la superficie de terreno permeable en suelo, no pavimentada, ni con solados y/o contrapisos.
Los sistemas de pavimento articulado, o similar con césped, podrán considerarse como "absorbentes" solo en el caso que se verifique la condición de permeabilidad, y sean colocados sobre terreno natural y/o camas o capas de material permeable (tipo arena o pedregullo), no admitiéndose para mantener esta condición, su colocación sobre contrapisos o conformación de capas niveladoras o de asiento, que se constituyan con materiales no absorbentes. A tal efecto se incluirá en planos el detalle correspondiente que será verificado en oportunidad de la inspección de obra.
*b- Las **O.T**. analizarán cada situación y se dará intervención a las áreas técnicas correspondientes en caso de instalaciones de mayor complejidad.*
*c- Condiciones técnicas a cumplimentar - cálculo: Ver Anexo VII de este **C.O.U.***

en las Parcelas: 2c, 3a, 4a, 5c, 6a y 7b - Manzana 217 - Sección D -Circunscripción III, el **D.E.** 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 Nº 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 50m 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 50m 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 1m² de superficie y 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 estos 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 60m y un máximo de 150m. Sobre la vía de circulación principal, el lado no será inferior a 150m. La superficie mínima será de 7.400m².
Estas dimensiones quedarán subordinadas a lo establecido en el Inciso 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, ampliación, construcción y/o equipamiento de espacios públicos.

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 Nº 6610)**

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 Artículo 12º de la **Ley Provincial Nº 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).

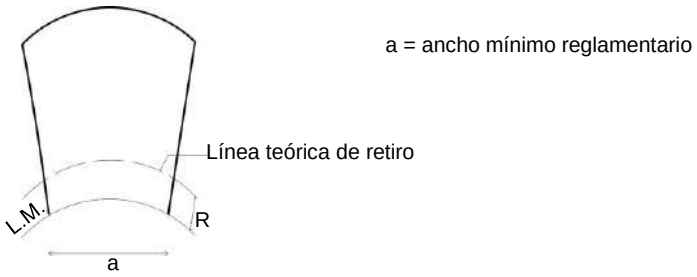
Cuando como consecuencia de la Unificación Parcelaria, resulte posible realizar proyectos de mayor envergadura y pudieran éstos, provocar desajustes urbano ambientales o conflictos respecto de la aplicación de las reglamentaciones vigentes, el **D.E.** por medio de sus **O.T**. podrá establecer restricciones 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 **C.O.U**.

[20]*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 dé 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.

GRAFICO 18



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).**

En caso de cuadras o tramos de calles sujetas a este Artículo, en las cuales la L.M. se encuentre consolidada y al aplicar los ensanches previstos se crean desajustes y/o discontinuidad de las Líneas Municipales, se mantendrá el trazado predominante de la actual L.M. Las **O.T**. podrán establecer, en casos particulares, diferencias de hasta un 3% en los valores fijados a continuación, a efectos de rectificar y dar continuidad al trazado y conformación de la calle:

1. Las siguientes calles se prevén con un ancho definitivo de 17,50m, para lo cual la L.M. nueva se ubicará a 8,75m del eje de la calle:

- **Hipólito Yrigoyen:** desde Avda. Santa Fe hasta Acceso Norte
- **Pacheco** - **Edison:** entre Avda. Libertador y Avda. Fondo de La Legua
- **Roque 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:

[20] *Reglamentación del Art. 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 Número de viviendas o unidades del predio, entre otros aspectos que pudieren surgir en la evaluación de los casos por parte de las **Oficinas Técnicas**.*

- **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 amanzanamiento:
  - En el tramo que afecta las Parcelas 4c y 14a de la Manzana 99 **-** Sección C **-** Circunscripción IV, se tomarán los 20m a partir de la L.M. de la Manzana 104 **-** Parcela 6a, 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 10m 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 7m de ensanche, quedando la calle con un ancho definitivo frente a esta parcela de 21m
- **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 17m, por corrimiento de 3m aproximadamente de la L.M., afectando a las parcelas frentistas a dicha calle, con la siguiente ubicación catastral:

- Circunscripción IV **-** Sección C **-** Manzanas 94, 99, 100 y 101 (todas las parcelas frentistas a Cangallo)
- Circunscripción IV **-** Sección C **-** Fracción II **-** Parcela 1c

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. Paraná: tendrá los siguientes anchos de acuerdo al tramo que corresponda:

- **Entre Av. Santa Fe y Caracas y entre Colectora Sur de Ruta Panamericana y Av . Fondo de la Legua:** 17,50m, por lo cual la nueva L.M. se ubicará a 8,75m del eje de la calle.
- **Entre Caracas y Colectora Norte de Ruta Panamericana:** 21m, por lo cual la nueva L.M. se ubicará a 12,25m del eje de calle.
- **Entre Av. Santa Fe y Av. Del Libertador:** 25m, por lo cual la nueva L.M. se ubicará a 12,25m del eje de calle.
- **Entre Av. Del Libertador y Juan Díaz de Solis:** 22,50m, por lo cual la nueva L.M. se ubicará a 11,25m del eje de calle.

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 Nº 6642** y **6809**), con excepción de lo previsto en la Ordenanza Nº 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, 3m, 3n y 3r de la Fracción I, Parcela 3a de la Manzana 12, y en las Parcelas 4h, 4j, 4k, 4m y 5 de la Manzana 13, todas de la Sección A **-** Circunscripción V, en las cuales la nueva L.M. se ubicará a 11m 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 dispuesta 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.

[21] *Reglamentación - Ver nota al final del Artículo -*

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 21m entre Av. Centenario y la calle Lynch, y de 20m 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 21m de la actual L.M. de la acera Sudeste.
- Ver además reglamentación particular de las 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 10,50m del eje de calle original de 14m (afectando aproximadamente 3,50m de cada lado donde no se hubiera efectuado la cesión).
- **Entre Av. A. Rolón y Newbery:** la nueva L.M. se ubicará a 1,75m de la actual L.M. de la acera Sudeste, verificando el ancho de 21m en el rumbo Noroeste.
- **Entre Newbery y Lynch:** 1,75m sobre la acera Noroeste y 5,25m sobre la acera Sudeste.
- **Entre Lynch y Av. Blanco Encalada:** las nuevas L.M. se ubicarán a 10m del eje de calle.

10. Según lo dispuesto por **Ordenanza Nº 8391** - Artículo 8º 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, 2a, 2b y 2c, 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 21m de ancho, entre la Av. Rolón y la calle Lainez.

b- **Gascón:** conformará una avenida de 20m de ancho, entre las calles Ipiranga y Cura Allievi

c- **Calle colectora,** paralela a la Av. Avelino Rolón**:** 10m

d- **Cura Allievi:** conformará una avenida en boulevard de 21m de ancho

e- **Lainez:** conformará una avenida de 20m 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 Aire**s: 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.Bernardo Ader, entre Avelino Rolón y Paraná: tendrá un ancho definitivo de 21m. La nueva L.M. sobre cada acera se ubicará a 10,50 m tomada desde el eje de calle.

---

[21] *Reglamentación del Art. 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).

13. Veredas mínimas: En todos los casos la vereda (acera) tendrá un ancho mínimo de 2m. En todas aquellas situaciones donde se verifiquen anchos menores se afectará la superficie necesaria del predio para hacer efectiva esta medida mínima.

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 Norte 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. 6.

6. Edificios construidos fuera de Línea Municipal: Ver **Artículo 3.8** del **Código de Edificación.**

7. Edificios Educacionales: **Ver Art. 1.2.2.18.5**

8. Si un edificio sufriere 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, poseía 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 - AySA - Autoridad Provincial del Agua) 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 **C.O.U.** 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 **C.O.U.** 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 **C.E.** 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 **O.T.**, 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 **O.T.**, 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 **C.O.U.** 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 **C.E.** y en este **C.O.U.**, 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 personas con discapacidad se encuentran reglamentados por la **Ordenanza Nº 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 regirán en cuanto a su ubicación y características, por las disposiciones de la Ordenanza de Publicidad y los **Artículos 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 **O.T.,** 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 1m y/ o el Plano Límite hasta 2m, en situaciones tales como:

- Conformar terrazas o azoteas "verdes" hasta 1m 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 1m y 3m 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 determinarán 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 los **O.T.**

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.

Está 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 3m 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 – alta
Rb	Residencial exclusivo, densidad baja y 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 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
UE	Urbanización especial (No constituyen zonas)
PR	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 **C.O.U**.
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 (ejemplo: 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 de L.N. Alem, eje de Rivadavia, eje de R.S. Peña, eje de Cosme Beccar.
2. Eje de Alfaro, eje de Manzone, eje de Jujuy, eje de 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 de L.N. Alem, eje de 25 de Mayo, eje de R.S. Peña, eje de 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 del ferrocarril, eje de V.F. López, 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 2c - Fracción IV - Sección E - Circunscripción VIII (nomenclatura original), 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 (Parcelas 5c y 5d - Manzana 520 - Sección H - Circunscripción III).

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 Sáenz Peña entre Manzone y Av. Santa Fe excluida.

Zona Rma3:
Comprende el siguiente Radio:
1. Eje de Int. Tomkinson, Av. Centenario excluida, O'Higgins incluidas ambas aceras, eje de Haedo.

Zona Rma4:
Comprende los siguientes Radios**:**
1. Parcelas 5, 6a, 7a y 7b - Fracción IV y Fracción VI, ambas Sección E - Circunscripción VIII, según Plano Nº 97-51-89.
2. Eje de Gorriti, eje de Yerbal, calle peatonal "Pasaje del Jardín" ambas aceras, límite con la Parcela 1 - Fracción II - Sección C - Circunscripción V (según Plano Nº 97-194-82), Eje de Bomberos Voluntarios de San Isidro.

Zona Rma5:
Comprende los siguientes Radios:
1. Av. Avelino Rolón excluida, 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 de Camino Real Morón - San Fernando, eje de Figueroa Alcorta.
2. Circunscripción VIII - Sección A - Fracción III - Parcela 6d.

Zona Rm1:
Comprende los siguientes Radios:
1. Eje de Lynch, eje de Marconi, eje de Curie, eje de Int. Neyer, incluyendo las Parcelas 21 y 27 - Fracción II - Sección B - Circunscripción VII, eje de Hudson, incluyendo la Parcela 1k - Fracción II - Sección B - Circunscripción VII, eje de Int. Neyer, Av. Sucre excluida, J. Ingenieros excluida ambas aceras. Queda excluido el Radio Nº 16 de la 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. Queda excluido el Radio Nº 2 de la zona Cm1.
4. Eje de Tomkinson, Isabel la Católica ambas aceras, límite con la Parcela 1d - Fracción II - Sección B - Circunscripción VII, prolongación del eje de Bergallo.
5. Eje de N. Avellaneda, eje de Billinghurst, eje de Don Bosco hasta América, D. Bosco incluida ambas aceras, Av. Rolón excluida, eje de Laprida, eje de S.L. Copello, eje de Alsina, eje de San José, eje de Chubut, eje de Billinghurst, 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 Nº 7 y 8 de la zona Cb1.
8. Eje del Libertad, Av. Santa Fe excluida, Rodríguez Peña excluida, Tres Sargentos excluida, H. Yrigoyen excluida, Av. Fleming excluida. Quedan excluidos el Radio Nº 7 de la zona Cma1 y el Radio Nº 6 de la zona Cm1.

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. Está integrado por los 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 Belgrano, eje de Soldado de Malvinas, eje de Scalabrini Ortiz, eje de Ucrania, Av. de Mayo excluida, eje de Yerbal. Queda excluido el Radio Nº 10 de la zona Cm1.
c- Eje de Gorriti, eje de Lamadrid, Av. Rolón excluida, Pichincha, excluidas ambas aceras, 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, Av. Independencia incluidas ambas aceras, Thames incluida ambas aceras, eje de Yerbal.
13. Eje de Salguero, eje de Yerbal, 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 ferrocarril Belgrano hasta Araoz, lotes frentistas a Virrey Vertiz, acera Sudoeste, hasta esquina Sudoeste de Godoy Cruz excluida.
15. Camino Real Morón - San Fernando excluido, eje de Bulnes, eje de Cap. J. de San Martin, eje de Olazábal, eje de P. Marín incluyendo Manzana 23 - Sección B - Circunscripción VI, B. de Irigoyen excluida ambas aceras hasta Matheu, Camino Real Morón - San Fernando excluido, eje de F. Alcorta, eje de Camino Real Morón - San Fernando, eje de Ipiranga, eje de Bagnati, N. Malvinas excluida hasta Cap. J. de San Martín, Cap. J. de San Martin incluida hasta J.F. Alcorta, eje de J.F. Alcorta, eje de Batalla de Pago Largo, 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 GarciaMerou, eje de Vélez Sarsfield, eje de Frers, eje de Hipólito Yrigoyen, Av. Fleming excluida, eje de Edison, límite con las Manzanas 8 y 9 - Sección A - Circunscripción IV, límite con las parcelas frentistas a las calles Lima y Yapeyú de la Manzana 13 - Sección A - Circunscripción IV, límite con la Parcela 23a de la Manzana 13 y Parcelas 5c y 17c de la Fracción I, ambas 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 excluida, eje de Manzone, Perú excluida, eje de Albarellos, 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, Colectora de Ruta Panamericana.
21. Está 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 - Circunscripción IV.
b. Eje de Córdoba hasta Talcahuano, eje de Talcahuano, Córdoba ambas aceras incluyendo las Manzanas 3, 10 y 17, hasta el límite con la Parcela 4a - Fracción I - Sección C - Circunscripción 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 ferrocarril 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. Queda excluido el Radio Nº 2 de la zona Cm3.
4. Camino Real Morón - 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 (Parcelas 12, 13b y 15a - Manzana 100 - Sección B - Circunscripción V).
6. Eje de P. Moreno, eje de Yerbal, eje de Los Paraísos, eje de S. Ortiz.
7. Av. Avelino Rolón excluida, eje de Loria, Av. B. Ader excluida, 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 Real Morón - San Fernando, 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 Real Morón - San Fernando, eje de Gdor. Arana, eje de 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 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, eje de Murature, incluidas las Parcelas frentistas 1n, 1r y 1fa de la Fracción I - Sección E - Circunscripción VII, eje de Udaondo. Queda excluido el Radio Nº 4 de la 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, 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. Parcela 2c - Fracción I - Sección B - Circunscripción V, según Plano de Mensura Nº 97-73-85: eje de Rivera, Colectora de Ruta Panamericana y límite con la Parcela 3b - Fracción I - Sección B - Circunscripción V.
8. Prolongación eje de Aráoz, prolongación eje de Comandante Piedrabuena, eje de P. Moreno, eje de Guayaquil.
9. Eje de Av. Márquez hasta Cnel. Cetz, Av. Márquez excluida, Av. D. Carman excluida hasta M. Magliano, eje de Av. D. Carman, eje Fondo de La Legua.
10. Dardo Rocha excluida, Av. Sir A. Fleming excluida, eje de Entre Ríos, eje de Lima, Catamarca incluida ambas aceras hasta Panamá, eje de Catamarca hasta Av. Fondo de la Legua excluida.
11. Eje de Dardo Rocha, Pringles incluidas ambas aceras y la esquina sudeste de la intersección de Pringles y Catamarca, Catamarca incluidas ambas aceras hasta Castro Barros, eje de Castro Barros, eje de Libertad, Av. A. Fleming excluida.
12. Incluye la Manzana 64 de la Sección E - Circunscripción VII, y las Parcelas 1gf, 1et, 1es 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 ferrocarril Mitre, eje de Washington, eje de Rivadavia.
4. Límite con la Parcela 4 - Fracción V - Sección A - Circunscripción VIII, eje de 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 de 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 Nº 7).
8. Eje de Edison, Av. A. Fleming excluida, eje de Paraná, eje de Caracas, Yapeyú 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 Tigre (Ruta Panamericana). Queda excluido el Radio N° 5 de la zona 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. España excluida, 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 Parcelas 1fc, 1fd y 1k - Fracción I - Sección E - Circunscripción VII.
15. Eje de Avellaneda, eje de Av. Sucre, eje de Av. Blanco Encalada, Colectora Noreste del Ramal 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 Bergallo, eje de Tres de Febrero, eje de Billinghurst, 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 José, 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 18, 19, 41 ,42 y 63 - Sección D - Circunscripción VI
19. Eje de Udaondo, Murature excluidas las Parcelas frentistas 1n, 1r, 1fa - Fracción I - Sección E - Circunscripción VII, límite con las Manzanas 29, 36, 43, 50, 57 y 64 - Sección E - Circunscripción VII, Colectora de Ramal Tigre excluida.
20. Capitán J. de San Martin excluida, esquina de Capitán J. de San Martín y Malvinas (Parcela 15 - Fracción VI - Sección F - Circunscripción VI) excluida; Nuestras Malvinas incluida hasta Lainez, eje de Nuestras Malvinas, eje de Matheu, eje de Tiradentes, eje de Batalla de Pago Largo, eje de J.F.Alcorta.

Zona Rmb3:
Comprende los siguientes Radios:
1. Eje de Segurola, eje de Asamblea, eje de M. Ravelo, eje de Bulnes, eje de Gurruchaga, eje de J.F. Alcorta, Camino Real 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 Rmb4:
Comprende el siguiente Radio:
1. Sector del inmueble denominado catastralmente como Parcela 1f **-** Fracción IV - Sección D - Circunscripción VI, 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 Nº 8391).

Zona Rmb5:
Comprende los siguientes Radios:
1. Eje de Catamarca hasta Panamá, Catamarca excluida hasta Lima, eje de Lima, eje de Entre Rios, 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 del 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 Yerbal.
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 La Salle, eje de Uruguay, límite con predio del ferrocarril del bajo - Tren de la Costa -, eje de Treinta y Tres Orientales.

Zona RmbB:
Comprende los siguientes Radios:
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 y 2 de la Manzana 75a - Sección A - Circunscripción I, con frente a J.B. de La Salle y Del Barco Centenera.
2. Eje de Suárez Sánchez, eje de Gaboto, eje de Estanislao Díaz (hasta la Parcela 1a - Manzana 4 - Sección A - Circunscripción I, incluida), Primera Junta excluida, eje de Pedro de Mendoza.

Zona Rb1:
Comprende los siguientes Radios:
1. Eje de Camino Real 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, eje de Blanco Encalada, eje de J. Navarro, eje de R. Mejia, eje de J. Ingenieros, eje de Av. Blanco Encalada, eje de Segurola, eje de Bermejo, eje de L.M. Campos, eje de Reclus, eje de Cap. de San Martín, eje de Colectora Norte de Ruta Panamericana, eje de C. Rivadavia , eje de Gdor. Arana.
2. Eje de Uruguay, eje de la prolongación de Cura Allievi, eje de Camino Real Morón - San Fernando, eje de la prolongación de Nuestras Malvinas.
3. P. Roca excluida, eje de Av. Libertador, eje de Uriburu, eje de Rivadavia.
4. Eje de Perú, Av. Del Libertador excluida, eje de Lavalle, eje de Gral. Pueyrredón, Av. Libertador excluida, eje de Paraná, eje de Eduardo Costa. Quedan excluidos el Radio Nº 4 de la zona Cmb1 y el Radio Nº 11 de la 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 el 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 los cercos de frente (ver Radio Nº 1 de la zona APP1), eje de Av. Libertador hasta Rosario de Santa Fe, Av. Libertador 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. Libertador excluida, Martín y Omar excluida la vereda y cercos de frente (ver Radio Nº 1 de la zona APP1). Queda excluido el Radio Nº 2 de la zona APP1.
3. Eje de Treinta y Tres Orientales, eje de Gaboto, límite con las Manzanas 10, 20 y 31 - Sección A - Circunscripción VIII, eje de Av. Mitre, eje de Pte. Roca, eje de Pedro de Mendoza.
4. Eje de Roque Sáenz Peña, Av. Libertador excluida, eje de Perú, parcela esquinera con Eduardo Costa excluida, eje de Eduardo Costa.

Zona Rb3:
Comprende los siguientes Radios:
1. Eje de Int. Neyer, eje de Hudson, límite con las Parcelas 1k y 1d - 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 Colectora Ramal Tigre de la Ruta Panamericana. Queda excluido el Radio Nº 2 de la zona Cb1.
2. Eje de Uriburu, eje de Av. Mitre, límite con la Pacela 4 - Fracción IX - Sección A - Circunscripción VIII, eje de P. de Mendoza (Barrio Las Araucarias).
3. Eje de Cervantes, eje de Rueda, eje de Bagnati, eje de Cura Allevi, Colectora Sur del Acceso Norte, eje de Av. Sucre, eje de Cura Allievi, eje de Lainez, Nuestras Malvinas excluida, Parcela 15 (esquinera) - Fracción VI - Sección D - Circunscripción VI excluida, Capitán Juan de San Martín acera Noroeste excluida hasta Rueda, eje de Rueda, Nuestras Malvinas excluida.
4. Parcelas 1k y 1m - Fracción I - Sección E - Circunscripción VII (Barrio San José).

Zona Rb4:
Comprende el siguiente Radio:
1. Eje de Segurola, eje de Blanco Encalada, eje de J. Ingenieros, Colectora Oeste del Ramal Tigre de la Ruta Panamericana, Colectora Norte de la Ruta Panamericana, eje de Capitán Juan de San Martín, eje de Reclus, eje de L.M. Campos, eje de Bermejo-

Zona RbPN:
Comprende el siguiente Radio:
1. Eje de Pte. Roca, eje de la prolongación de Av. Mitre, eje de Uriburu, eje de Pedro de Mendoza (Barrio Boating Club).

Zona Ca1:
Comprende los siguientes Radios:
1. Av. Santa Fe, ambas aceras entre Pacheco - Edison y J.J. Paso - Santiago del Estero, acera Sudoeste entre Santiago del Estero y Córdoba, ambas aceras entre A. del Valle - Córdoba y Jujuy - Entre Ríos, acera Sudoeste entre Entre Ríos y Dardo Rocha.
2. Acera Noreste de Av. Santa Fe entre B. Roldán - incluido el predio esquinero - y Roque Sáenz Peña.
3. Av. Centenario incluida ambas aceras entre Don Bosco y Posadas, eje de Sarandí, límite con el predio del ferrocarril, eje de Primera Junta. Se incluye la Parcela 2a - Manzana 101 - Sección B - Circunscripción VIII. Se excluyen las Parcelas 1a y 2f - Fracción IV - Sección E - Circunscripción VIII (Ordenanza Nº 7531).
4. Radio anulado por Ordenanza Nº 8625.
5. Av. Centenario incluida hasta Marte, límite con las vías del ferrocarril Mitre, eje de Roca.

Zona Ca1-AC:
Comprende los siguientes Radios**:**
6. Acera Noreste de Av. Santa Fe entre J.J. Paso y Aristóbulo del Valle.
7. Acera Noreste de Av. Santa Fe 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. Eje de Guido - Pte. Roca, límite con el predio del ferrocarril, eje de Sarandí - Posadas y Av. Centenario incluida ambas aceras.

Zona Cma1:
Comprende los siguientes Radios:
1. Eje de Uruguay, eje de Tacuarí, eje de Brasil, vías del ferrocarril Mitre.
2. Av. Santa Fe, ambas aceras, entre Edison - Pacheco y Paraná.
3. Don Bosco incluidas ambas aceras entre Av. Centenario excluida y Haedo, excluida la cuadra correspondiente a la Plaza Castiglia.
4. Alsina, ambas aceras, entre Av. Centenario excluida y Garibaldi.
5. Acera Noroeste de Av. Márquez entre Av. Centenario excluida y 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 Gral. Pirán y Juncal, Sáenz Valiente ambas aceras, entre Italia y Carlos Pellegrini, incluidas las Parcelas 18 y 19 - 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 Martín y Omar y R.S. Peña, incluida la Parcela 8 - Manzana 100 - Sección A - Circunscripción I, eje de 25 de Mayo, eje de Alem, 25 de Mayo incluidas ambas aceras entre Alem y Martin y Omar, eje de Martín y Omar, eje de Cosme Beccar incluyendo las Manzanas 85 y 86 - Sección B - Circunscripción I, límite con vías del ferrocarril Mitre, eje de A. Brown, Cosme Beccar incluidas ambas aceras, Ituzaingó incluida, acera Suroeste de 25 de Mayo hasta A. Brown.
2. Juan B. Justo, ambas aceras entre French y Av. Centenario, excluida.
3. Perú incluidas ambas aceras entre Manzone y Av. Santa Fe excluida, eje de Manzone, eje de Alfaro, eje de Albarellos, eje de Urquiza, Av. Santa Fe excluida.
4. 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.
3. Av. B. Ader ambas aceras entre Bogado y El Indio.

Zona Cma4:

Comprende el siguiente Radio:

1. Eje de Virrey Vértiz, Godoy Cruz ambas aceras desde Virrey Vértiz hasta Guayaquil, incluyendo acera Noreste de Guayaquil hasta Cnel. Bogado, Av. Avelino Rolón ambas aceras, acera Noreste de Av. B. Ader hasta Cnel. Bogado, Cnel. Bogado ambas aceras, excluida la Parcela 1a - Manzana 292 - Sección E - Circunscripción V, entre Av. B. Ader y Batalla La Florida - Asamblea, Av. Avelino Rolón incluida, eje de Olazábal, eje de Uriarte, Bulnes incluida hasta eje de A. Sáenz, A. Sáenz incluida, B. de Irigoyen incluida, eje de Medrano, eje de Ipiranga, acera Este de Av. Avelino Rolón, acera Sur de Yerbal hasta Salguero, incluidas las Parcelas 6a, 7, 8, 9 y 10 - Manzana 142 - Sección C - Circunscripción V.

Zona Cm1:

Comprende los siguientes Radios:

1. Acera Oeste de Av. Sucre entre prolongación G. Udaondo y J.M. García, ambas aceras entre M. García y J. Ingenieros, acera Este de Av. Sucre entre J. Ingenieros e Int. Neyer.

2. J.B. Justo ambas aceras entre Misiones y French.

3. Acera Noroeste de Don Bosco entre I. Becco y Haedo.

4. Acera Noreste de Av. Rolón entre O'Higgins y N. Avellaneda, Av. Rolón ambas aceras entre N. Avellaneda y Av. B. Márquez, incluyendo la Parcela 5a - Manzana 8 - Sección D - Circunscripción VII y la Parcela 24a (esquinera) - Manzana 47 - Sección C - Circunscripción II.

5. H. Yrigoyen, ambas aceras, entre Av. Fleming (excluidos los predios esquineros) y C. Pellegrini.

6. Diagonal Salta, ambas aceras, entre Castelli y Berutti, acera Sudoeste de Berutti entre Córdoba y Mons. Larumbe, incluida la esquina Sudoeste de la intersección de Diagonal Tucumán y Mons. Larumbe y la esquina Sudeste de la intersección de Diagonal Tucumán y Berutti, acera Sudeste de Mons. Larumbe entre Berutti y Necochea, incluida la esquina Sudeste de la intersección de Necochea y Diagonal Salta y la esquina Noreste de la intersección de Diagonal Salta y Mons. Larumbe, acera Noreste de Necochea entre Mons. 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 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 entre A. Alcorta y Av. Ader, Av. Ader incluidas ambas aceras, eje de El Indio, eje de Guayaquil, eje de Ucrania, eje de C. Luis Piedrabuena, eje de El Indio, eje de Scalabrini Ortiz, eje de Paraná hasta A. Alcorta.

b. Ambas aceras de Av. de Mayo entre 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 Norte de la intersección de Independencia y Los Plátanos, acera Noreste de Independencia entre Los Plátanos y S. de Malvinas, esquina Este de la intersección de Soldado de Malvinas e Independencia, acera Sudeste de Soldado de Malvinas entre Independencia y M. Rodríguez, esquina Sur de la intersección de Soldado de Malvinas y M. Rodríguez, acera Sudoeste de M. Rodríguez entre Soldado de Malvinas y Los Plátanos, esquina Oeste 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 8a - 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 Yerbal - Cura Allievi. Se incluyen las Parcelas 1 y 2 - Fracción II y la Parcela 1 - Fracción III (según Plano Nº 97-194-82), ambas Sección C, Circunscripción V.

13. Eje de Godoy Cruz, eje de Virrey Vertiz, eje de Salguero, Martín Rodríguez incluidas ambas aceras hasta Gorriti.

14. Está integrado por los siguientes sectores:

a. Sarratea incluida desde Camino Real Morón - San Fernando (excluido el predio esquinero) hasta Av. Avelino Rolón, Av. Avelino Rolón incluida hasta Asamblea - Batalla la Florida, Cnel. Bogado excluida, Av. B. Ader excluida (se incluye el predio esquinero con Bogado: Parcela 1a - Manzana 292 - Sección E - Circunscripción V), eje de Loria, eje de Gob. Castro, Av. Avelino Rolón incluida ambas aceras hasta Amancio Alcorta.

b. Av. Bernardo Ader excluida, eje de Cnel. Bogado, Guayaquil incluida ambas aceras, eje de Loria.

15. Acera Noreste de Nuestras Malvinas entre Camino Real Morón - San Fernando y Bagnati, ambas aceras entre Bagnati y Capitán Juan de San Martín, acera Noroeste de Capitán Juan de San Martín entre Nuestras Malvinas y Rueda, incluyendo el predio esquinero ubicado en Cap. Juan de San Martin y Malvina: Parcela 15 - Fracción VI- Sección F - Circunscripción VI.
16. José Ingenieros, ambas aceras entre Av. Sucre excluida y M. Curie.
17. Thames incluidas ambas aceras entre Colectora Norte de Ruta Panamericana y Av. Fondo de la Legua, Av. Fondo de la Legua incluidas ambas aceras hasta Mazza - 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, incluidas ambas aceras entre Madame Curie y Av. Andrés Rolón excluida.
2. J.B. Justo incluidas ambas aceras, entre Neuquén y Misiones.
3. Av. Fleming incluidas ambas aceras entre ejes de D. Rocha y Edison, acera Noroeste de Av. A- Fleming entre Edison y Yapeyú, incluidas las Parcelas 18 y 19 (esquineras) – Manzana 689 – Sección J. – Circunscripción III, acera Sudoeste de Av. Fleming entre Edison y Yapeyu.
4. Av. Fondo de la Legua, incluidas ambas aceras, entre Paraná y Corrientes, acera Sudoeste de Av. Fondo de la Legua entre Corrientes y L.M. Drago. Queda excluido el tramo correspondiente al Radio Nº 6 de la zona ID.
5. Anulado.
6. Amancio Alcorta entre Av. Rolón y Paraná, excluidos los predios esquineros a estas arterias que pertenecen a la zona Cm1.
7. B. de Irigoyen entre Camino Real Morón - San Fernando (excluidos los predios esquineros) y Matheu.
8. Camino Real 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 Nº 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 Parcela 1 - 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. Acera Sudoeste de Av. J. S. Fernández (Parcelas 4c, 4d y 4e - Fracción III - Sección H - Circunscripción VII), Av. J. S. Fernández, ambas aceras incluidas, entre Laprida y Av. Márquez, incluyendo la Parcela 17 - Manzana 133 - Sección D - Circunscripción VII, Av. Márquez ambas aceras hasta Uspallata, acera Sudeste de Av. Márquez hasta Cnel. Cetz, acera Sudoeste de Av. D. Carman entre Av. Márquez y Magliano.
3. Acera Este de Av. Sucre entre Aguado y Bermejo.
4. Acera Noreste de E. Costa entre Perú y Pueyrredón, incluida la esquina Noreste de la intersección de Perú y E. Costa.
5. Acera Sudeste de José Ingenieros 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 1a - Manzana 4 - Sección A - Circunscripción 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 Segurola y Camino Real Morón - San Fernando (Av. Int. M.A. Scatamacchia) excluida.
b- Bernardo de Irigoyen entre Gurruchaga y Camino Real 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 Nº 7724.
2. Av. Sucre, ambas aceras incluidas, entre Int. Neyer y límite con la parcela 3a - Manzana 43 - Sección H – Circunscripción VII, acera Este de Av. Sucre entre límite con la parcela 3a - Manzana 43 - Sección H – Circunscripción VII y O'Higgins, Int. Tomkinson ambas aceras incluidas, 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 (Parcelas 28, 29, 30 y 24a - Manzana 88 - Sección C - Circunscripción VII) y la parcela frentista a J. S. Fernández (Parcela 2a - Manzana 1 - Sección H - Circunscripción VII).
3. Acera Noroeste de Av. B. Márquez, entre Int. Aphalo e Int. Aphalo.
4. Av. Fleming, incluidas ambas aceras, entre Paraná y Yapeyú, excluidas las Parcelas 18 y 19 (esquinera) - Manzana 689 -Sección J - Circunscripción III, y Paraná entre Av. Fleming y Bouchard, incluida la esquina Noreste.
5. Av. Blanco Encalada ambas aceras incluidas, entre Ramón Falcón y Canalejas incluyendo las Parcelas 11, 12, 13, 14 y 15 - Manzana 141 - Sección E - Circunscripción VII, acera norte de Av. Blanco Encalada entre Marconi y Julián Navarro.
6. Av. Libertador ambas aceras incluidas, entre Uruguay y Rosario de Santa Fe.
7. Acera Sudoeste de Av. Libertador, entre España y Héroes de Malvinas.
8. Acera Sudoeste de Av. Libertador, entre E. Díaz y Chile.

Zona Cb2:
Comprende el siguiente Radio:
1. Acera Sudoeste de Av. del Fomentista, entre Av. Tiscornia excluida y Almafuerte, Roque S. Peña, ambas aceras incluidas, entre Av. del Fomentista y S. Elcano.

Zona CE1:
Comprende los siguientes Radios:
1. Camino del Buen Ayre, Ruta Panamericana, eje de Olazábal y su prolongación, eje de Buenos Aires, eje de Junín, eje de Buenos Aires.
2. Los inmuebles designados catastralmente como Fracciones II y III – Sección A – Circunscripción VI.

Zona CR1:
Comprende el siguiente Radio:
1. Los inmuebles designados originalmente, catastralmente como Parcelas 1a y 2c - Fracción IV - Sección E - Circunscripción VIII (Ordenanza Nº 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 Billinghurst, eje de N. Avellaneda, eje de la prolongación de Isabel la Católica, eje de Int. Tomkinson, incluyendo las Parcelas 8a, 8b, 8c, 8q, 8f, 8u, 4a y 4b - Fracción IV - Sección E - Circunscripción VIII.
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 - Sección E - Circunscripción VIII, eje de Neuquén.
5. Eje de Entre Ríos, Av. Fleming excluida, Córdoba excluida hasta Talcahuano (límite con las Manzanas 3, 10 y 17 - Sección C - Circunscripción IV), 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 - 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 ambas aceras, eje de Aráoz, eje de Guayaquil, eje de P. Moreno, eje de Piedrabuena, eje de L. M. Drago, Avda. B. Ader excluida.
10.Parcelas 5c, 16b y 17c - Fracción I - Sección A - Circunscripción IV.
11. Camino Real Morón San Fernando (Av. Int. M.A. Scatamacchia) 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 y 15c - 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 ambas aceras entre el límite con los predios de propiedad Municipal (Parcelas 1e y 1f - Manzana 9 - Sección A - Circunscripción VIII y Parcela 1a - Manzana 1 - Sección A - Circunscripción I), y 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 las Parcelas 1k y 1m - Fracción I - Sección E - Circunscripción VII (Barrio San José), 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 Parcelas 5a y 5e - Manzana 22 - Sección E - Circunscripción VII y con la Fracción I - Sección E - Circunscripción VII (Barrio “San Isidro Labrador”), 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 Segurola, eje de Junín.
4. Cementerio Privado “Los Cipreses” (Parcela 3d - Fracción I - Sección E - Circunscripción VII)

Área APP/1:
Comprende los siguientes Radios:
1. Eje de Martin y Omar, eje de 25 de Mayo, eje de Primera Junta, incluida la vereda Noroeste con su cerco y forestación, eje de J.B. De La Salle hasta Del Barco Centenera, límite con terreno del ferrocarril, Parcelas 1a y 2 (ex 1b y 1c) - Manzana 75a - Sección A - Circunscripción I incluidas, eje de J.B. De La Salle, Martín y Omar incluida la vereda Sudeste con su cerco y forestación, acera Noreste de Av. Libertador hasta R. S. Peña, Eje de Av. Libertador, eje de Belgrano, 25 de mayo incluida hasta Martin y Omar.
2. R.S. Peña incluida desde Fernández Espiro, eje de Juan Díaz de Solís, eje divisorio Sudeste de la parcela lindera al Museo General Pueyrredón (Circunscripción III - Sección A - Fracción IV - Parcela 2 incluida), Rivera Indarte incluidas ambas aceras entre R.S. Peña y Juan C. Varela, eje de Juan C. Varela.

Área APP/2:
Comprende el siguiente Radio:
1. Acera Sudoeste de Av. Libertador entre R.S. Peña y Belgrano. Se incluye la Parcela 16a (frentista a Belgrano) - Manzana 98 - Sección A - Circunscripción I

Uso Específico Ec (Clubes):
Comprende los siguientes Radios:
1. Parcelas 3a y 3b - Fracción I - Sección A - Circunscripción VI: eje de Uruguay, eje de Santa Rita, Camino Real Morón - San Fernando, prolongación del eje de Cura Allievi.
2. Parcela 5a - Fracción I - Sección A - Circunscripción VI: eje de Uruguay, eje de la prolongación de Nuestras Malvinas, Colectora Norte de Ruta Panamericana, eje de la prolongación de J.F. Alcorta.
3. Fracción I - Sección A - Circunscripción VIII
4. Anulado
5. Fracción II - Sección A - Circunscripción VIII
6. Parcelas 1a, 2, 3, 4, 5a, 5b, 8c, 13, 14, 18 - Fracción III - Sección A - Circunscripción VIII
7. Parcela1 - Fracción I - Sección C - Circunscripción III
8. Anulado

9. Eje de Av. Sucre, eje de Don Bosco, eje de Juan S. Fernández, límite con las Parcelas 4c, 4d y 4e - Fracción III - Sección H - Circunscripción VII, eje de Laprida, eje de Blanco Encalada.
10. Fracción II - Sección J - Circunscripción VI, eje de Av. Sucre, eje de Blanco Encalada, eje de Darragueira, eje de Monroe.
11. Parcela 3a - Fracción I - Sección E - Circunscripción VI, Parcelas 19 y 20 - Manzana 9, Parcelas 6 al 19 - Manzana 18 y Manzana 19 (Club Atalaya), todos Sección E - Circunscripción VI.
12. Circunscripción III - Sección H - Fracción I - Parcela 1a.
13. Fracción I - Sección E - Circunscripción IV y Sección K - Circunscripción III, 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 vareo.
14. Anulado por modificación de destino como Urbanización Especial según Decreto Nº 1645/15 y Nº 1726/15.
15. Fracción IV - Sección H - Circunscripción VII (sector correspondiente al Centro Familiar Don Bosco).
16. Parcela 3b - Fracción I - Sección B - Circunscripción V, delimitado por 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 N° 97-73-95 (Ordenanza Nº 7606).
17. Parcela 1 - Fracción I - Sección C - Circunscripción V, delimitado entre ejes de Gral. Lamadrid, Gorriti y Bomberos Voluntarios (Ordenanza Nº 8576).

Uso Específico EH (Hipódromo):
Comprende los siguientes Sectores:
1. Jockey Club: Parcela 1b - Fracción I - Sección K - Circunscripción III, 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: Parcela 2 y parte de la Parcela 1 (sector destinado a pista de vareo y studes) - Fracción I - Sección E - Circunscripción IV. Se excluye el sector correspondiente a la cancha del golf y al campo de polo.

Uso Específico EPR (Parque de la Ribera):
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.

Uso Específico E (Campo de Deportes):
Comprende los siguientes Radios:
1. Campo de Deportes Municipal Nº 1: Fracción V - Sección E - Circunscripción VIII
2. Campo de Deportes Municipal N° 4: Parcela 4d - Fracción I - Sección C - Circunscripción IV
3. 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 ferrocarril Belgrano (Ordenanza Nº 7668).
4. Camino del Buen Ayre, eje de calle Buenos Aires, eje de Junín, eje de Segurola, eje de Sarratea.

Zona AR:
Comprende el siguiente Radio:
1. Parcelas 1a (parte), 1c (parte), 25c y 27 - Fracción II - Sección B - Circunscripción VII. Se excluye la Parcela la de la zona Ru.

Uso Específico Es (Establecimientos Educativos):
Como USO PUNTUAL, fuera de zona permitida:
1. Parcela 4 - Fracción IX - Sección A - Circunscripción VIII y Parcela 4 - Fracción V- Sección A - Circunscripción VIII (Colegio C.A. Marín)
2. Fracción IV- Sección H - Circunscripción VII (sector destinado al Colegio J.S. Fernández).

3. Parcela 4 - Fracción I - Sección J - Circunscripción VI, Parcelas 10, 11, 12 y 13 - Manzana 9 - Sección J - Circunscripción VI, Manzanas 29 y 49 - Sección J - Circunscripción VI, sector limitado por eje de prolongación de Warnes; eje de Blanco Encalada; eje de prolongación de Manuel Láinez, eje de C. Gardel, eje de Eliseo Reclus (no incluye las Parcelas 5, 6, 7 y 8 - Manzana 9 - Sección J - Circunscripción VI).
4. Parcela 3a - Fracción II - Sección G - Circunscripción VI
5. Parcela 15 - Fracción I - Sección F - Circunscripción VI
6. Parcelas 1 y 2 - Fracción III - Sección C - Circunscripción V

Uso Específico S (Establecimientos de Salud):

Como USO PUNTUAL:
1. Hospital Central (correspondiente a la Parcela 1a - Fracción I - Sección K - Circunscripción III)
2. Hospital Materno Infantil (Parcela 2 - Manzana 57 - Sección B - Circunscripción II)
3. Sanatorio Privado ubicado sobre la Av. Alexander Fleming, en la Fracción I - Sección K - Circunscripción III
4. Instituto para Ciegos “Román Rosell” (Parcela 6 - Fracción I - Sección C - Circunscripción VII)
5. Centro de Salud San Isidro Labrador
6. Hospital Ciudad de Boulogne

Zona Ru:

Comprende los siguientes Radios:
1. Anulado por Ordenanza Nº 7531
2. Parcela 1e - Fracción IV - Sección D - Circunscripción VI y Fracción V - Sección F - Circunscripción VI, 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 ferrocarril Belgrano, con excepción de los sectores delimitados por los Radios Nº 12a, 12b y 14 de la zona Rm1, Radio N° 6 de la zona Rm3, Radio N° 8 de la zona Rmb1, Radios Nº 14b de la zona Cm1, Radio Nº 1 de la zona Cma4 y Radio Nº 9 de la zona ID.
5. Parcela 3 - Fracción I - Sección B - Circunscripción VII

DUP 1:

Comprenden el siguiente Radio:
1. Parcelas 3b y 3c - Fracción IV - Sección E – Circunscripción VIII (Ordenanza Nº 7531)

Áreas Centrales - AC:

Comprende las siguientes Áreas:
1. Área Central Acassuso: acera Norte 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 SEGÚN EL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y LA LEY PROVINCIAL Nº 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 11.459**, y las definidas por el presente **C.O.U**., son las siguientes:

Nomenclatura de zonas según Art. 40° - Decreto Provincial Nº 1741/96 Reglamentario de Ley Provincial Nº 11.459	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	**ID: Industrial Dominante** **IN: Industrial Náutica únicamente** **IE: Industrial Especial** **IP: 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.*

Aclaración: Las zonas no incluidas se tratan por analogía con otras incluidas.

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).

Ra1 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	PREDOMINANTE **Vivienda multifamiliar**	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	COMPLEMENTARIO Para los locales existentes aprobados para el uso de viviendas unifamiliares - Ver 2.12 Comercio minorista I y II Servicios comerciales I y II Otros según Cuadro de 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 750m^2

2. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo — **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total — **FOT=** Hasta 2,2 (Para edificio en torre y entre medianeras)
Incrementos al FOT: **Ver 2.7**

2.3 Retiros

a) De Frente	**R=**	3m
b) Lateral 1	**Rl1=**	5m (xx)
c) Lateral 2	**Rl2=**	5m (xx)

2.4 Profundidad edificable (E) — Ver art. 1.2.1.2 y Anexo VI de este C.O.U.
Pulmón de manzana

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme

a) En torre	**Hm=**	25m
b) Entre medianeras	**Hm=**	13,60m (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 41m, con Retiros Laterales mínimos de 6m.

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 Planta 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) Cumplimentar con las condiciones establecidas en el **Art. 1.2.1.10 Inc. 1 y 5**

Ra2 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	PREDOMINANTE: Vivienda multifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	COMPLEMENTARIO: Comercio grupos I y II - Servicios grupos I y II - Otros según Cuadro de 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. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo — **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total — **FOT=** Hasta 2,2 en torre
Incrementos al FOT: **Ver 2.7** — Hasta 2 entre medianeras

2.3 Retiros

- **a) De Frente** — **R=** 3m
- **b) Lateral 1** — **Rl1=** 4m (xx)
- **c) Lateral 2** — **Rl2=** 4m (xx)

2.4 Profundidad edificable (E) — Ver art. 1.2.1.2 y Anexo VI de este C.O.U.
Pulmón de manzana

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme

- **a) En torre** — **Hm=** 20m
- **b) Entre medianeras** — **Hm=** 13,60m (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 27,50m, con Retiros Laterales mínimos de 5m.

2.8 Separación entre edificios ubicados en el 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 Ap. B**

(xxx) Las unidades de vivienda no podrán tener superficie propia cubierta inferior a 60m²

(xxxx) Cumplimentar con las condiciones establecidas en el **Art. 1.2.1.10 Inc. 1 y 5**

Ra3 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	PREDOMINANTE: Vivienda multifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	COMPLEMENTARIO: Comercio grupos I y II - Servicios grupos I y II - Otros según Cuadro de 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. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo — **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total — **FOT=** Hasta 2,2 en torre
Incrementos al FOT: **Ver 2.7** — Hasta 2 entre medianeras

2.3 Retiros

- **a) De Frente** — **R=** 3m
- **b) Lateral 1** — **Rl1=** 5m (xx)
- c) **Lateral 2** — **Rl2=** 5m (xx)

2.4 Profundidad edificable (E) – Pulmón de manzana — Ver art. 1.2.1.2 y Anexo VI de este C.O.U.

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme

- **a) En torre** — **Hm=** 20m
- **b) Entre medianeras** — **Hm=** 13,60m (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 41m, con Retiros Laterales mínimos de 6m.

2.8 Separación entre edificios ubicados en el 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 Ap. B**

(xxx) Las unidades de vivienda no podrán tener superficie propia cubierta inferior a 60m²

(xxxx) Cumplimentar con las condiciones establecidas en el **Art. 1.2.1.10 Inc. 1 y 5**

Rma VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	PREDOMINANTE: Vivienda multifamiliar (Conjuntos consolidados)	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	COMPLEMENTARIO: Educación - Salud - Comercio y servicios grupos I y II	**---**	**---**

1. PARCELAMIENTO

No se admiten nuevos parcelamientos

2. OCUPACIÓN (x)

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.

Rma1 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	PREDOMINANTE: Vivienda multifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	COMPLEMENTARIO: Comercio minorista I - Servicios grupos I – Educación - Sanidad - Otros según Cuadro de Usos	**444**	**600**

1. PARCELAMIENTO
Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m y una superficie mínima de 600m^2

2. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1,5

2.3 Retiros

a) De Frente **R=** 3m

2.4 Profundidad edificable (E)
Pulmón de manzana Ver art. 1.2.1.2 y Anexo VI de este C.O.U.

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme

Hm= 10,80m

Plano límite **HPl=** 14,00m a tanque e instalaciones complementarias

1. Planta Baja libre hasta +0,20m del nivel de vereda (sin locales habitables)

2. Tres niveles o pisos habitables.

3. Altura máxima de fachada hasta 11,20m

4. Plano Limite (HPl) = 14m, para instalaciones complementarias alejadas 3m de fachadas de frente, contrafrente y/o fondo.

5. 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. 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 N.º 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 15m y superficie no inferior a 400m².

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 800m², 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 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.

(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**

Rma2 Rma2-AC VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	PREDOMINANTE: Vivienda multifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	COMPLEMENTARIO: Ver Cuadro de Uso Rma2-AC - Usos diferenciados – Ver 2.12	**532**	**720**

1. PARCELAMIENTO
Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m y una superficie mínima de 600m^2

2. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,6

2.2Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1,8

2.3Retiros

a) De Frente **R=** 3m

2.4 Profundidad edificable (E) Ver **art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **C.O.U**.
Pulmón de manzana

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme
a) **Hm=** 11,50m con PB libre

Plano límite **HPl=** 15,50m - 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 Nº1 a 3, de la zona **Rma2 - AC** se aplican Usos Diferenciados según el 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) Cumplimentar con las condiciones establecidas en el **Art. 1.2.1.10 Inc. 1 y 4.**

Rma3 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	PREDOMINANTE: Vivienda multifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	COMPLEMENTARIO: Comercio y servicios grupo I – Educación – Sanidad - Talleres y depósitos clases 5 y 6 - Ver 2.12 - Otros según Cuadro de Usos	**444**	**600**

1. PARCELAMIENTO
Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m y una superficie mínima de 600m^2

2. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1,5

2.3 Retiros

a) De Frente **R=** 3m

2.4 Profundidad edificable (E)
Pulmón de manzana Ver **art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **C.O.U.**

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme

a) **Hm=** 10,80m

Plano límite **HPl=** 14,00m a tanque e instalaciones complementarias

1. Planta Baja libre hasta +0,20m del nivel de vereda (sin locales habitables)

2. Tres niveles o pisos habitables.

3. Altura máxima de fachada hasta 11,20m.

4. Plano Limite (HPl) = 14m, para instalaciones complementarias alejadas 3m de fachadas de frente, contrafrente y/o fondo.

5. 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 Ap. B.**

2.13 Condiciones particulares

a. Las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retirarán 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo.

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**

Rma4 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda multifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Educación – Sanidad – Comercio y Servicios grupo I y II	**445**	**600**

1. Los casos que se presenten serán considerados como Urbanizaciones Especiales **según Art. 1.2.1.1** del **C.O.U.**

2. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo — **FOS=** Hasta 0,25 (xx)

2.2 Factor de ocupación total — **FOT=** Hasta 1

2.3 Retiros

a) De Frente — **R=** 5m
Sobre calle Int. Tomkinson (Ver art. 1.2.4.1)

b) Laterales — **Rl1 =** 5m
Rl2 = 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: Hm ≥Hme
a) — **Hm=** 11,00m

2.6 Número de viviendas por parcela — 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) FOS = 0,35 según la **Ordenanza Nº 6811**.

Rma5 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar y multifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Comercio – Servicios – Otros según Cuadro de Usos	**144**	**200**
		POTENCIAL 370	**POTENCIAL 500**

1. PARCELAMIENTO
La parcela mínima de la zona es de 15m de frente y 400m² de superficie. Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m y una superficie mínima de 400m².

2. OCUPACIÓN (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=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total

A- Sin servicio de red cloacal

FOT= Hasta 1,2 – Sin conexión de servicio de cloacas

B- Con conexión al servicio de redes de agua y cloacas: (3)

FOT= Hasta 1,50 (*)
(*) Se incrementará el FOT en un 20% hasta 1,80 cuando se conformen parcelas ≥ a la mínima de la zona, a partir de 15,00m de ancho y 400m² de superficie.

2.3 Retiros

a) De Frente en PB 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)
Pulmón de manzana

Ver **art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **C.O.U.**

F mínimo = 4m si la parcela se encuentra afectada por el trazado del Pulmón de Manzana

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme
a)

Hm= 11,50m (5)
(Planta baja y hasta 3 pisos o niveles altos)

Plano límite — **HPl=** 15,50m

2.6 Número de viviendas por parcela
Densidad poblacional

A-Vivienda Unifamiliar
Conforme al Art. 1.2.1.14 Inc. 1 Ítem 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 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 **C.O.U**.

(5) Cumplimentar con las condiciones establecidas en el **Art. 1.2.1.10 Inc. 1 y 4** de este **C.O.U.**

(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**

Rm1 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Comercio minorista – Servicios – Educación – Sanidad – Otros según Cuadro de Usos	**ACTUAL 112**	**ACTUAL 150**
		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:

- En el Radio N° 4, y Circunscripción VII - Sección D - Manzanas 6: los predios tendrán como mínimo 20m de ancho y 800m² de superficie.

-En los Radios Nº 17, 21 a y 21 b; en el Radio Nº 12c, en la Circunscripción V - Sección A - Fracción IV (sector entre ejes de calles Thames, Curupayti, Massa y Lamadrid); en el Radio Nº 3, en la Circunscripción VIII - Sección E - Manzanas 183, 184, 189 y 190 (sector entre ejes de calles Posadas, Haedo, Neyer y Santana); y en el Radio Nº 6, en el sector entre ejes de calles Av. A. Rolón excluida, O´Higgins, Neuquén y Avellaneda: los predios tendrán como mínimo 15m de ancho y 600m² de superficie.

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,2
2.3 Retiros		
a) De Frente	**R=**	3,00m
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** Inc. 1

2.6Número de viviendas por parcela
Se determinará según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 1 Ítems a o b de este **C.O.U.**, según la ubicación del predio

2.12 Usos Diferenciados:

a. Usos de zona Rm3: Se permitirán en el sector comprendido por el eje de Libertad, eje de Saavedra, Hipólito Yrigoyen excluida y 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 los 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. González: 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 y entre Thames excluida y Av. Fondo de la Legua
- Soldado de Malvinas: entre L. Piedrabuena y B. Ader excluida
- Av. Fondo de la Legua: entre Mazza y Colectora Panamericana, Colectora Panamericana Acera Norte hasta Thames excluida.
- Edison: entre Av. Fondo de la Legua y Haití
- En Indio: entre Guayaquil y B. Ader excluida

c. Se aplicarán los Usos de la zona Rm3 a todas las Habilitaciones de Industrias, Depósitos o Talleres existentes en el sector afectado por la zona **Rm1** delimitado por: H. Yrigoyen, Av. Fleming, eje de Edison, eje de La Paz, eje de Santiago del Estero, eje de Santo Domingo, eje de Edison, eje de Colectora de Ruta Panamericana y en el Radio Nº 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 los Usos de la 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 Frers y Av. Fleming excluida.
- Circunscripción VI - Sección B - Manzana 6b - Parcela Única y Manzana 16b - Parcelas 8, 9a, 14, 15, 16, 17, 18a y 19

2.13 Tratamiento Especial:

a. En los predios intermedios - no esquineros -, 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 **O.T.** y elevar a consideración final del **D.E.**, 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 = hasta 0,6
- FOT = hasta 1,5
- Retiro de Frente = 3m, pudiendo reducirse aplicando el **Art. 1.2.1.4.1** de este Código.
- Fondo Libre mínimo = 6m, cumplimentando los **Arts. 1.2.1.11** y **1.2.1.12** de este Código para edificios multifamiliares.
- Altura Máxima = 9,30m - 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 la Parcela 8d - 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 = hasta 0,50
FOT = hasta 1,50

b3. Retiros:
De Frente = 3m
Retiros Laterales hacia parcelas linderas (7, 10a, 12a y 15c) = 10m, pudiendo reducirse con el sólo fin de conservar la forestación existente y en ningún caso será inferior a 4m.
Para 3º Piso - respecto de todas las fachadas - = 3m

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. Diaz y de 52m desde la L.M. de Primera Junta.

b5. Alturas:
- Altura Máxima: 11m, siendo la Altura Máxima de piso de locales habitables ≤ 8,30m
- 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 C.O.U.

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 1c, según **Decreto Provincial Nº 199/2010** (que convalida la **Ordenanza Nº 8391**) - Artículo 4º, 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 Circunscripción VIII - Sección E - Manzana 183- Parcelas 6a, 8a, 10a, 12a, 13 y 14a, Manzana 184, Manzana 189 - Parcelas 1a, 2a, 5 y 8, y Manzana 190, se aplicarán los **Decretos Nº 2080/97**, **1206/00** y **2529/08** y sus modificatorios, como Urbanización Especial (corresponde a la urbanización “Beccar Exclusivo”)

Rm2 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda multifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Comercio minorista I – Servicios grupo I – Otros según Cuadro de Usos (x) calle Primera Junta	**222**	**300**

1. PARCELAMIENTO
Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m y una superficie mínima de 375m².

2. OCUPACIÓN (xx)

2.1 Factor de ocupación de suelo — **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total — **FOT=** Hasta 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)
Pulmón de manzana — Ver **art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **C.O.U.**

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 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 O.T., 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 **O.T.**

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.

3. Inmuebles Listados:
Para el tratamiento de los inmuebles ubicados en Circunscripción I - Sección B - Manzana 43 - Parcelas 5, 6c, 6e, 8f, 9, 10, 11, 12a y 17, correspondientes a los inmuebles de 25 de Mayo Nº 714/694/684/626 y Brown Nº 446/456/464/478/490 (toda la cuadra) y Primera Junta Nº 469, es de aplicación el Tratamiento Particular de la Hoja **APP/1** para este tipo de edificios.

(x) Ver art. 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**

Rm3 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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 de Usos	**ACTUAL 112**	**ACTUAL 150**
		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:

- En el Radio Nº 7, sector entre ejes de calles Loria, Ader excluido, Drago y Batalla La Florida excluida, los predios tendrán como mínimo, 15m de ancho y 600m² de superficie.

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1,2

2.3 Retiros

a) De frente **R=** 3,00m

2.4Fondo 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** Inc. 1

2.6 Número de viviendas por parcela $N° = \frac{\text{Superficie del predio}}{150}$

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**)

2.12 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 Real 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** Ap. B

Rm4 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda multifamiliar y unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Ver Cuadro de Usos – Usos diferenciados – Ver 2.12	**144**	**200**

1. PARCELAMIENTO
Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 12m y una superficie mínima de 300m²

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,2
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20). Debiendo conformar espacio urbano según tipología edilicia - unifamiliar o multifamiliar -. Ver **Artículos 1.2.1.2** y **1.2.1.12.**
2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme		
a)	**Hm=**	8,50m

2.6 Número de viviendas por parcela (Vivienda multifamiliar o unifamiliar)

$$N° = \frac{\text{Superficie del predio}}{150}$$

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. Las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retirarán 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo.
b. Los edificios se construirán con un máximo de tres niveles: planta baja y dos pisos. El espacio Urbano se determinará 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**

Rmb1 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Comercio minorista I – Servicio grupo I – Educación y sanidad – Ver 2.12 – Otros según Cuadro de Usos	ACTUAL **112** POTENCIAL **144**	ACTUAL **150** 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:

- Las parcelas de las Manzanas 87, 88, y 89 - Sección E - Circunscripción IV, no podrán ser motivo de subdivisión (Radio Nº 9) menor a 2.000m².
- En el Radio N° 1: los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 25m y una superficie mínima de 1000m².

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,5
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) - Ver **Artículos 1.2.1.2**
2.5 Alturas máximas: Hm >Hme		
a)	**Hm=**	8,50m
Plano límite		Ver **Art. 1.2.1.10** Inc. 1

2.6 Número de viviendas unifamiliares por parcela

Se determinará según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 1 - Ítems a o b, de este **C.O.U.,** 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 81 - 82- 83 - 84 - 85 - 86 - 87- 88 y 89 - 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 Thames excluida.

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 Nº 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 Nº 34 del Cuadro de Usos.

2.13 Tratamiento particular:

En los predios designados como Circunscripción VII - Sección 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.

Rmb2 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Ver 2.12 – Otros según Cuadro de Usos	**80**	**110**

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 Nº 2, sólo 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 Nº 13 (en la Circunscripción I - Sección A- Manzanas 1, 2, 3, 4, 7, 8 y 9), en el Radio 8 (solo las manzanas 13 - Sección A, Circunscripción 4) y en el Radio Nº 10, sólo 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 Nº 15: los predios tendrán un ancho mínimo de 20m y una superficie mínima de 800m².
- En el Radio Nº 14, entre las calles Guido, Colectora del Ramal a Tigre, José Ingenieros, Carlos Calvo, J. Navarro y Av. Blanco Encalada excluida: los predios tendrán un ancho mínimo de 25m y 1.000m² de superficie.
-En el Radio 17, sólo en los sectores delimitados por las calles Onelli, Don Bosco, Bergallo y Diego Palma; Avellaneda, Onelli, Don Bosco y M. Silva; y Alsina, C. Copello, Laprida, Av. A. Rolón excluida, O. Terrero, C. Copello, Laprida y San José: los predios tendrán un ancho mínimo de 20m y 800m² de superficie.

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,5
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) - Ver **Artículo 1.2.1.2**
2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme		
a)	**Hm=**	8,50m
Plano límite		Ver **Art. 1.2.1.10.3** apart. A Para los Radios correspondientes a las zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles: Uruguay, J. B. de La Salle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el **Art. 1.2.1.10** Inc. 3 de este **C.O.U.,** 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 m²de superficie de terreno. En los predios de la Manzana 50 - Sección D - Circunscripción VII, podrá autorizarse una unidad de

vivienda cada 200m² de terreno, cumplimentando las demás restricciones en vigencia, en virtud de los usos comerciales existentes en la misma.

2.11 En los Radios Nº 4 y 13, la Cota mínima de edificación es de +4,44 IGN

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 excluida a Garibaldi
- Paraná: de J.L. Beltrán a Bouchard excluida 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 **O.T.,** 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 Gazcón.

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 **O.T.,** 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 Nº 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 - 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.

f. 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 Nº 5 de la Zona **Cb1** - ver Hoja de Zona **Cb1**.

2.13 Tratamiento Especial:

a. En el **Radio Nº 19**, correspondiente al barrio "San Isidro Labrador", serán de aplicación, además de las normativas de la zona **Rmb2**, las disposiciones de los **Decretos Nº 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 y 15c y Manzana 337 - Parcelas 23a y 24, podrán aplicarse las siguientes restricciones únicamente para la construcción de edificios de Vivienda Multifamiliar:
- **FOS** = hasta 0,60
- **FOT** = hasta 1,50
-**Retiro de Frente** = 3m, pudiendo aplicarse las alternativas del **Art. 1.2.1.4.1** de este **C.O.U**. que le correspondan.
- **Fondo Libre Mínimo** = 4m, cumplimentando los **Artículos 1.2.1.11** y **1.2.1.12** de este **C.O.U**. para edificios multifamiliares.
- **Altura Máxima** = 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 Nº 199/2010** (que convalidó la **Ordenanza Nº 8391**) - Artículo 4º, 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 10, 20 b, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27 de la Manzana 349 y en las Parcelas 10a y 12a 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** Ap. A.

e. En el Radio N°1, las parcelas 10b, 10c y 12 ubicadas en la Manzana 85 – Circunscripción III – Sección C, se podrá construir una vivienda cada 150m2 de terreno según las condiciones establecidas en el art. 1.2.1.14 inc. 1 ítem b.

f. En la parcela 11a – Manzana 82 – Sección B – Circunscripción VIII, los futuros proyectos que se realicen 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, siendo condición necesaria la apertura, cesión, pavimentación e infraestructura de la calle Rivadavia.
El proyecto se ajustará a las siguientes condiciones:
- Número de viviendas: Vivienda multifamiliar
- FOS: Hasta 0,60
- FOT: Hasta 1,5
- Retiro de frente: 3,00m pudiendo reducirse aplicando el art. 1.2.1.4.1 de este C.O.U.
- Fondo libre mínimo: 6,00m cumplimentando artículos 1.2.1.11 y 1.2.1.12 de este C.O.U., para edificios multifamiliares.
- Altura máxima: 9,30m – planta baja y dos pisos.

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.

2.19 Restricción Especial:

El predio ubicado con frente a la calle España y a la calle Guerrico (Parcela 10 - Manzana 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 Nº 141/97** (Expte. Nº 7768-96).

Rmb3 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Comercio y Servicios grupo I – Educación – Sanidad – Talleres y depósitos clases 5 y 6 – Otros según Cuadro de Usos	**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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
2.3 Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) - Ver **Artículo 1.2.1.2**
2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme		
a)	**Hm=**	8,50m
Plano límite		Ver **Art. 1.2.1.10** Inc.1
2.6Número de viviendas por parcela	N° = 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 IGN**	

Rmb4 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Solo para proyectos integrales – Ver punto 2.12 y **Ordenanza N° 8391**	**ACTUAL 115**	**ACTUAL 135**

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 12m y una superficie mínima de 300m².

En caso de divisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, 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 Nº 8391, convalidada por Decreto Provincial Nº 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=**	Hasta 0,5
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) con un mínimo de 5m - Ver **Art. 1.2.1.2 -**
2.5 Alturas máximas:		
Hm >Hme	**Hm=**	8,50m
Plano límite	**HPl=**	Cumbreras: 10m Tanques de agua: 12m Ver **Art. 1.2.1.10** Inc.1
2.6 Número de viviendas por parcela		N° = Superficie del predio / 300m²

Se podrá construir una vivienda unifamiliar cada 300m² de superficie de terreno, según lo determinado en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 3 de este **C.O.U.**

2.7 Usos Diferenciados:

Solo podrán aplicarse los siguientes usos relacionados con la residencia en general (vivienda multifamiliar, hotelería, hogares de niños, ancianos y personas con discapacidad), 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 **C.O.U**. 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 Nº 8391** convalidada por **Decreto Provincial Nº 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 56º del **Decreto - Ley Nº 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 Nº 97-163-99.

Nota:

Deben verificarse los demás aspectos de la **Ordenanza Nº 8391**, convalidada por **Decreto Provincial Nº 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 52º, 62º y 63º del **Decreto - Ley Nº 8912** (**Texto Ordenado por Decreto Nº 3389/87**), en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso (Artículo 2º).

- En toda presentación de proyectos en el sector, deberá garantizarse que la provisión de los servicios de infraestructura no afecte 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 12º del **Decreto - Ley Nº 8912** (Texto Ordenado por **Decreto Nº 3389/87**) y modificatorios, reglamentado por el **Decreto Nº 1549/83**, en cuanto a las dimensiones de la trama circulatoria (Artículo 3º).

RmbB VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Comercio minorista I – Servicios comerciales I – Educación – Sanidad – Actividades balnearias y servicios náuticos	**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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,5
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) - Ver **Artículo 1.2.1.2**
2.5 Alturas máximas		
Alturas máximas para locales habitables	Se tomarán a partir de la cota +4,44 de IGN	
Altura máxima y plano límite máximo	**Hm y HPl=**	8,50m
	Ver **Art. 1.2.1.10.2** inc. 1	
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 excluida.

Rmb5 VIVIENDA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Ver 2.12 – Según Cuadro de Usos	**ACTUAL 112**	**ACTUAL 150**
		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:

- Radios N° 3 y 7: en los cuales tendrán un ancho mínimo de 15m y una superficie mínima de 600m².
- Radio N° 4: en el cual tendrán un ancho mínimo de 15m y una superficie mínima de 400m².

2. OCUPACIÓN (xx)

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,5

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1

2.3 Retiros

a) De frente **R=** 3,00m

2.4 Fondo libre **F =** 0,5 (L-20) - Ver **Artículo 1.2.1.2**.

2.5 Alturas máximas: Hm >Hme

a) **Hm=** 8,50m

Plano límite

Ver **Art. 1.2.1.10** Inc. 1
Para los Radios correspondientes a las zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles: Uruguay, J.B. de La Salle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el **Art. 1.2.1.10** Inc. 3 de este **C.O.U.** en cuanto al tratamiento de los remates de edificios.

2.6 Número de viviendas por parcela

$$N° = \frac{\text{Superficie del predio}}{200}$$

Se determinará según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.14**. Inc. 1 Ítems a o b de este **C.O.U**. según la ubicación del predio.

En el predio designado como Circunscripción VI - Sección G - Fracción II - Parcelas 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19n (ex 19g) y 20b (parte de la parcela 20 original), para proyectos integrales se admitirá una unidad de vivienda cada 150m² de terreno, conforme a lo establecido por la Licitación Pública Nº 20/2005, autorizada por **Ordenanza Nº 8126.**

2.12 Usos diferenciados

a. Los locales existentes que cuenten con planos aprobados con destino comercial, podrán habilitarse para los mismos los usos permitidos en la 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 **C.O.U.**

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 Nº 34):** En los predios de la calle Dardo Rocha entre Av. Fleming excluida y Monteagudo.

e. Usos Selectivos de Zona APP/1: En la Circunscripción I - Sección A - Manzana 65 (todas las parcelas con frente a J.B. de La Salle y Primera Junta) y en la Manzana 64 - Parcelas 2, 3 y4a (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 Nº 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** = hasta 0,6
- **FOT** = hasta 1,5
- **Retiro de Frente** = 3,00m, pudiendo reducirse aplicando el **Art. 1.2.1.4.1** de este **C.O.U.**
- **Fondo Libre mínimo:** 6m, cumplimentando **artículos 1.2.1.11** y **1.2.1.12** de este **C.O.U.** para edificios multifamiliares.
- **Altura Máxima** = 9,30m - Planta baja y dos pisos
- Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la zona **Rma1**

(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**

Rb1 RESIDENCIAL EXCLUSIVO	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: 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 1000m²
-El Radio N° 2 en el cual tendrán un ancho mínimo de 15m y una superficie mínima de 600m²

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,5
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
2.3. Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
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** Inc.1
2.6Número de viviendas por parcela		**Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima**. Para vivienda unifamiliar agrupada se computará una unidad cada 400m²de superficie de terreno. **Ver punto 2.13 Ítem 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 Nº 20.

b. **En la Circunscripción VI - Sección I - Manzana 9 - Parcelas 1a y 1b:** Cada caso se analizará particularmente por las **O.T.** del **D.E**., Se aplicarán los mismos usos y restricciones que en el Radio Nº 5 de la Zona **Cb1** - ver Hoja de Zona **Cb1**.

c. **Uso Selectivo para locales comerciales preexistentes 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 Circunscripción 3 - Sección D - Manzana 217 - Parcelas 2c, 3a, 4a, 5c, 6a y 7b**, podrán aplicarse las alternativas del **Art. 1.2.2.26.**

2.13 Tratamiento Particular:

a. Ver disposiciones particulares para la calle Vicente López, entre Eduardo Costa y Paunero en el **Art. 1.2.1.18.**

b. U.E. (Urbanización Especial) - "Camino Real":
En el Radio Nº 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 IGN.

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 Nº 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 - Parcelas 4 y 5 (Altos de la Horqueta), se regirán a los efectos de la ocupación del suelo y retiros, por **Decreto Nº 361/79.**

e. En los predios de la Circunscripción VI - Sección G - Fracción II - Parcelas 19b, 19c, 19d, 19e, 19f, 19g y parte de la Parcela 20, para proyectos integrales, se podrán aplicar las restricciones de la zona **Rmb5,** admitiéndose en este caso una unidad de vivienda cada 150m² de terreno, conforme a lo establecido por la Licitación Pública Nº 20/2005 autorizada por **Ordenanza Nº 8126**.

2.19 Restricción Especial:

El predio ubicado con frente a la calle Los Olivos, Parcela 1d - Manzana 3 - Sección I - Circunscripción VI, posee limitación al dominio en cuanto a la aplicación del FOS = 0,44 (máximo) y Fondo Libre = 10m (mínimo), conforme al tratamiento establecido por **Decreto Nº 1397/10** (Expte. Nº 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/1** de este **C.O.U**. - Ver **Decreto Nº 2267/01.**

Rb2 RESIDENCIAL EXCLUSIVO	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Vivienda unifamiliar (xx)	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
		48	**66**

1. PARCELAMIENTO
Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m y una superficie mínima de 600m².

2. OCUPACIÓN (x)
Ver punto 2.13 ítem b – Tratamiento Especial para predios en la barranca

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,45
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 0,9
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
b) Lateral en PA	**Rl=**	3,00m **(xxx)**
Predios en la barranca o con diferencias de nivel		Ver punto 2.13 ítem b en cuanto a la aplicación de los retiros.
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) - Ver **Artículos 1.2.1.2**
2.5 Alturas máximas:		
a)	**Hm=**	8,50m
Plano límite		Ver **Art. 1.2.1.10** Inc. 1 Para los Radios correspondientes a las Zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles: Uruguay, J. B. de La Salle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el **Art. 1.2.1.10**. Inc. 3 de este **C.O.U.,** 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.	

2.12 Usos Diferenciados:

En los predios frentistas a la Av. Libertador, entre las calles Chile y E. Diaz, se aplicarán los Usos de la zona **Cb1**.

2.13 Tratamiento especial:

a. En las Parcelas 7e, 7f, 9a, 9b, 9c y 10f - Manzana 92 - Sección A - Circunscripción I (frentistas a la calle Primera Junta) y en los predios frentistas a Roque Sáenz Peña, entre Martín Fierro y Eduardo Costa excluida:

a1. Número de viviendas: Podrá aprobarse hasta un máximo de una unidad de vivienda cada 200m² 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 **O.T.**: 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 las 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 Nº 2): Por **Ordenanza Nº 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.

e. Vereda noroeste de Primera Junta incluida en radio 1 de zona APP/1, para su tratamiento particular cerco y forestación.

(x) Ver **Artículos 1.2.1.4**, **1.2.1.6** y **1.2.1.7**
(xx) **Art. 1.2.2.14** (Usos en Av. Libertador)
(xxx) Ver Reglamentación **Art. 1.2.1.4.2. Ap. A**

Rb3 RESIDENCIAL EXCLUSIVO	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Exclusivo: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
		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. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,4
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 0,8
2.3 Retiros		
a) De frente	**R=**	4,00m
b) Lateral 1	**Rl1=**	3,00m
c) Lateral 2 en PA	**Rl2=**	3,00m **(xx)**
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) - Ver **Artículo 1.2.1.2.**
2.5 Alturas máximas:		
a)	**Hm=**	8,50m
Plano límite		Ver **Art. 1.2.1.10** Inc. 1 Para los Radios correspondientes a las zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles: Uruguay, J.B. de La Salle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el **Art. 1.2.1.10** Inc. 3 de este **C.O.U**., 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 ítem j – Tratamiento Especial

2.12 Usos diferenciados

En las Parcelas 7, 8 y 9 de la Manzana 12 - Sección G - Circunscripción 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 10a, 12a, 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 **O.T.:**

a1. Se conformará una dársena de ingreso y egreso vehicular con suficiente lugar de espera a modo de calle de servicio, y una vereda pública peatonal no menor a 2m - Ver **Art. 1.2.3.2** Inc. 4 de este **C.O.U.**

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 5m como mínimo, pudiendo la construcción avanzar hasta 3m 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 22m de la actual Línea Municipal.

a6. Fondo Libre será parquizado y forestado, constituyendo una separación mínima de 10m 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 zona **Rb3** y al uso a desarrollar.

a10. Según las características del proyecto podrán requerirse mayor número 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 3b, 4b, 5, 6, 7, 8, 9 y 10.

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 25m de la actual Línea Municipal, debiendo prever una separación con la parcela lindera con uso residencial, de 5m 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 número de cocheras.

c. Barrio Casuarinas I (Circunscripción VII - Sección C - Fracción I - Parcela 7ab): Se deben cumplimentar las condiciones del Decreto Nº 1884/94.

d. Barrio Casuarinas II (Circunscripción VII - Sección C - Fracción I - Parcela 7ac): Se deben cumplimentar las condiciones del Decreto Nº 2233/94.

e. U.E. (Urbanización Especial):
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 regirán, a los efectos de la ocupación del suelo y retiros, por el **Decreto Nº 366/79.**

f. U.E. (Urbanización Especial): Barrio "San Jose"
Las construcciones que se efectúen en la Circunscripción VII - Sección E - Fracción I - Parcela 1k (ex 1f y 1g), se regirán por la **Ordenanza Nº 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" (Circunscripción III - Sección A - Fracción XI y Manzanas 25, 26, 27, 28, 36, 37 y 38): Se debe respetar la cota mínima de edificación para locales habitables de +4,44 de IGN

i. U.E. (Urbanización Especial) - Conjunto Residencial "Las Lomas" (Circunscripción VII - Sección H - Fracción II - Parcela 12a): Se deben cumplimentar las condiciones de los **Decretos Nº 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 600m² de terreno, considerando el ancho de la parcela mínima de 15m, conforme a lo previsto en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 3 de este **C.O.U**.:

- Circunscripción VII - Sección B - Manzana 83, con todas sus parcelas.
- Circunscripción VII - Sección C - Manzanas 44, 51, 52, 58, 59, 68, 69, 75, 81, 83, 87, 88 y 92, con todas sus parcelas. En las Manzanas 74, 80, 86 y 91, excepto los predios frentistas a la calle Avellaneda, y en la Fracción III - Parcelas frentistas a calles Lynch, Don Bosco y Alto Perú (no se consideran para este tratamiento los predios frentistas a la calle Avellaneda).
- Circunscripción VII - Sección D - Manzanas 86, 93, 100, 106, 113, 118, 122, 123, 124, 125, 130, 131, 132 133, con todas sus parcelas.
- Circunscripción VII - Sección G - Manzanas 3, 6, 10, 11, 12 y 15, con todas sus parcelas.
- Circunscripción VII - Sección H - Manzanas 1, 2, 16, 17, 27 y 28, con todas sus parcelas.

(x) Ver **Artículos 1.2.1.4**, **1.2.1.6** y **1.2.1.7**
(xx) Ver Reglamentación **Art. 1.2.1.4.2. Ap. A**

Rb4 RESIDENCIAL EXCLUSIVO	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	EXCLUSIVO: Vivienda unifamiliar	BRUTA Hab/Ha	NETA Hab/Ha
		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. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,4
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 0,8
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	6,00m
b) Lateral 1	**Rl1=**	3,00m
c) Lateral 2	**Rl2=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) - Ver **Artículo 1.2.1.2**.
2.5 Alturas máximas: Hm >Hme		
a)	**Hm=**	8,50m
Plano límite		Ver **Art. 1.2.1.10** Inc. 1
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 900m2 de superficie de terreno. Cumplir con las condiciones establecidas en el art. 1.2.1.14

(x) Ver **Artículos 1.2.1.4**, **1.2.1.6** y **1.2.1.7**

RbPN RESIDENCIAL EXCLUSIVO	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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. OCUPACIÓN
Ver punto 2.13 – Tratamiento Particular

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,3	
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 0,6	
2.3 Retiros		Lotes > 700 m²	Lotes < 700m²
a) De frente	**R=**	4,00m	Ver **art. 1.2.1.4** Para zona **Rb3**
b) Lateral 1	**Rl1=**	3,00m	
c) Lateral 2	**Rl2=**	3,00m	

Serán de aplicación los lineamientos establecidos en los art. 1.2.1.4.1 y 1.2.1.4.2

2.4 Fondo libre	**F mín.=**	15,00m

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.

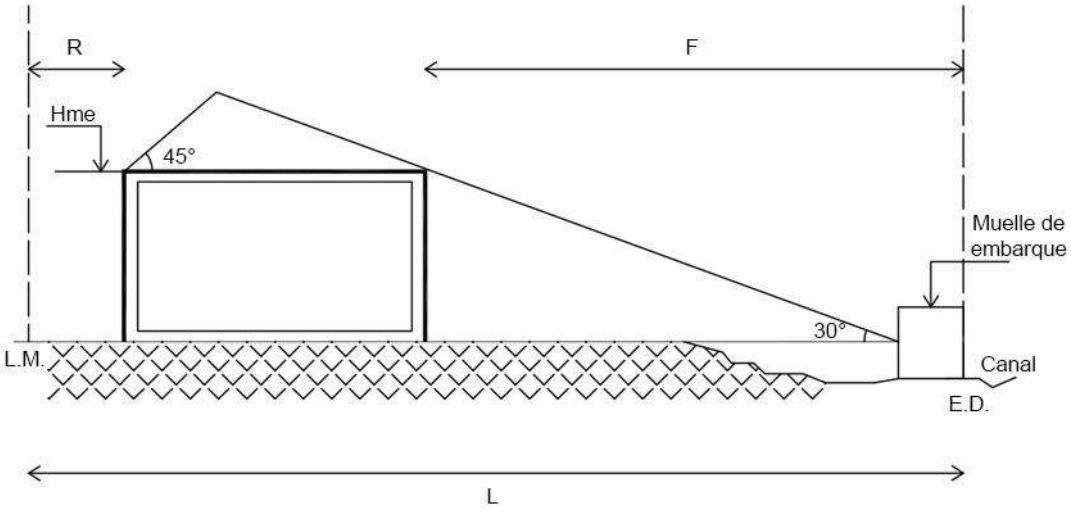
2.5 Alturas máximas

a)	**Hm=**	8,00m (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 45º.

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.



ELEVACIÓN LATERAL

2.6 Número de viviendas por parcela Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima.

2.10 Nivel del terreno (según gráfico):

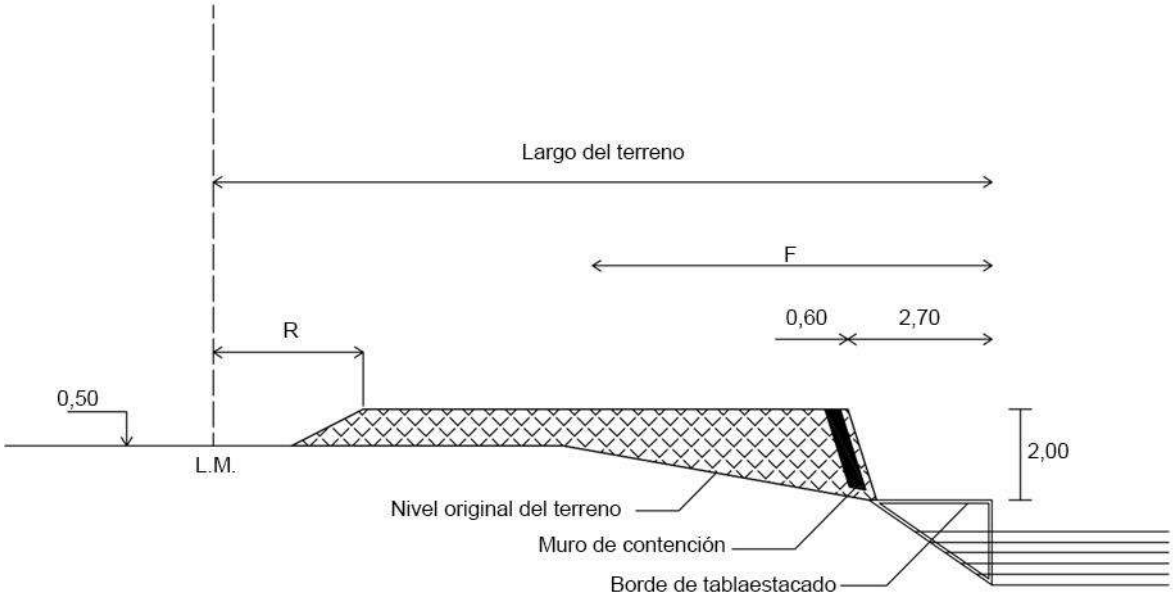
Podrá modificarse el perfil original del terreno en tanto no se sobrepasen los siguientes máximos:

- 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.

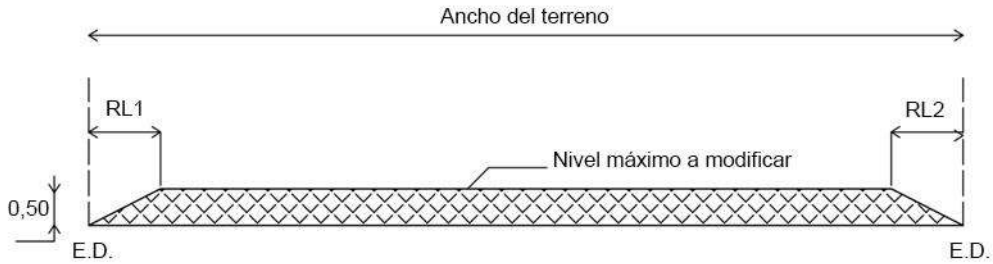
El muro de contención tendrá fundación independiente, no podrá cargarse sobre el tablestacado, su borde superior estará retirado 0,60m respecto de su borde inferior y será tratado arquitectónicamente ya sea mediante su diseño o la incorporación de plantas, maceteros, etc.

- 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 55de la Fracción IV y en las parcelas 3,4 y 5 de Fracción 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 Nº 5728.**
- Parcela 54 (Fracción IV): Varadero y Servicios complementarios.
- Parcela 3,4 y 5 (Fracción X): Sede del Club con instalaciones complementarias.

2.13 Tratamiento Particular:
Todos los casos serán tratados en forma particular por las **O.T**. con Resolución final del **D.E**., con la finalidad de verificar las normativas de este **C.O.U**. y determinar, de así corresponder, las condiciones particulares a cumplimentar considerando la particularidad del Barrio Parque Náutico y de su especial condición urbano ambiental y ribereña.

2.14 Cercos de frente y divisorios:
Los cercos de frente y los correspondientes a los retiros mínimos de frente y fondos exigidos tendrán una Altur Máxima de 0,70m. Los cercos divisorios que no se encuadran dentro de los mencionados anteriormente, podrá 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)

APP/1 ÁREA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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. OCUPACIÓN

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. Nº 10741-P-72.**
Ver punto 2.13. Inc. b- tratamiento especial para predios en la barranca.

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,5 (Ver punto 3.1 – Tratamiento particular)

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 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 Alturas máximas: Hm ≥Hme

Hm= 8,50m – Ver **art. 1.2.1.10.3** apart. 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 200m² de terreno.
En los predios frentistas a la Av. del Libertador General San Martín: Se admitirá una unidad de vivienda cada 400m2 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.**
En los predios frentistas a la Av. del Libertador General San Martín: Se admitirá una unidad de vivienda cada 400m2 de terreno.

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 y otros rubros según Cuadro de Usos

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 y 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 La Salle, 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.**

En la calle J.B. de La Salle esquina Del Barco Centenera (Circunscripción I - Sección A - Manzana 75a - Parcelas 1a, 1b y 1c): Se admitirán sólo las Actividades Selectivas de los Grupos 1, 2, 3 y 4 y los siguientes rubros: Venta de Productos de Madera - Mimbre - Artículos de Regalo - Artesanías - Venta de Plantas y Flores.

En los inmuebles listados de la Circunscripción I - Sección A- Manzana 74 - Parcelas 1g, 2, 11e y 14a, 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.

c. 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 **O.T.** 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 Nº 7674** y **7709** (**Texto Ordenado por Decreto Nº 3132/00**) y establecerse mayores requerimientos para mitigar los impactos que pudieren producirse.

d. En el inmueble ubicado en Primera Junta y J.B. de La Salle (Circunscripción I - Sección A - Manzana 71 - Parcela 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 Sáenz Peña y Martin y Omar:** Podrán presentarse para su evaluación por parte de las **O.T**. 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 25m, contados desde la Línea Municipal de Av. del Libertador.

- En todos los casos se dejará un Retiro Lateral y/ o de Fondo mínimo de 3m 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 un piso alto, limitándose la Altura Máxima a 6m 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 300m² de terreno.
- La superficie mínima cubierta de cada unidad de vivienda no será inferior a 100m² 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.
- 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 **O.T.,** 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 la red 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 **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 las 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 – CIRCUNSCRIPCIÓN I – SECCIÓN A	
Manzana N° 71	- Brown 604 (esquina Av. Libertador) - Av. Libertador 16.505/16.519/16.543/16.555 al 16.587 (toda la cuadra). - Primera Junta 623
Manzana N° 72	- Ituzaingó 608/620/632/638/650/666/670 - Av. Libertador s/Nº, 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 Av. Libertador) - La Salle 654
Manzana Nº 73:	- Plaza General Mitre (Solar Histórico Nacional)
Manzana Nº 74:	- Anchorena s/ Nº esquina M. D'Andrea 419/445/469/477/489 - Línea de borde (LB): La Salle 578/546/534 y M. D'Andrea 672
Manzana Nº 75:	- Beccar Varela s/Nº "Casa de Mariquita", 774/772/760/754/740, s/Nº esquina M. D'Andrea - M. D'Andrea s/Nº toda la cuadra y La Salle s/Nº toda la cuadra

Manzana Nº 76:	- Belgrano 839/825 - Línea de borde (LB): Vernet 255 - Martín y Omar 916/884/866 - Línea de borde (LB): Belgrano 873/863
Manzana Nº 80:	- Catedral (Solar Histórico Nacional)
Manzana Nº 81:	- Belgrano 868 (esquina Beccar Varela s/Nº "Los Naranjos") 758/724/728/632 - Av. Libertador 16.101 (esquina Belgrano), 16.109/16.121/s/Nº/16.131/16.137/16.139/16.149/16.151/16.167/16.173/ 16.181/16.199 (esquina Beccar Varela) (toda la cuadra) - Beccar Varela esquina Belgrano hasta el 767/699/661 - Línea de borde (LB): 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 (LB): Martín y Omar esquina Av. Libertador - Av. Libertador 16.558/16.564 - Primera Junta 555 - 25 de Mayo 711 - Línea de borde (LB): Primera Junta desde 555 hasta esquina con 25 de Mayo - 25 de Mayo esquina Primera Junta hasta 759 excluido
Manzana Nº 94:	- 25 de Mayo 629/649 - Brown 576/552 - Av. Libertador 16.508
Manzana N° 95:	- Ituzaingó 578/592 - Av. Libertador 16.434
Manzana Nº 96:	- Libertador 16.332 s/Nº esquina Ituzaingó - Ituzaingó s/Nº, esquina Av. Libertador hasta 557/547 - 25 de Mayo 487/477/459/s/Nº, esquina 9 de Julio - 9 de Julio 548 y 563 (Decreto Nº 362/70)
Manzana Nº 97:	- Av. 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 509/50l esquina 25 de Mayo - 9 de Julio 563/67 (Ver Decreto Nº 362/70) - 9 de Julio esquina Libertador - Plaza General Mitre
Manzana N° 98:	- Av. Libertador 16.056
Manzana Nº 99: (Área **APP/2** y **Cma2**)	- 25 de Mayo 109/107 - Alem 542/562/s/Nº hasta esquina Av. Libertador - Av. Libertador esquina Alem hasta el 15.920 excluido
Manzana Nº 100: (Área **APP/2** y **Cma2**)	- Roque Sáenz Peña s/Nº hasta esquina Av. Libertador - Av. Libertador 15.800/15.816/15.818
Fracción Nº VI: Manzana Nº 92:	- J.B. de La Salle desde 869 hasta esquina Primera Junta, desde ésta hasta Elortondo, incluido el Mirador

Fracción Nº VII:	- Línea de borde (LB): Roque Sáenz Peña 800 hasta esquina J.B. de La Salle
Estación San Isidro (edificio)	- J.B. de La Salle entre Ituzaingó y M. D'Andrea
Miradores y paseos	- Elortondo y Primera Junta, M. D'Andrea, Tres Ombúes, Martín y Omar

B- CIRCUNSCRIPCIÓN I – SECCIÓN B	
Manzana N° 43: (Hoja de Zona **Rm2**)	- Primera Junta 469 - 25 de Mayo 714/694/684/626 - Brown 446/456/464/478/490
Manzana Nº 91:	- Primera Junta 58 - Posta de los Brisco (**Ca1**)

C- CIRCUNSCRIPCIÓN III – SECCIÓN A	
Manzana Nº 69:	- Roque Sáenz Peña y Rivera Indarte s/Nº "Casa Vilar" **(APP/1)**
Fracción IV	- Roque Sáenz 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- CIRCUNSCRIPCIÓN III – SECCIÓN B	
Paseo del Águila	- Pueyrredón entre J. de Garay y Tren del Bajo
Estación Anchorena (Edificio)	- J.D. de Solís entre Paraná y Pasteur

E- CIRCUNSCRIPCIÓN III – SECCIÓN C	
Fracción I: Club “C.A.S.I.”	- Roque Sáenz Peña 499 (**Ec)**

F- CIRCUNSCRIPCIÓN V – SECCIÓN E	
Terrenos del Ferrocarril Belgrano	- Virrey Vertiz N° 1051 (**Rm1**)

G- CIRCUNSCRIPCIÓN VIII – SECCIÓN A	
Estación “Punta Chica” (edificios)	- J.B. de La Salle y Uruguay
Fracción VIII	- Elortondo 1811/37 “Villa Ocampo” (Monumento Histórico Nacional) **(Rb2)**

H- CIRCUNSCRIPCIÓN III – SECCIÓN D	
Manzana 229 - Parcela 22	- Ricardo Gutiérrez 1516/30 - Fachada del edificio de la Sociedad Cosmopolita de Socorros Mutuos (**Rb1**)

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.

APP/2 ÁREA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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 20m y una superficie mínima de 600m².

2. OCUPACIÓN

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**.**

Ver Punto 2.13-Tratamiento Particular para la Manzana 100-SeccA-Circ. I

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,8
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
2.4Profundidad edificable (E) **Pulmón de manzana**	Ver **Art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **C.O.U**	
2.5 Alturas máximas:		
a)	**Hm=**	9,50m
Plano límite	**HPl=**	15,50m – Ver **art. 1.2.1.10** inc. 1
2.6 Número de viviendas por parcela	Vivienda multifamiliar	
2.12 Uso Complementario	Actividades selectivas según los grupos de rubros indicados en Punto 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 O.T., 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 = hasta 2
b. Altura Máxima de Fachada = 9,50m
c. Altura Máxima - Hm = 11,50m
d. Altura Plano Límite - HPL = 15,50m - **Art. 1.2.1.10** Inc. 1
e. Retiro del 3er. Piso: 3,00m 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**

Ca1 Ca1-AC COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Comercio grupos I y II – Servicios grupos I y II – Otros según Cuadro de Usos	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Ca1-AC: Usos diferenciados – Ver 2.12	**RESIDENCIAL 750**	**RESIDENCIAL 1000**
	Complementario: Vivienda multifamiliar – Vivienda unifamiliar	**OTROS USOS 1110**	**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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 3,00m – Edificio en torre Hasta 1,80m – Edificio entre medianeras
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m a partir de los 9,50m de altura
b) Lateral	**Rl1 =**	5,00m (xxx)
	Rl2=	5,00m (xxx)
2.4 Profundidad Edificable (E) Pulmón de manzana	Ver **Art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **C.O.U.**	
2.5 Alturas máximas: Hm >Hme		
a) De torre	**Hmt=**	27,50m
b) De fachada sobre LM	**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:

En los Radios Nº 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.

2.13 Tratamiento especial

Restricción Especial de Espacio Aéreo sobre inmueble de la Parcela 2c – Manzana 9 - Secc. A – Circ. 2, conforme lo establecido en Expte. N°4990/77 (correspondiente al edificio en torre lindero), por afectación de Espacio Urbano - Retiro lateral: Debe dejarse sobre el Espacio Aéreo de la parcela "2c" un Retiro lateral de 6m de ancho, a partir de los 7 m de altura, contados desde el eje divisorio con la parcela 4 y que se extiende a lo largo de toda la parcela, entre la L.M. y el Eje Divisorio del Fondo, que no podrá ser ocupado mientras se mantenga la actual situación edilicia de la Parcela 4.

- En los Radios N° 1, 2, 6, 7 y en sector comprendido entre los ejes de las calles: Roque Sáenz Peña, Márquez y Estanislao Díaz – Avellaneda:

2.1 Factor de ocupación del suelo	FOS= Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	FOT= Hasta 2 - Edificio entre medianeras
2.3 Retiros	
a) De frente	R=3,00m a partir de los 9,50m de altura R= 5,00m a partir de los 11,50m de altura

2.4 Profundidad edificable	Ver art. 1.2.1.2 y Anexo VI de este C.O.U.
Pulmón de manzana	
2.5 Alturas máximas: Hm ≥ Hme	
a) De fachada sobre LM	Hf=9,50m
b) Entre medianeras	Hm= 14,50m (xx)
c) Plano limite	Ver art. 1.2.1.10 inc. 1
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) A partir de los 9,50m de altura, el edificio que se construya entre medianeras, se retirará 3m de la LM, hasta los 11,50m de altura, 5m de LM hasta la altura máxima de 14,50m y 2m retirado del paramento de fachada del contrafrente – 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**

Cma1 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES BRUTA Hab/Ha	DENSIDADES NETA Hab/Ha
	Predominante: Comercio minorista I y II – Servicios comerciales I y II – Otros según Cuadro de Usos		
	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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1,8 – Ver 2.13

2.3 Retiros No existe obligación de dejar retiros – Ver 2.13

2.4 Profundidad edificable (E)
Pulmón de manzana Ver **art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **COU**

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme (xx)
a) **Hm=** 11,50m

Plano límite 15,50m – 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: 6,00m
-Fondo libre mínimo: 16,00m
-Altura máxima: 9,50m sin instalaciones en la 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) Deberán cumplimentarse las condiciones establecidas en el **art 1.2.1.10 inc. 4**, pudiendo en esta zona ocuparse la planta baja.

Cma2 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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.

En el Radio Nº 1, sólo en el sector delimitado por las calles Martín y Omar, Acassuso, Ituzaingo incluida y C. Beccar incluida ambas aceras, en el Radio Nº 2, entre Haedo y Av. Centenario excluida, y en los Radios Nº 4 y 5: los predios tendrán un ancho mínimo de 25m y 750m² de superficie.

2. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,8
2.3 Retiros		
a) De frente en PB	**R=**	1,75m PA sobre LM – Ver art. excepción a recova según estudio de la cuadra (**Art. 1.2.1.4.1** apart. B inc. 7)
2.4 Profundidad Edificable (E) Pulmón de manzana	Ver **art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **COU**	
2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme		
a)	**Hm=**	11,50m
Plano límite		15,50m
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) Deberán cumplimentarse las condiciones establecidas en el **art 1.2.1.10 inc. 4**, pudiendo en esta zona ocuparse la planta baja.

3.12 Tratamiento Especial

a. **Inmueble Listado:** El edificio ubicado en 25 de Mayo Nº 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 **O.T.**, 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 = hasta 2
- Altura Máxima de Fachada = 9,50m
- Altura máxima - Hm. = 11,50m
- Altura Plano Límite - Hpl = 15,50m - **Art. 1.2.1.10** Inc. 1
- Retiro del 3er. Piso = 3,00m de los paramentos de las fachadas de frente y contrafrente

Las modificaciones edilicias y/o demoliciones de los edificios ubicados en 25 de Mayo Nº 9 y 11 (Circunscripción I - Sección A - Manzana 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 **O.T.** 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.

Cma3 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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	**ACTUAL 144 (1)** **POTENCIAL 444 (2)**	**ACTUAL 200 (1)** **POTENCIAL 600(2)**

1. PARCELAMIENTO
Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 20m y una superficie mínima de 600m².

2. OCUPACIÓN
Se establece la ocupación por radios, con Tratamiento Particular para cada uno:

- **Radio N° 1 (Villa Adelina Este) y Radio N° 2 (Av. Avelino Rolón entre Neyer y Uruguay)**

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,8
2.3 Retiros	No existe obligación de dejar retiros	
2.4 Fondo libre – Pulmón de manzana		
Radio N° 1 – Profundidad edificable	**E=**	0,35 x A – Ver **art. 1.2.1.2** apart. B
Radio N° 2 – Fondo libre	**F=**	0,5 (L-20) Mínimo= 4m – Ver **art. 1.2.1.2** apart. A
2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme		
a)	**Hm=**	11,50m aplicando las condiciones del inc. 4 del **art. 1.2.1.10**
Plano límite	**HPl=**	13,50m - Ver **Art. 1.2.1.10** Inc.1
2.6 Número de viviendas por parcela Según Densidad Poblacional	Vivienda unifamiliar Vivienda multifamiliar – Ver 2.13 para Radio N° 2	

Con servicio de agua corriente y cloacas podrá aplicarse la Densidad Neta Potencial (2) (3) – Ver 2.13 – Radio N° 2

2.12 Uso Diferenciado para Radio Nº 2: Av. Andrés Rolón entre Neyer y Uruguay
En predios frentistas a la Av. A. Rolón - Radio Nº 2, se aplicarán los usos de la zona **Cm3**. Cuando el resto de la manzana se encuentre afectada a la zona **ID**, se permitirán, además de los usos de la zona **Cm3,** los correspondientes a la zona **ID** que es adyacente.

2.13 Tratamiento Particular para Radio Nº 1 (Villa Adelina Este):
Se respetarán las siguientes condiciones para edificios de vivienda multifamiliar, edificios colectivos (comerciales y de servicios) y aquéllos no residenciales de similares características:

Los predios tendrán un ancho mayor a 15m y superficie no inferior a 400m².

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

- **Radio N° 3 (Av. Bernardo Ader entre Bogado y Paraná)**

2.1 Factor de ocupación del suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,2 Vivienda multifamiliar con tratamiento particular
2.3 Retiro de frente	**R=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F=**	0,5 (L-20) Mínimo= 4,00m – **Art. 1.2.1.2** apart. A
2.5 Altura máxima: Hm>Hme **a)**	**Hm=**	11,50m, aplicando las condiciones del inc. 4 del **art. 1.2.1.10**
Plano límite	**HPl=**	13,50m – Ver **art. 1.2.1.10** inc. 1
2.6 Número de viviendas por parcela	Vivienda unifamiliar	
Según densidad poblacional	Vivienda multifamiliar – Ver 2.13 para radio 3	

Con servicio de agua corriente y cloacas podrá aplicarse la Densidad Neta Potencial (2) (3) – ver 2.13 radio N°3

2.12 Usos diferenciados
a. En predios frentistas a Av. Bernardo Ader (Radio N°3), se aplicarán los usos de la zona **Cma3**
b. En los establecimientos industriales existentes habilitados y con planos aprobados, podrán aplicarse los usos de zona **ID**, debiéndose prever la separación de estos edificios, destinados al uso industrial respecto de los predios linderos, materializando los retiros laterales reglamentarios (con un mínimo de 3,00m)

2.13 Tratamiento particular en predios frentistas a la Av. Bernardo Ader, entre Bogado y El Indio:
Para la construcción de edificios destinados a vivienda multifamiliar exclusivamente, se deberá cumplimentar las siguientes condiciones particulares y las demás reglamentaciones de aplicación considerando el tipo de edificio (colectivo):
a. Los proyectos serán tratados particularmente por las **O.T.**, a fin de verificar las condiciones que se establecen a continuación y el proyecto de mejoramiento integral de la Av. Bernardo Ader.
b. Los predios tendrán un ancho mayor a 17,00m, ya sea que se conformen por unificación parcelaria o se trata de predios preexistentes.
c. FOS= Hasta 0,60
d. FOT= Hasta 1,80
e. Densidad poblacional neta= Hasta 600 hab/Ha
f. Separación mínima de 3,00m (a modo de retiro lateral), del edificio multifamiliar a edificios con usos industriales existentes habilitados que se encuentren a menos de 3,00m del eje divisorio de parcelas.
g. Fondo libre: F= 0,5 (L-20) con un mínimo de 4,00m

h. Espacios urbanos y patios auxiliares: lo que resulte de la aplicación de **art. 1.2.1.12** para edificios multifamiliares
i. Retiro de frente con un mínimo de 3,00m, absorbente en un 80% de su superficie total, sin subsuelos y con plantación de árboles a modo de compensación ambiental (en este caso no será exigida la colocación de árboles en veredas)
j. Espacio público de acuerdo al proyecto de mejoramiento integral de la Av. Bernardo Ader
- Cesión del ensanche previsto por el **art. 1.2.4.1** de este Código
- Construcción de dársena pública de acceso y egreso, y/o estacionamiento.
- Las veredas y la plantación de los árboles en la vereda o en el retiro de frente.

Las especies arbóreas que serán determinadas por las **O.T.** municipales, y se colocarán en receptáculos protegidos para no afectar a futuro, con el crecimiento de las raíces, las veredas ni instalaciones y/o construcciones. En la presentación del proyecto se incluirá la solución técnica elegida para la plantación.
k. Las viviendas unifamiliares y demás usos permitidos, se regirán por las condiciones generales de la zona de este Código.

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**

Cma4 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 15m y una superficie mínima de 400m², 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. OCUPACIÓN (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=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total

A- Sin servicio de red cloacal:

FOT= Hasta 1,2 – Sin conexión al servicio de cloacas

B- Con conexión al servicio de redes de agua y cloacas (3)

FOT= Hasta 1,50 (*)

(*) Se incrementará el FOT en un 20% hasta = 1,80 cuando se conformen parcelas ≥ a la mínima de la zona, a partir de 15m de ancho y 400m² de superficie.

2.3 Retiros

a) De frente en PB 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)
Pulmón de manzana

Ver **Art. 1.2.1.2** y Anexo VI de este **C.O.U**.

F mín= 4m si la parcela se encuentra afectada por el Pulmón de Manzana

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme
a) — **Hm=** 11,50m (5)
(planta baja y hasta 3 pisos o niveles altos)

Plano límite — **HPl=** 15,50m

2.7 Número de viviendas por parcela
Densidad poblacional

A – Vivienda unifamiliar
Conforme al **art. 1.2.1.14** inc. b
Se aplicará 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 **C.O.U.**

[5] Cumplimentar con las condiciones establecidas en el **Art. 1.2.1.10 Inc. 4** de este **C.O.U.**

Cm1 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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	**ACTUAL 112**	**ACTUAL 150**
		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:

- 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.**
- En el **Radio Nº 3** y en el **Radio Nº 5**, sobre H. Yrigoyen ambas aceras, entre Pellegrini y San Lorenzo, incluida la parcela en esquina: los predios tendrán un ancho mínimo de 20m y 600m² de superficie.
- En el **Radio Nº 11**, sobre Paunero, ambas aceras, entre Alvear excluida y V. López y Lamarca, ambas aceras: los predios tendrán un ancho mínimo de 15m y 400m² de superficie

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,2
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	No existe obligación de dejar retiro excepto lo indicado en la referencia (x)
	R=	3,00m Para los predios frentistas a Av. Bernardo Ader entre ejes de El Indio y Paraná, a Vergara entre ejes de Gascón y Rolón, a Curupayti entre Salguero y Av. Avelino Rolón, a Thames ambas aceras entre Colectora Norte de Ruta Panamericana y Av. Fondo de la Legua, incluyendo ambas aceras de ésta hasta ejes de Mazza - Catamarca.
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** Inc.1
2.6 Número de viviendas por parcela		Se determinará según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 1 Ítems a o b de este **C.O.U**., según la ubicación del predio.

2.12 Usos Selectivos:

a- En predios frentistas a la Av. Bernardo Ader (Radio Nº 9a), se aplicarán los usos de zona **Cma3**.

2.13 Tratamiento Particular:

a. En los predios frentistas a Thames, designados catastralmente como Circunscripción V - Sección A - Fracción I - Parcelas 3n, 2t y 4c, Manzana 12 - Parcelas 3a, 8, 9, 10 y 11, Manzana 13 - Parcelas 1a, 4h, 4j, 4k, 4m, 5, 6, 8a, 9a y 11, podrán aplicarse las siguientes restricciones:
- **FOS** = hasta 0,60
- **FOT** = hasta 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 **C.O.U.**
- Serán de aplicación las demás restricciones establecidas para la Zona **Cm1**, debiendo el proyecto ser sometido a consideración previa de las **O.T.**

b. Tratamiento Particular en predios frentistas a la Av. Bernardo Ader, entre El Indio y Paraná:
Para la construcción de edificios destinados a Vivienda Multifamiliar exclusivamente, se deberán cumplimentar las siguientes condiciones particulares y las demás reglamentaciones de aplicación considerando el tipo de edificio (colectivo):
a. Los proyectos serán tratados particularmente por las **O.T.** a fin de verificar las condiciones que se establecen a continuación y el Proyecto de Mejoramiento Integral de la Av. Bernardo Ader.
b. Los predios tendrán un ancho mayor a 17m, ya sea que se conformen por unificación parcelaria o se trate de predios preexistentes.
c. FOS = hasta 0,60
d. FOT = hasta 1,80
e. Densidad poblacional neta = hasta 600hab/Ha
f. Separación mínima de 3m (a modo de Retiro Lateral), del edificio multifamiliar a edificios con usos industriales existentes habilitados que se encuentren a menos de 3m del Eje Divisorio de parcelas.
g. Fondo Libre F = 0,5 (L-20) con un mínimo de 4m
h. Espacios Urbanos y Patios Auxiliares: lo que resulte de la aplicación del **Art. 1.2.1.12** para edificios multifamiliares.
i. Retiro de Frente con un mínimo de 3m, absorbente en un 80% de su superficie total, sin subsuelos y con plantación de árboles a modo de compensación ambiental (en este caso no será exigida la colocación de árboles en veredas).
j. Espacio público de acuerdo al Proyecto de mejoramiento integral de la Av. Bernardo Ader
- Cesión del ensanche previsto por el **artículo 1.2.4.1** de este Código.
- Construcción de dársena pública de acceso y egreso, y/o estacionamiento.
- Las Veredas y la plantación de los árboles en la vereda o en el Retiro de Frente.

Las especies arbóreas que serán determinadas por las **O.T.** municipales, y se colocarán en receptáculos protegidos para no afectar a futuro, con el crecimiento de las raíces, las veredas ni instalaciones y/o construcciones. En la presentación del proyecto se incluirá la solución técnica elegida para la plantación.
k. Las viviendas unifamiliares y demás usos permitidos, se regirán por las condiciones generales de la zona y de este Código.

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**

Cm2 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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	**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. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,5

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1,5

2.3Retiros

a) De frente **R=** 3,00m

b) Laterales

b1- Predios < 30m de ancho sobre LM **Rl 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 ≥ a 30m, corresponden dos retiros **Rl1 y Rl2** = 3m cada uno
Para conformar Espacio Urbano, debe cumplimentar el **Art. 1.2.1.12.1** Inc. 3 (mínimo 4m en ambos casos - **Ver Art. 1.2.1.4.2 inc. c**)

2.4 Fondo libre **F =** 0,5 (L-20) – Ver **art. 1.2.1.2**

2.5 Alturas máximas: Hm ≥Hme

a) **Hm=** 11,50m – Planta baja y 3 pisos
El nivel de planta baja no podrá estar por debajo del nivel de vereda, se permitirán únicamente los subsuelos.

Plano límite 15,50m - Ver **Art. 1.2.1.10** Inc.1

2.6 Número de viviendas por parcela Vivienda multifamiliar
Ver además **art. 1.2.2.14**

(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: acera Oeste (zona **Rb1**) y acera Este (zona **Rb2**), pudiendo de este modo aplicarse el **Art. 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…"

Cm3 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Vivienda unifamiliar	**ACTUAL 112**	**ACTUAL 150**
		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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,2
2.3 Retiros		
a) De frente	**R=** R=	No existe obligación de dejar retiro 3,00m para los predios frentistas a Av. Sir A. Fleming – Radio 3
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** Inc.1
2.6 Número de viviendas por parcela		Se determinará según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 1 Ítems a o b, de este **C.O.U**., según la ubicación del predio.

Cm4 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Comercio selectivo – Ver Cuadro de Usos	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Vivienda unifamiliar	**ACTUAL 112**	**ACTUAL 150**
		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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo — **FOS=** Hasta 0,6

2.2 Factor de ocupación total — **FOT=** Hasta 1

El FOT podrá alcanzar un valor máximo de hasta 1,2 solo para aquellos 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% más 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=** 3,00m

Se establecerá para cada predio en particular, según análisis a efectuar por parte de las **O.T.**

(23) Ver 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: Hm ≥Hme

a) — **Hm=** 8,50m

Plano límite — Ver **Art. 1.2.1.10** Inc.1

2.6 Número de viviendas por parcela

$$N° = \frac{\text{Superficie del predio}}{200}$$

Se determinará según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 1 Ítems a o b, de este **C.O.U**., según la ubicación del predio.

(23) Reglamentación de los Retiros de Frente:

2.3. Retiros

a) de Frente: *Se determinará por tramos según el siguiente detalle:*

a1) *Entre la Av. Sir Alexander Fleming - La Paz - en las Manzanas Nº 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 Nº 16, 21, 26, 31, 36, 41, 81 y 91:*

R = 3m

Con la posibilidad de aplicación de las Variantes de Retiros ***según Art. 1.2.1.4.1 Inc. 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 Art. 1.2.1.4.1

Solo podrá considerarse un menor retiro cuando el o los edificios linderos de reciente construcción, posean retiros inferiores a 3m, en cuyo caso se evaluará particularmente por parte de las Oficinas Técnicas, la posibilidad de aplicación del ***Artículo 1.2.1.4.1****.*

Cm5 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Comercio minorista I y II – Servicios comerciales I y II	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Vivienda unifamiliar y multifamiliar – Otros según Cuadro de Usos	**ACTUAL 111**	**ACTUAL 150**
		POTENCIAL 222	**POTENCIAL 300**

Esta zona ha sido incorporada por **Ordenanza Nº 8391**, convalidada por **Decreto Provincial Nº 199/2010**.

1. PARCELAMIENTO

Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 50m y una superficie mínima de 5.000m²

En caso de divisiones por el régimen de Propiedad Horizontal, 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 Nº 8391** convalidada por Decreto Provincial Nº 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=**	Hasta 0,5 hasta 10,00m de H máx.
	FOS=	Hasta 0,4 hasta los 12,00m de H máx.
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,2
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	5,00m
b) Lateral	**Rl1=**	5,00m
	Rl2=	5,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) Mínimo: Según Hm del edificio entre 10m y 12m
2.5 Altura máxima: Hm >Hme	**Hm=**	10,00m con FOS= 0,5
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 **O.T**., en base a lo previsto en la **Ordenanza Nº 8391** convalidada por **Decreto Provincial Nº 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 56º del Decreto - **Ley Nº 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 Nº 97-163-99.

Nota:

Deben verificarse los demás aspectos de la **Ordenanza Nº 8391**, convalidada por **Decreto Provincial Nº 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 Nº 8912** (**Texto Ordenado por Decreto Nº 3389/87**), en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso (Artículo 2º).
-En toda presentación de proyectos en el sector, deberá garantizarse que la provisión de los servicios de infraestructura no afecte 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 12º del **Decreto - Ley Nº 8912** (**Texto Ordenado por Decreto Nº 3389/87)** y modificatorios, reglamentado por el **Decreto Nº 1549/83** en cuanto a las dimensiones de la trama circulatoria (Artículo 3º).

Cmb1 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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	**ACTUAL 112**	**ACTUAL 150**
		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 15m y 600m² 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 15m y 600m² de superficie mínima.

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,5

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 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** Inc.1

2.6 Número de viviendas por parcela

$$N° = \frac{\text{Superficie del predio}}{150}$$

Se determinará según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 1 Ítems a o b de este **C.O.U**., 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 300hab/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 su 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**

Cmb3 COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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**	**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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,5

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1

2.3Retiros

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: Hm ≥Hme

a) **Hm=** 8,50m

Plano límite Ver **Art. 1.2.1.10** Inc.1

2.6 Número de viviendas por parcela

$$N° = \frac{\text{Superficie del predio}}{150}$$

Debe contar con agua corriente y cloacas de red y cumplir con 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 N° 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 Nº 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 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 IGN**

CmbB COMERCIAL PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo **FOS=** Hasta 0,5

2.2 Factor de ocupación total **FOT=** Hasta 1

2.3Retiros

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 Altura máxima y Plano límite

Hm y HPl= 8,00m
Ver **Art. 1.2.1.10** Inc. 1
Para los Radios correspondientes a las Zonas del Bajo ribereño de San Isidro, comprendidas entre las calles Uruguay, J.B. de La Salle - Juan Diaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el **Art. 1.2.1.10** Inc. 3 de este **C.O.U.,** 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 IGN**

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 o locales existentes.

Cb1 COMERCIO BÁSICO PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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	**80**	**110**

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:

- Radio N° 2 = 20m de ancho y 800m^2 de superficie
- Radio N° 3 y N° 4 = 12 de ancho y 300m^2 de superficie

Radio N° 5 (Aceras Suroeste y Noroeste entre Navarro y Marconi) =25m de ancho y 1000m^2 de superficie

Radio N° 5 (Acera Noroeste desde Marconi hasta el límite con Fracción I – Sección E – Circunscripción 7) = 12m y 300m^2 de superficie

- Radio N° 6 (Acera Sudoeste), N° 7 y N° 8 = 15m de ancho y 400m^2 de superficie

Radio N° 6 (Acera Noroeste) = 15m de ancho y 600m^2 de superficie

2. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,5
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
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** Inc.1
2.6 Número de viviendas por parcela		Se podrá construir solamente una vivienda por parcela mínima, a excepción del Radio Nº 4 donde se admitirá una vivienda cada 200m² 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.
- 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 22m² de superficie de local.
- El Fondo libre se mantendrá parquizado y forestado y no será inferior a 5m, 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.

Cb2 COMERCIO BÁSICO PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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. OCUPACIÓN

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,5
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
2.3 Retiros		
a) De frente	**R=**	3,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) – Ver **art. 1.2.1.2**
2.5 Alturas máximas		
Alturas máximas para locales habitables	**Hm y**	Se tomarán a partir de la cota +4,44 IGN
Altura máxima y plano límite máximo	**HPl=**	8,50m

Ver **artículos 1.2.1.10** inc. 3 y **1.2.1.10.2** ítem b

2.6 Número de viviendas por parcela — Se podrá construir sólo una unidad de vivienda por parcela mínima

2.12 Servicios Náuticos — **Ver Cuadro de Usos**

Se autorizarán Servicios Náuticos de reparaciones y Actividades Artesanales en locales de superficie no mayor a 50m².

CE1 (X) COMERCIAL Y DE EQUIPAMIENTO	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Comercial – Administrativo – Servicios – Hotelería y otros – Ver 2.12	BRUTA Hab/Ha (xx)	NETA Hab/Ha (xx)
		ACTUAL 74	ACTUAL 100
		POTENCIAL 740	POTENCIAL 1000

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, las unidades funcionales resultantes serán consideradas como parcelas a efectos de las dimensiones mínimas (40m de ancho y 5.000m² de superficie).

2. OCUPACIÓN (x)

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,4
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1,2
2.3Retiros		
a) De frente	**R=**	5,00m
b) Laterales	**Rl=**	5,00m de cada lateral
2.4 Fondo libre	**F =**	5,00m
2.5 Alturas máximas:		
a) Altura máxima de edificación	**Hm=**	16,00m
c) Plano límite para instalaciones (Tanques de agua – cajas de escalera y ascensores – conductos de ventilación – chimeneas -etc.)	**HPl=**	22,00m
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. 47º 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 IGN, 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. 56º del **Decreto - Ley Nº 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 Nº 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)

CR1 COMERCIAL Y RESIDENCIAL	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Vivienda unifamiliar-multifamiliar Centros comerciales Complejos educativos, culturales, de esparcimiento, recreativos y equipamiento comunitario (Según **Decreto-Ley N° 8912**) Comercio minorista y servicios complementarios grupos I y II (**Art. 2.2.3.1**)	**BRUTA**	**NETA Hab/Ha (x)** **SECTOR A 1000** **SECTOR B 500**

La zona CR1 fue creada por **Ordenanza Nº 7531** y convalidada por la Provincia de Buenos Aires por **Decreto Provincial Nº 2248/03.**
Los inmuebles denominados catastralmente como Circunscripción VIII - Sección E - Fracción IV - Parcelas 1a y 2c 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 edificatorios, a saber:

-SECTOR "A": Comprende el área delimitada entre la Línea Municipal de la Av. Centenario y una paralela a aquella trazada a una distancia de 40m

-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 1250m².

2. OCUPACIÓN	**SECTOR A**	**SECTOR B**
2.1 Factor de ocupación de suelo Usos Residenciales	**FOS=** Hasta 0,6	**FOS=** Hasta 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 1Ha, el **FOS** será: - Ver 2.13 por mayor restricción -	**FOS=** Hasta 0,5	**FOS=** Hasta 0,5
2.2 Factor de ocupación total Usos Residenciales	**FOT=** Hasta 2,5	**FOT=** Hasta 1,2
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 1Ha, el **FOT** será: - Ver 2.13 por mayor restricción -	**FOT=** Hasta 1	**FOT=** Hasta 1

Terreno absorbente:
En todos los casos el 25% de la superficie del predio deberá constituir terreno absorbente, forestado y parquizado.

2.3 Retiros	**SECTOR A**	**SECTOR B**
a) De frente	**Rf=** 5,00m	**Rf=** 5,00m

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 usos no residenciales (Rl1)	**Rl1** = 17m Respecto del eje divisorio NO de la Parcela 2c y de los límites respecto de la Parcela 1a, debiendo ser utilizado el retiro de la siguiente manera: - 7m contiguos a los ejes divisorios mencionados, como espacio verde parquizado y forestado a manera de cortina - 10m pueden ser afectados a circulación vehicular, peatonal o estacionamiento
Para uso residencial	
Para edificios en torre o de altura mayor a 11,50m	**Rl2=** 6,00m
Para edificios de altura menor o igual a 11,50m	**Rl3=** 4,00m

2.4 Fondo libre	**SECTOR A**	**SECTOR B**
	F1= 15,00m El fondo libre podrá extenderse al Sector B	**F2=** 10,00m

2.5 Alturas máximas	**SECTOR A**	**SECTOR B**
a) Altura máxima de edificación	**Hm=** 41,00m	**Hm=** 11,50m
b) Plano límite	**HPl=** 47m	**HPl=** 17,50m (1) (1) Pudiendo excederlo solamente los tanques de reserva

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 47º del **Decreto - Ley Nº 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=**12,00m	**---**
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 ≥ 1Ha, los indicadores urbanísticos y 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 8m² 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 Nº 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 la calle Tomkinson hasta la futura Elflein a abrir, lindando con el eje divisorio de la Parcela 3b de la Fracción IV (Plano Nº 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 - 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** Inc. 2 del presente **C.O.U.,** 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 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 - Texto Ordenado por Decreto Nº 1992/94**)
6- Preservación Forestal: de acuerdo a lo previsto por la **Ordenanza Nº 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 PÚBLICO

De conformidad con lo prescripto por el Artículo 56° del **Decreto - Ley Nº 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 10m² 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.

ID INDUSTRIA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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 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. OCUPACIÓN

PARA LOS USOS PREDOMINANTES

	Para lotes de superficie	Hasta 1000m²	>1000m² a < 2000m²	>2000m²a < 5000m²	+5000m²
2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS hasta**	0,6	0,6	0,6	0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT hasta**	1,2	1,2	1,2	1,2
2.3Retiros					
a) De frente	**R=**	3m	5m	8m	8m
b) Lateral 1 (x)	**Rl1=**	3m	3m	5m	8m
c) Lateral 2 (x)	**Rl2=**	--	3m	5m	8m
2.4 Fondo libre (xx)	**F =**	0,5 (L-20)	0,5 (L-20)	6m	6m
2.5 Alturas máximas	**Hm=**	8,50m	10,50m	12m	12m

2.6 Número de viviendas por parcela — Se determinará según lo dispuesto en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 1 Ítems a o b de este **C.O.U**., según la ubicación del predio.

- **Limitación a la construcción de viviendas en áreas donde predomina el uso industrial:**

En parcelas que conformen manzanas, fracciones o parte de fracciones (de superficies mayores a 7400m²), actualmente consolidadas en su totalidad con usos industriales predominantes, tales como Industrias, Depósitos, Talleres, entre otras actividades peligrosas o nocivas, únicamente se admitirá la construcción de viviendas con proyectos integrales utilizando toda la manzana o parcelas de fracciones que posean como mínimo 7400m², con las condiciones que surgen del **Art. 1.2.1.14** Inc. 2.

PARA LOS USOS COMPLEMENTARIOS

La construcción de vivienda, comercio y otros Usos No Predominantes, deberá cumplir las siguientes restricciones (ídem a zona Rm1):

- **FOS = hasta** 0,6
- **FOT = hasta** 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 **O.T**., en tanto se respeten los Retiros de Frente y Laterales establecidos para dichos usos, según la superficie del predio, en el Punto 2 - Ocupación, 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, de superficie inferior a 3000m², no se exigirá Retiro de Frente.

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 Nº 6282.**

IE INDUSTRIA ESPECIAL	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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. OCUPACIÓN

PARA LOS USOS PREDOMINANTES

	Para lotes de superficie	300m² a 1000m²	>1000m²a < 2000m²	>2000m²a < 5000m²	Hasta 25000m²
2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS hasta**	0,6	0,6	0,6	0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT hasta**	1,2	1,2	1,2	1,2
2.3Retiros					
a) De frente	**R=**	3m	5m	8m	8m
b) Lateral 1 (x)	**Rl1=**	3m	3m	5m	8m
c) Lateral 2 (x)	**Rl2=**	--	3m	5m	8m
2.4 Fondo libre (xx)	**F =**	0,5 (L-20)	0,5 (L-20)	6m	6m
2.5 Alturas máximas	**Hm=**	8,50m	10,50m	12m	12m
2.6 Número de viviendas por parcela		Se podrá construir sólo una unidad de vivienda en parcelas de superficie inferior a 600m² - Ver **Art. 1.2.1.14** Inc. 2 y 4 **(xxx)**			

- Limitación a la construcción de viviendas en áreas donde predomina el uso industrial:
En parcelas que conformen manzanas, fracciones o parte de fracciones (de superficies mayores a 7400m²), actualmente consolidadas en su totalidad con usos industriales predominantes, tales como Industrias, Depósitos, Talleres, entre otras actividades peligrosas o nocivas, únicamente se admitirá la construcción de viviendas con proyectos integrales utilizando toda la manzana o parcelas de fracciones que posean como mínimo 7400m², con las condiciones que surgen del **Art. 1.2.1.14** Inc. 2.

2.11Cota de Nivel para Edificación
Se deberán construir locales habitables sobre la Cota +5,20 IGN

PARA LOS USOS COMPLEMENTARIOS

La construcción de vivienda, comercio y otros Usos No Predominantes, deberá cumplir las siguientes restricciones (ídem a zona Rm1):

- **FOS = hasta** 0,6
- **FOT = hasta** 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 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 **O.T**., en tanto se respeten los Retiros de Frente y Laterales establecidos para dichos usos, según la superficie del predio, en el Punto 2 - Ocupación, 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 los predios de 300 a 1000m^2, se podrá reducir el fondo hasta un mínimo de 3m solamente hasta la altura de 3,50m.
b. En predios de 1000 a 2000m^2, 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

IN INDUSTRIA NÁUTICA PREDOMINANTE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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. OCUPACIÓN

PARA LOS USOS PREDOMINANTES

	Para lotes de superficie	300m² a 1000m²	>1000m²a < 2000m²	>2000m²a < 5000m²	Hasta 25000m²
2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS hasta**	0,6	0,6	0,6	0,6
2.2 Factor de ocupación total	**FOT hasta**	1,2	1,2	1,2	1,2
2.3 Retiros					
a) De frente	**R=**	3m	5m	8m	8m
b) Lateral 1 (x)	**Rl1=**	3m	3m	5m	8m
c) Lateral 2 (x)	**Rl2=**	--	3m	5m	8m
2.4 Fondo libre (xx)	**F =**	0,5 (L-20)	0,5 (L-20)	6m	6m
2.5 Alturas máximas	**Hm=**	8,50m	10,50m	12m	12m

Ver **art. 1.2.1.10** inc. 3 en cuenta 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

PARA LOS USOS COMPLEMENTARIOS

La construcción de vivienda, comercio y otros Usos No Predominantes, deberá cumplir las siguientes restricciones (ídem a zona Rm1):

- **FOS = hasta** 0,6
- **FOT = hasta** 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.
- 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 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 **O.T.,** en tanto se respeten los Retiros de Frente y Laterales establecidos para dichos usos, según la superficie del predio, en el Punto 2 - Ocupación, de esta Hoja de Zona

2.11 Cota de Nivel para Edificación
Se deberán construir sobre la Cota +4,44 IGN

(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

2.19 Restricción Especial:
El predio ubicado con frente a la calle España y a la calle Guerrico: Parcela 10 - Manzana 28 - Sección A- Circunscripción VIII, posee restricción de acceso vehicular por la calle Guerrico, debiendo acceder vehicularmente por la calle España, conforme al tratamiento establecido por **Decreto Nº 141/97** (Expte. Nº 7768/96).

IP PRECINTO INDUSTRIAL	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Industria existente en fracciones de 2000m² y habilitada	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Los existentes a la fecha de la declaración del Precinto Industrial		

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. OCUPACIÓN

	Según superficie	2000m² a 5000m²	Más de 5000m²
2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS = Hasta**	0,5	0,5
2.2 Factor de ocupación total	**FOT= Hasta**	1	1
2.3 Retiros			
a) De frente	**R=**	8m	10m
b) Lateral 1	**Rl1=**	5m	10m
c) Lateral 2	**Rl2=**	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.

Ec ESPARCIMIENTO SEMIPÚBLICO	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	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. OCUPACIÓN (x)
No obstante, lo reglamentado cada caso será tratado en forma particular por el **D.E.**

2.1 Factor de ocupación de suelo	**FOS=**	Hasta 0,25
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 0,5
2.3 Retiros		
a) De frente	**R=**	5,00m
b) Lateral 1	**Rl1=**	5,00m
c) Lateral 2	**Rl2=**	5,00m
2.4 Fondo libre	**F =**	0,5 (L-20) – Ver **art. 1.2.1.2**
2.5 Altura máxima y Plano límite 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 La Salle - Juan Díaz de Solís, Paraná y Río de la Plata, se aplica el **Art. 1.2.1.10** Inc. 3 de este **C.O.U**., 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 Nº 7 (Club CASI): Se encuentra dentro del Listado de Bienes Patrimoniales de la zona **APP1**, por lo tanto, la modificación de los edificios será tratada en forma particular.
- Radio Nº 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 y Av. Blanco Encalada hasta Darragueira.

EH HIPÓDROMO	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Destino: Hipódromo de San Isidro e instalaciones complementarias. **Otros según 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. OCUPACIÓN
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 la 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 **D.E.,** 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 la trama vial involucrada.

Los indicadores de ocupación se establecen en:

-Factor de ocupación del suelo	**FOS=**	Hasta 0,60
-Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 1
-Densidad Poblacional	**Bruta=** **Neta=**	440 Hab/Ha 600 Hab/Ha
-Retiros **a) De frente** **b) Laterales 1 y 2**	 **R=** **Rl1 y Rl2=**	 6,00m 10,00m
-Profundidad edificable (E) **Pulmón de manzana**		Ver **art. 1.2.1.2** con Tratamiento Particular por las **O.T.**
-Altura máxima	**Hm=**	11,50m
-Plano límite	**HPl=**	13,50m

- 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.

E ESPARCIMIENTO Y ÁREA VERDE	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Esparcimiento Público	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Instalaciones afines al uso predominante (Vestuarios, confiterías, estacionamiento, residencial)		

1. PARCELAMIENTO
Las nuevas subdivisiones serán sometidas a consideración del **D.E**.

2. OCUPACIÓN
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 parquizados.

2.11 Cota de nivel para edificación:
La cota mínima de edificación para locales habitables (de Primera Categoría):

En Radios Nº 1, 2 y 3 = +5,20 IGN

2.13 Terrenos con relleno sanitario:
En los Radios Nº 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.

EPr	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES	
	Predominante: Parque de la Ribera y Esparcimiento público y semipúblico actividad náutico	**BRUTA Hab/Ha**	**NETA Hab/Ha**
	Complementario: Los que se determinen para cada sector		

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 IGN

Hm = 6,50m (correspondiente a planta baja y un piso)
Plano Límite cumbreras - HPl = 8m
Plano Límite tanques de agua = 10m

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 IGN, la situación será evaluada particularmente por parte de las **O.T.** Se podrá elevar hasta un máximo de 1m por encima de la cota + 4,44 IGN, el nivel a partir del cual se tomará la Altura Máxima de 6,50m, 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 $N^o = \frac{\text{Superficie del Predio}}{600}$

Vivienda Unifamiliar: Serán de aplicación los lineamientos que correspondan, establecidos en el **Art. 1.2.1.14** Inc. 3, de este **C.O.U.**

CONDICIONES PARA EL USO RESIDENCIAL

- El número de viviendas se establecerá sobre la base del predio a afectar al uso residencial exclusivamente, sin computarlas superficies que posean otros destinos.
- Vivienda Unifamiliar: el ancho mínimo de terreno propio de cada subparcela o unidad funcional no será inferior a 20m
- 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 **C.O.U**. - PROTECCION 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 construcciones 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.
- Todas las construcciones deben contar con conexión al servicio de agua corriente y cloacas a red existente o bien planta de tratamiento debidamente autorizada.

2.11 Cota mínima de edificación para locales habitables (1º Categoría): +4,44 IGN
Debajo de esta cota sólo se permitirá la instalación de locales no habitables.
Cota mínima de suelo = + 2,35 IGN (nivel que corresponde a la mínima de las aguas ordinarias)

Notas:
Ver **Art. 1.2.4.8** de este **C.O.U.**
Ver afectaciones y restricciones por Línea de Ribera - Camino de Sirga (Código Civil, Planos de Mensura correspondientes, etc.).

DUP1 DISTRITO DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA	USOS PERMITIDOS	DENSIDADES
	Predominante: Vivienda unifamiliar	**BRUTA Hab/Ha**
	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	**500**

Según Ordenanza Nº 7531, convalidada por la Provincia de Buenos Aires por Decreto Provincial Nº 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 Nº 7419.**

1. PARCELAMIENTO
Los predios que surjan de nuevas subdivisiones, deberán tener un ancho mínimo de 5m y una superficie mínima de 65m².

2. OCUPACIÓN

PARA USO RESIDENCIAL

2.1 Factor de ocupación del suelo	**FOS=**	Hasta 0,60
2.2 Factor de ocupación total	**FOT=**	Hasta 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=**	3,00m
2.5 Altura máxima	**Hm=**	8,50m
Plano límite		Ver **art. 1.2.1.10** inc. 1
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
2. **Calle Elflein:** con un ancho de 14m, 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 9m.

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

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 SEGÚN ZONAS

2.2.3.1. CUADRO DE USOS

El **Cuadro de Usos contenido en los Anexos de este C.O.U., 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)	Ver también lo indicado particularmente para el uso o en cada Hoja de Zona.
N°	Indica **"Usos Permitidos con restricciones"**	
A.C.	**Áreas Centrales – Zonas con tratamiento particular**	

N°	RESTRICCIONES A APLICAR
1	Superficie cubierta máxima: 200 m^2
2	Únicamente en Áreas con Servicios de Agua Corriente y Cloacas. (Se exigirá conformidad factibilidad previa de conexión de la empresa prestataria del servicio)
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 y los usos complementarios admitidos, pudiendo limitar y/o acotar la actividad a desarrollar y/o su capacidad de ocupación, teniendo en cuenta: la ubicación de los predios y su entorno, su proximidad a zonas comerciales y a vías rápidas de circulación y transporte público, la superficie disponible para estacionamiento vehicular y para ascenso y descenso de los concurrentes en los ingresos y egresos, entre otros aspectos, a fin de no ocasionar conflictos con los vecinos del entorno urbano inmediato.
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, y Av. Avelino Rolón entre Av. B. 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 en esta restricción todos los predios esquineros de los tramos de calles indicados precedentemente. En la zona **Cm5** de Boulogne (Radio 1) la solicitud será tratada en forma particular, en tanto forme 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 y 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 1.000m² y en predios municipales
15	Con horario de funcionamiento y/o actividad comercial a consideración de las **O.T.** (**Ordenanza Nº 727**)
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 1 HP, una superficie máxima de local de 30m2, con dos operarios máximo y una altura libre interior de 4m.
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	Permitido en **Cb2** y **CmbB** (zonas del Bajo de San Isidro). En zonas **RmbB** y **Cb1** solamente Taller de Marcos con Vidrios y Espejos para cuadros.
26	Sólo la venta de productos - no se permite elaboración en el lugar.
27	Ver Categorización Industrial según **Ley Provincial Nº 11.459**

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 aquellos 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 las Actividades Selectivas de los Grupos 1, 2, 3 y 4, según lo indicado en la Hoja de Zona **APP/1**.
31	Solo permitido en edificios existentes en Av. del Libertador ambas aceras, calle Ituzaingó entre 25 de Mayo y La Salle, calles Belgrano, Maipú y Brown entre 25 de Mayo y Av. Libertador. Además, se permiten las Actividades Selectivas de los Grupos 1, 2, 3 y/o 4, según lo indicado en la Hoja de Zona **APP/1**. *(19) Reglamentación: Ver al final del Cuadro*
32	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. Para el caso de Cajeros Automáticos que no se ubiquen en bancos, 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.
33	Cumplimiento de la normativa de accesibilidad e instalaciones adecuadas para su uso por personas discapacitadas según **Ordenanza Nº 6631**. Los locutorios contarán 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 particular 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 eventuales 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. Ver **Decreto Nº 2252/08**. Consultorio Veterinario y Venta de Productos Medicinales: Permiso de Localización según **Ordenanza Nº 8057** y Habilitación Provincial.

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 aquellos 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 **O.T.**
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 22m² o por cada local de menor superficie, más 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/o que resulten conflictivos a criterio de las **O.T.**
43	**Almacenes y Despensas - Venta de Bebidas y Comestibles**, sin sistema de autoservicio, con superficie máxima de hasta 70m² de local de ventas y hasta 35m² 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. (18) *Reglamentación: Ver al final del Cuadro*
45	Permitido solo en zona **Cma3.**
46	Los comercios destinados a Venta de artículos usados se regirán por las disposiciones de la **Ordenanza Nº 8276** - **Decreto Nº 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.
49	Limitación a la construcción de viviendas: Ver **Art. 1.2.1.14** Inc. 2 y Hoja de Zona.
50	Se regirá por lo dispuesto por la **Ordenanza Nº 8488**
51	Como complemento de la actividad principal, podrá desarrollarse la actividad de “Service” para la entrega de rodados nuevos y/o en garantía. Estas actividades incluirán únicamente tareas de mecánica ligera relacionada y puesta en marcha de las nuevas unidades, tratándose en forma particular y como Uso Puntual a consideración de las **O.T**., a fin de determinar las condiciones de funcionamiento.
52	Centro de Día y/o Centro Educativo Terapéutico para niños, jóvenes y adultos con discapacidad motriz y/o mental. Permiso de Localización según **Ordenanza Nº 8057** y Habilitación Provincial
53	Tratamiento de salud mental, adicciones, y/o discapacidad en general: admite como anexo Centro de Día. Permiso de Localización según **Ordenanza Nº 8057** y Habilitación Provincial.
54	Consultorios para atención ambulatoria de personas con discapacidad motriz y/o mental en general: admite como anexo Centro de Día. Permiso de Localización según **Ordenanza Nº 8057** y Habilitación Provincial.

55	Podrá anexarse, como complemento de la actividad principal, el consumo dentro del local con un máximo de ocho (8) comensales, debiendo contar con servicios sanitarios para uso público. En estos casos no se exigirá estacionamiento vehicular, excepto lo indicado en el Cuadro de Usos para la zona **Cm2** - Av. del Libertador.
56	De realizarse prácticas que requieran de aparatología y/o tratamientos con supervisión médica, el caso será evaluado como "Anexo Consultorio Médico", debiéndose gestionar Permiso de Localización según **Ordenanza Nº 8057** - **Decreto Nº 1979/05**, y contar con Habilitación Provincial y/o Nacional, de así corresponder.

(18) Reglamentación de la Referencia Nº 44 del Cuadro de Usos según **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 Nº 20 y en la calle Dardo Rocha entre Av. Fleming y Monteagudo según Referencia Nº 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 Nº 1979/05

***2-** En las zonas **Rmb2** y **Rmb4** no se permite la localización de estudios o consultorios anexos a vivienda.*

(19) Reglamentación de la Referencia Nº 31 del Cuadro de Usos según **Art. 2.2.3.1**: Permitido en edificios existentes y/o ampliaciones.

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 ADAPTACIÓN DE LOCALES PARA HABILITAR SERVICIOS AL AUTOMOTOR
ANEXO IV:	TABLA DE MOLESTIAS POR ZONAS
ANEXO V:	REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS
ORDENANZA N°6610:	FORESTACION 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
ANEXO VI:	PULMONES DE MANZANA
	Decretos N° 1944/1994 y N° 3244/2016 – Reglamentación del artículo 1.2.1.2 apart B
	Los gráficos de cada Pulmón de Manzana que figuran como Anexo del Decreto N° 3244/16, son publicados por separado y podrán consultarse en la página web de la Municipalidad de San Isidro en el Boletín Oficinal – Edición Extra N° 1034 del año 2017, o bien en “Boletines destacados” del año 2017
	(https://boletines.sanisidro.gob.ar/uploads/boletin/Ediciones-Extras-1034-2017-01-01.pdf)
ANEXO VII:	REGLAMENTACIÓN ART. 1.2.2.25.2 – CÁLCULO DE RESERVORIOS

ANEXO I - Art. 2.2.3.1 CUADRO DE USOS

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA - SEGURIDAD - SERVICIOS PÚBLICOS	Centrales e Instalaciones de Servicios Públicos (Art. 1.2.2.12) - Comunicaciones																					4	16
	Cuartel de bomberos				●		●		●			●						●	●	●		3	16
	Estafeta postal - Sucursal Correos Telégrafos			●	●	●	●	●	●	●	●	●	30		●	●	●	●	●	●	●		16
	Locutorio - Servicio de Comunicación por Internet		34	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	31	●	●	●	●	●	●	●		33
	Oficinas descentralizadas (Reg. Civil - DGI - TELECOM - etc)				●	25	●	●	●	●	●	●	30	31			●	●	●	●		3	16
	Oficinas públicas (Con o sin acceso de Público)			13	●	25	●	●	●	●		●			●	10	●	●	●	●		3	16
	Policía (Comisaría)																					4	16
	Seguridad y Defensa																					4	
COMERCIO MAYORISTA	Con depósito anexo (Art. 1.2.2.22)				24				24									●	●	●			7 16
	Con depósito y sistema de autoservicio				24		24		24			24						●	●	●			16
	Sin depósito (Exposición y ventas)				●		●		●			●						●	●	●			16
COMERCIO MINORISTA- GRUPO I-BÁSICO	Agencia - Lotería - Prode - Quiniela - Juegos de Azar		18	●	●	●	●	●	●		16	●			●	10	●	●	●	●			
	Almacenes - Despensas - Bebidas - Comestibles (Hasta 70m2 de local de ventas) - con y sin sistema de autoservicio - Productos dietéticos - Vinoteca		18	●	●	●	●	16	●		16	●			11	10	●	●	●	●	●		
	Artículos de electicidad		18	●	●	●	●	●	●		16	●			●	10	●	●	●	●			

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
COMERCIO MINORISTA-GRUPO I-BÁSICO	Artículos de Jardinería - Plantas (Anexos: Florería - Accesorios para natatorios excepto sustancias y productos químicos)	20	18 34	●	●	●	●	●	●	●	16	●	31	31	11	10	●	●	●	●			
	Aves y productos de granja		18	●	●	●	●	16	●		16	●			11	10	●	●	●	●			6
	Carnicerías - Pescaderías			●	●	●	●	16	●		16	●			11	10	●	●	●	●			6
	Comidas para llevar			●	●	●	●	●	●	●	16	●			11	10	●	●	●	●	●		55
	Farmacia anexo perfumería	20	18	●	●	●	●	●	●		16	●	30		●	10	●	●	●	●			
	Ferretería - Bazar		18	●	●	●	●	●	●		16	●			●	10	●	●	●	●			
	Fiambrería - Rotiserías		18	●	●	●	●	●	●		16	●			11	10	●	●	●	●			
	Helados - Venta al paso desde mostrador - Con o sin elaboración		15 18	●	●	15 25	●	15 16	●	16	16 28	●	30	4		10	●	●	15	●	●		
	Indumentaria (Ropa en general)	20	18 34	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30 31	31	●	10	●	●	●	●	●		
	Juguetería	20	18	●	●	●	●	●	●		16	●	30 31		●	10	●	●	●	●			
	Lencería	20	18	●	●	●	●	●	●		16	●	30 31		●	10	●	●	●	●			
	Librería (Incluido anexo papelería)	20	18 34	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30		●	10	●	●	●	●			
	Mercados						1		●			1						●	●	●		4	16
	Mercería (Incluye lencería y lanas)	20	18	●	●	●	●	●	●		16	●	30		●	10	●	●	●	●			
	Panadería - Confitería - Bombonería (Venta y elaboración)		18	●	●	●	●	●	●	●	16	●			11	10	●	●	●	●			
	Pastas Frescas (Con elaboración propia)		18	●	●	●	●	●	●	●	16	●			11	10	●	●	●	●			
	Perfumería - Artículos de limpieza y tocador		18	●	●	●	●	●	●		16	●	30		11	10	●	●	●	●			

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
COMERCIO MINORISTA-GRUPO I-BÁSICO	Quiosco (Incluye diarios y revistas)	20	18 34	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30		●	10	●	●	●	●	●		
	Telas - Lanas - Retazos		18	●	●	●	●	●	●		16	●			●	10	●	●	●	●			
	Verdulería - Frutería		18	●	●	●	●	16	●		16	●			11	10	●	●	●	●			6
	Zapatillería - Incluye venta de zapatos	20	18	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30 31		●	10	●	●	●	●	●		
COMERCIO MINORISTA-GRUPO II-COMERCIO COMPLEMENTARIO	Accesorios para natatorios (Excepto sustancias y productos químicos)						●		●	●	●	●						●	●	●			
	Almacén Naval - Herrajes Naúticos					●	●	25 16	●		16	●	31				●	●	●	●	●		
	Antigüedades - Artesanías - Prod. Regionales - Obras de Arte	20	20 34	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●		46	16
	Artículos de audio- TV - Iluminación - Telefonía - Electricidad - Alarmas	20	20	●	●	25	●	●	●		16	●	30		●	10	●	●	●	●			
	Artículos de deportes - Camping - Náutica - Pesca - Cuchillería - Armería	20	20 34	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●	●		
	Automotores - Embarcaciones - Instrumental - Equipos y accesorios - Exposición y ventas	20	20	20		25	●	20 16	●		16	●		4		10	●	●	●	●		3	16 51
	Casa de Remates												30 31	31								4	16
	Ferretería industrial - Accesorios para instalaciones de gas - Plomería y similares				●	25	●		●		16	●						●	●	●			
	Florería	20	20	●	●	25	●	●	●	●	16	●	30 31	31	●	10	●	●	●	●			

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
COMERCIO MINORISTA-GRUPO II-COMERCIO COMPLEMENTARIO	Galería comercial - Grandes Tiendas- Autoservicios de productos no alimenticios - Locales comerciales agrupados - Centros comerciales				●	25	●	●	●	●	●	●					●	●	●	●		3	16 42
	Grabaciones - Discos - Videocasetes (Venta y alquiler)	20	20	●	●	25	●	●	●	●	●	●			●	10	●	●	●	●			16
	Joyería y Relojería (Con reparación)	20	20	●	●	25	●	●	●		16	●	30 31	31	●	10	●	●	●	●			
	Impresos - Papelería - Cotillón	20	20	●	●	25	●	●	●		16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●			
	Instrumentos y equipos de precisión - Científicos y musicales	20	20	●	●	25	●	16	●	●	16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●			
	Máquinas - Herramientas - Motores industriales y agrícolas (Exposición y venta)						●		●			●						●	●	●			
	Máquinas y equipos para: Coser - Tejer - Oficinas - Hospitales - Etc- Accesorios	20	20	●	●	25	●	16	●	●	16	●	31	31	12	10	●	●	●	●			
	Materiales de construcción I - Local de exhibición y venta por sistema de envío - sin depósito-	20	20	●	●	25	●	16	●	●	16	●	31	31	12	10	●	●	●	●			22 16
	Materiales de construcción II - Venta al público (Excepto materiales a granel y pulverulentos)								●			●						●	●	●			22 16
	Materiales de construcción III - Venta de todo tipo de materiales																	4 38	4 38	●			16
	Muebles en general - Productos en madera y mimbre - Colchones y afines	20	20 34	●	●	●	●	16	●	●	16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●			
	Optica - Ortopedia - Fotografía - Accesorios	20	20	●	●	25	●	●	●	●	16	●	30 31	31	●	10	●	●	●	●			56

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
COMERCIO MINORISTA-GRUPO II-COMERCIO COMPLEMENTARIO	Pinturería - Papeles - Herrajes	20	20	●	●	25	●	16	●		16	●			12	10	●	●	●	●			
	Platería - Cristalería - Regalos - Artículos de iluminación y del Hogar	20	20 34	●	●	25	●	16	●	●	16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●			
	Puertas y ventanas (Exposición y venta sin depósito)				●	25	●		●	●	16	●					●	●	●	●			
	Repuestos para automotores y accesorios				●	25	●	16	●		16	●			12	10	●	●	●	●			
	Rodados (Bicicletas, motocicletas, motos) - Repuestos	20	20	●	●	25	●	16	●	●	16	●			12	10	●	●	●	●			51
	Santería - Artículos de culto y rituales	20	20	●	●	25	●	●	●		16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●			
	Supermercados y autoservicios, almacenes y despensas (Mayores a 70m2 de local de ventas) con o sin sistema de autoservicio				●	25	6		●			●						●	●	●		4	16
	Textiles - Artículos personales y del Hogar	20	20	●	●	●	●	16	●	●	16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●			
	Venta de aves - Peces y productos afines	20	20	●	●	●	●	●	●	●	16	●			●	10	●	●	●	●			
	Venta de ropa y artículos usados (Feria americana) y muebles			18	●	25	●		●			●	31	31	12	10	●	●	●	●		46	16
	Venta de sustancias químicas - Caucho - Plástico y similares								3									●	3	●			
	Veterinaria: Venta de productos veterinarios y afines (Animales domésticos	20	20	●	●	25	●	16	●	●	16	●			●	10	●	●	●	●			8 39
	Vidrios - Espejos - Marcos	20	20	●	●	25	●	16 25	●	●	16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●			
	Vivero de plantas (Art. 1.2.2.3)	20	20	●	●	●	●	16	●		16	●						●	●	●	●	3	
	Zapatería	20	20	●	●	●	●	16	●	●	16	●	30 31	31	12	10	●	●	●	●			

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
CULTURA - CULTO - DEPORTES - ESPARCIMIENTO	Acuario: Actividad recreativa - Educativa					15 25		15 25											15	●	●	3	16
	Anfiteatro																					4	16
	Asociaciones profesionales - Sedes entidades de bien público - Cámaras - Sindicatos		34	●	●	15 25	●	15 25	●	●	16	●	30 31	●	●	●	●	●	15	●	●		23 16
	Biblioteca central																					4	
	Biblioteca local	20	●	●	●	●	●	25	●		16	●	30 31	31	●	●	●	●	●	●			
	Café concert - Música y canto					15 25	●		●	●	28 16	●					●				●	3	5 16
	Calesita				●	15 25	●	15				●						●	15	●	●	3	
	Cancha - Natatorio o similar complementario de viviendas																					4	
	Cancha de bolos - Bowling					15 25	●	15 25	●		●	●						●	15	●	●	3	16
	Centro de exposiciones (Artes plásticas) - Galeria de arte	20	20 34	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	●	●	●	●	●	●	3	16
	Centro de recreación infantil (Art. 1.2.2.18.4)			●	●	15 25	●	15 25	●			●						●	15	●	●	3	16
	Centro cultural			16 48	●	15 25	●	15 25	●	●	●	●	30 31	●	●		●	●	15	●	●	4	16 23
	Cine - Teatro - Auditorio - Sala de conferencias					15 25	●	15 25	●	●	●	●	30				●	●	15	●	●	3	16
	Club deportivo con instalaciones al aire libre - Canchas (Art. 1.2.2.21 apart. B)					15 25						●						●	15	●	●	3	16
	Club de tenis - Enseñanza y práctica (Art. 1.2.2.21)					15 25	●	15 25	●			●						●	15	●	●	3	16 17
	Club social y cultural			●	●	15	●	15 25	●			●			12	●	●	15	15	●	●		16 23

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
CULTURA - CULTO - DEPORTES - ESPARCIMIENTO	Entidades y asociaciones vecinales		34	●	●	●	●	15	●	●	16	●	30 31	●	●	●	●	15	15	●	●		23
	Fiestas infantiles				●	15 25	●		●	●	●	●					●	●	15	●	●	3	16
	Gimnasio - Sauna - Uso complementario cancha cubierta - Pilates - Yoga (Ord. 6700 y 7021)			13	●	15 25	●	15 25	●	●	●	●			●	●	●	●	15	●	●	3	16 36
	Natatorio cubierto - Sauna - Cancha cubierta (Squash - Patinaje - Paddle - Tenis - etc. (Ord. 6700 y 7021)					15 25	●	15 25	●			●					●	●	15	●	●	3	16
	Modelismo - Golfito																				●	4	16
	Museo, colecciones permanentes y temporarias	20	20	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	●	●	●	●	●		4	16
	Museo determinado por el inmueble																					4	16
	Parque infantil de recreación																			14	14	4	16
	Pista de patinaje sobre hielo								●			●						●	15	●	●	3	16
	Polígono de tiro (Cubierto)																				●	4	16
	Residencia o salón para fiestas					15 25	●		●	●		●					●	●		●	●	4	16
	Taller de Arte (Diseño - Pintura - Escultura)		34	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	●	●	●	15	●		3	16
	Templo (Art. 1.2.2.13)		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						●	15	●		3	16
DEPÓSITOS (Art. 1.2.2.22)	Como parte del comercio minorista (No peligroso)	20	18 20 34	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	31	●	●	●	●	●	●	●		7
	Como parte de la industria (Ley 11459)																	●	15	●		3	16
	Depósito clases 5 y 6 (Art. 1.2.2.22)				●		45		●			●						●	15	●		3	16
	Depósito en general (Art. 1.2.2.22)																	●	15	●		3	16

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
EDUCACIÓN	Academia de conductores				●	●	●		●		●	●						●	●	●	●	3	16
	Ayuda escolar			●	●	●	●	●	●		●	●			●		●	●	●	●		3	16
	Escuela o colegio con internado			●	●	●	●		●			●						●	●	●	4	3	16
	Escuela diferencial - Centro de día - Centro educativo Psicopedagógico (Art. 1.2.2.18.3)			4	●	●	●		●			●							●			3	16 52
	Jardín Maternal (Art. 1.2.2.18.2)			4	●	●	●		●			●							●			3	16
	Instituto de investigación			●	●	●	●	●	●		●	●	30 31	31	●		●	●	●	●		3	16
	Instituto técnico - Academia (Art. 1.2.2.18.3)			4	●	●	●	●	●	●	●	●	30		11		●	●	●	●		3	16
	Preescolar (Art. 1.2.2.18.2)			4	●	●	●		●			●							●			3	16
	Primaria (Art. 1.2.2.18.1)			4	●	●	●		●			●							●			3	16
	Secundaria (Art. 1.2.2.18.1)			4	●	●	●		●			●							●			3	16
	Superior (Universitaria o no) (Art. 1.2.2.18.3)			4	●	4	●		●			●					●	●		●		3	16
INDUSTRIA - ARTESANIA	Artesanías (Art. 1.2.2.15 y 1.2.2.23)				●				●									●	15	●			21
	Industria 1° Categoría				●				●									●	15	●			27 16
	Industría 2° Categoría (Ley N° 11459)																	●	15	●			27 16
	Taller de reparación y restauración de muebles y objetos antiguos.				●	15 25	21	15 25	●			21						●	15	●			
RESIDENCIA	HOTELERIA (Art. 1.2.2.11) — Pensión Familiar - Residencia Estudiantil		sólo Rmb5	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	●	●	●	●	●	●	3	2 16 41
	HOTELERIA (Art. 1.2.2.11) — Hotelería turística	20	20	13 20	13	25	●	20 25	●	●	●	●	30 31	●	●	●	●	●	●	●	●		
	Convento			●	●	●	●	●	●			●	31					●	●	●		3	16

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
RESIDENCIA	Hogar infantil		●	●	●	●	●	●	●			●						●	●	●		3	16
	Hogar para jovénes y adultos		4	4	4	4	●	●	●			●						●	●	●		3	16 53
	Residencia para ancianos (Art. 1.2.2.19.2)		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4		4	4		4	3	16
	Vivienda multifamiliar			13	13		13				●	●		●	●	●	●						16
	Vivienda unifamiliar	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	49	49	●	●		16
SANIDAD (Art. 1.2.2.19)	Centro de diagnóstico y estudios médicos - con/sin aparatos	20	34	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●	●	3	16
	Centro Médico - Odontológico (Consultorios externos)		34	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●	●	3	16
	Centro Teraupético		34 4	4	4	4	●	●	●	●	●	●			●		●	●	●	●	●	3	16 54
	Clínica geriátrica (Art. 1.2.2.19.1)			13	●	25			●			●						●	●		4	4	16
	Establecimiento con internación - Urgencias y/o alta complejidad			13	●	25	●		●			●							●	●		3	16
	Establecimiento sin internación - Baja complejidad y/o ambulatorio	20	34	13	●	25	●	●	●	●	●	●	31	31	●		●	●	●	●	4	3	16
	Establecimiento psiquiátrico y casa de descanso			13	13	25	13		●									●	●	●		4	16
	Hospital						●		●			●						●	●	●		3	16
	Laboratorio de análisis clínicos		34	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●		3	16
	Sala de Primeros Auxilios - Centro de Atención Primaria de la Salud - Centros de salud municipales																					4	16
	Servicio o clínica veterinaria				●	●	●		●	●		●			●			●	●	●	4	3	
SERV. GRUPO I - SERV. BÁSICOS	Alquiler de grabaciones y videos	20	18 20	●	●	●	●	●	●		16	●			●	10	●	●	●	●			16
	Arreglo de calzado - Venta de artículos afines			●	●	●	●	●	●		16	●			●	10	●	●	●	●			

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
SERVICIOS GRUPO I - SERVICIOS BÁSICOS	Arreglo de artefactos del hogar - Audio y venta de respuestos			●	●	●	●	16	●		16	●			●	10	●	●	●	●			
	Bicicletería, triciclos, arreglo y venta de respuestos			●	●	●	●	16	●	●	16	●			●	10	●	●	●	●			
	Cerrajería - Venta de productos afines		18	●	●	●	●	●	●		16	●			●	10	●	●	●	●			
	Lavandería mecánica con sistema de autoservicio			●	●	●	●	16	●		16	●				10	●	●	●	●			2
	Lavandería - Tintorería			3	●	25	●	3 16	●		3 16	●					●	●	●	●			
	Peluquería y salón de belleza	20	20	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●			
	Tatuajes					25	●	●	●	●	16	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●			50
	Reparación de relojes		18	●	●	●	●	●	●		16	●			●	10	●	●	●	●			
	Venta de vidrios con colocación			●	●	●	●		●			●			●	10	●	●	●	●			
SERVICIOS GRUPO II - COMPLEMENTARIOS	Agencia comercial de empleo, turismo, recepción de pedidos, etc.	20	20 18 34	3	●	●	●	16	●	●	16	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●		3	16
	Alimentación en general (Restaurante, parrilla, pizzería o similar)	20	20	20		15 25	●	15	●	●	28	●	30 31	●			●	●	15	●	●	28	16
	Alquiler de equipos y artículos para fiestas				●	25	●		●			●						●	●	●			16
	Alquiler de ropa			13	●	25	●	●	●		16	●	31	31		10	●	●	●	●			
	Banco - Oficina crediticia financiera - Servicios de pago - Cajeros automáticos	20	20	29	29	25	●	●	●	●	16	●	30			10	●	●	●			3 32	16
	Bar - Café - Heladería con mesas y atención fuera del mostrador	20	20 34	20 34	●	15 25	●	15 16	●	●	28 16	●	30 31	●		10	●	●	15	●	●	28 3	16
	Centro de belleza - Estética corporal - Modelado físico con aparatos	20		13	●	25	●	●	●	●	●	●	31	●			●	●	●	●	●	37	16 56

11

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
SERVICIOS GRUPO II - COMPLEMENTARIOS	Copias - Reproducciones - Fotografía - Videos (Excepto imprenta)	20	20	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30 31	31	●	10	●	●	●	●	●		
	Diseño gráfico por computadora		34	●	●	25	●	●	●	●		●	30 31	31		10	●	●	●	●			21
	Gráfica digital de bajo impacto con atención de público, con superficie hasta 50m2 de local (Excepto imprentas)				●	15 25	●		●	●		●					●	●	●	●		3	
	Estación de radio y/o TV - Planta transmisora - Estudio - Radio llamada						●		●			●						●	●	●		4	
	Estudio profesional con local u oficina	20	20 34	29	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●			16
	Estudio y/o consultorio profesional anexo a la vivienda propia (Excepto veterinaria)	20	20 34 44	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●		44	16
	Fúnebre (Oficinas)				●	25	●	●	●		16	●					●	●	●	●			
	Inmobiliaria	20	18 20 34	●	●	●	●	●	●	●	16	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●			
	Oficinas en general - Oficinas compartidas (Coworking)	20	18 20 34		●	25	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	10	●	●	●	●		29 40	16
	Peluquería y otros servicios para animales domésticos			●	●	25	●	16	●		16	●			●		●	●	●	●			
	Reparación de máquinas de oficina, instrumentos y equipos de precisión, musicales y pequeñas máquinas				●	25	●	25	●			●				10	●	●	●	●			
	Sala de ensayo y grabaciones						●		●			●					●	●	●	●		3	16
	Seguridad privada - Base operación																					4	16

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
SERVICIOS GRUPOS II - COMPLEMENTARIOS	Servicio y/o urgencia a domicilio con o sin móviles - Mensajería correo privado				●	25	●		●			●						●	●	●			16
	Taller de costura y tejido en pequeña escala (Modista - Tejedora)			3	●	25	●	25	●			●			3	3	3	●	●	●			21
	Tapicería - Lonería - Velería en forma manual - Taller de reparación en pequeña escala				●	15 25	●	15 25	●			●					3	●	●	●			21
SERVICIOS GRUPO III	Carpintería naútica deportiva					15 25												●	15	●			
	Electricista naútico					15 25												●	15	●			
	Laboratorio de control de calidad		34	●	●	●	●	●	●	●	●	●			●	10	●	●	●	●		3	16
	Lonería - Velería					15 25												●	15	●			
	Mecánico náutico					15 25												●	15	●			
	Reparación de instrumental y equipo					15 25												●	15	●			
TRANSPORTES Y SERVICIOS AL AUTOMOTOR	Alquiler de vehículos y maquinarias					25	●		●			●						●	●	●			16
	Estación de servicio con lavadero de autos (Art. 1.2.2.8.2)																	●		●		4	17
	Garage - Cochera de vehículos particulares (Art. 1.2.2.9 apart. B)	4	4	●	●	25	●	4	●	●	●	●	4 30	●	●	●	●	●	●	●	●	3	35
	Garage (Servicio comerical o industrial) (Art. 1.2.2.9 apart. C)				●		●		●			●						●	●	●		3	
	Garage para vehículos de mayor porte (Art. 1.2.2.9 apart. C)																	●		●		3	
	Gomería (Art. 1.2.2.8.4)								●									●	15	●			17

CUADRO DE USOS SEGÚN ZONAS		ZONAS Y ÁREAS																					
															A.C.								
		Rb	Rmb2 Rmb4 Rmb5	Rmb1 Rm1 Rm4 Rma1 Rma2 Rma5	Rmb3 Rm3 Rma3	RmbB CmbB	Cmb1 Cm1 Cm5 Cma1 Cma3 Cma4	Cb1 Cb2	Cmb3 Cm3 Cma3 (Radio 2)	Cm4	Cm2	Ca1	APP1	APP2	Rm2 Rma2 - AC	Ra1 Ra2 Ra3	Ca1 - AC Cma2	ID	IN	IE	E Ec Eh Epr	Uso puntual	Observaciones
TRANSPORTES Y SERVICIOS AL AUTOMOTOR	Lavadero de autos (Art. 1.2.2.8.3)																	●	15	●			2 17
	Playa de estacionamiento (Art. 1.2.2.1.2)	20	4	●	●	●	●	●	●	●	●	●	30 31	●	●	●	●	●	●	●	●	3	
	Reparación de ómnibus, colectivos, camiones (Grupo I - Art. 1.2.2.8.1)																	●	15	●			
	Reparación de motos (Grupo I - Art. 1.2.2.8.1)																	●	15	●			
	Servicios al automotor Grupos II y III (Art. 1.2.2.8.1)								●									●	15	●			17
	Servicio aut. - Chapa y pintura (Grupo I - Art. 1.2.2.8.1)																	●	15	●			
	Servicio de transporte pasajeros: Minibuses - ómnibus - micros y similares - Fletes (Dto.1734/79)				●	25	●		●			●						●	15	●			16
	Taxis - Remises con vehículos particulares (Ord. 7525 y 7696)			●	●	25	●	25	●	●	●	●						●	15	●			16
	Terminal de ómnibus y colectivos de media y larga distancia																					4	16
	Terminal de ómnibus y colectivos de recorrido urbano																					4	16
OTROS USOS	Guarderías naúticas (Art. 1.2.2.17)																			●		3	17
	Casa de velatorios (Art. 1.2.2.6)																					4	17

ANEXO II

PLANILLAS COMPLEMENTARIAS SEGÚN ART. 1.2.1.5

Planilla 1

LOTE < 200 m^2		CmbB Cmb1 y 3	Rm1 Rm3	Rmb 1/2/3/5/B	OBSERVACIONES
F.O.S (Factor de ocupación del suelo) HASTA		0,6	0,6	0,6	
SUPERFICIE LIBRE		0,4	0,4	0,4	
F.O.T. (Factor ocupación total) HASTA		1,2	1,2	1,2	
FONDO LIBRE	Lote intermedio	F = 0,5 (L-20)	F = 0,5 (L-20)	F = 0,5 (L-20)	Ver art. 1.2.1.2 – A
	Lote esquinero	F = 0,5 (L-20)	F = 0,5 (L-20)	F = 0,5 (L-20)	
RETIRO DE FRENTE	Lote intermedio	xxxxxx	10% de la profundidad (x)	10% de la profundidad (x)	Ver alternativas: Art. 1.2.1.4.1 Mínimo= 1m **(x)** Únicamente en predios de hasta 20m de profundidad Ver art. 1.2.1.5 inc. 1 a
	Lote esquinero	xxxxxx	x y e 10% del lado	x y e 10% del lado	

Planilla 2

LOTE ≥ 200 m² < 300m²		CmbB Cmb1 y 3	Rm1 Rm3	Rmb 1/2/3/5/B	OBSERVACIONES
F.O.S (Factor de ocupación del suelo)		Hasta 0,6 (1)	Hasta 0,6	Hasta 0,6 (1)	La superficie máxima de ocupación de suelo (FOS) y factor de ocupación total (FOT), no podrá ser mayor a la máxima que le corresponde a la parcela de superficie mínima de la zona (300m²). (1) Ocupación máx. del suelo ≤150m². Excepto en zona Rmb3. **(2)**Superficie máxima construible ≤300m²
SUPERFICIE LIBRE		0,4 mínimo	0,4	0,4	
F.O.T. (Factor ocupación total) HASTA		Hasta 1,2 (2)	Hasta 1,2	Hasta 1,2 (2)	
FONDO LIBRE	**Lote intermedio**	F = 0,5 (L-20)	F = 0,5 (L-20)	F = 0,5 (L-20)	Ver art. 1.2.1.2 – A
	Lote esquinero	F = 0,5 (L-20)	F = 0,5 (L-20)	F = 0,5 (L-20)	
RETIRO DE FRENTE	**Lote intermedio**	xxxxxx	10% de la profundidad (x)	10% de la profundidad (x)	Ver alternativas: Art. 1.2.1.4.1 Mínimo= 1m **(xi)** Únicamente en predios de hasta 20m de profundidad Ver art. 1.2.1.5 inc. 1 a
	Lote esquinero	xxxxxx	x y e 10% del lado	x y e 10% del lado	

ANEXO III

TABLA DE LOCALES PARA SERVICIOS AL AUTOMOTOR (Según artículos 1.2.2.8.1 y 1.2.2.8.4)

RUBRO	GRUPO	CLASE	Sup. Mín. (m)	Altura Mín. (m)	Renovación de aire normar o reforzado ambiente p/hora		Efluentes gaseosos o líquidos	Servicio sanitario y ley industrial	Tabla de molestias	Observaciones
					Invierno	Verano				
Chapa y pintura	I	3	120	3,00	2 ph	3 ph	Extractor	Ley 7315	VER TABLA DE MOLESTIAS EN ANEXO IV ESTE COU	Sistema de filtrado y playa de estacionamiento de 60m2 mínimo
Mecánica ligera general	I	5	140	3,60	2 ph	3 ph	Extractor	Ley 7315		Local anti-acústico y sistema de filtrado
Mecánica ligera, anexa chapa y pintura	I	5	140	3,00	2 ph	3 ph	----------	Ley 7315		Local antiacústico. Por anexo no supere ¼ parte de sup. total. Sistema de filtrado
Reparación de motos y motonetas	I	5	60	3,00	1ph	2 ph	Extractor	Ley 7315		
Mecánica ligera	II	5	140	3,00	2 ph	3 ph	----------	Ley 7315		
Reparación artesanal de partes de carrocería sin pintura	II	5	100	3,00	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		Local anti-acústico
Reparación y colocación de freno y embrague	II	5	100	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Carburación y encendido	II	5	100	3,00	2 ph	3 ph	Extractor	Ley 7315		
Suspensión y amortiguación	II	5	100	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Reparación de elástico	II	5	140	3,60	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Colocación y fabricación escape	II	5	100	2,80	1 ph	2 ph	Extractor	Ley 7315		
Dirección, tren delantero y alineación	II	5	140	3,00	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Reparación de radiadores y tanques	II	5	100	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Piezas para recambio	II	5	80	3,00	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Reparación de acumuladores	II	5	80	3,00	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Colocación de equipos de GNC	II	5	80	2,80	1 ph	2 ph	Extractor	Ley 7315		
Cerrajería – Vidrios – Colisas	II	5	80	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Radio – Aire acondicionado	III	5	80	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Colocación de guardabarros plásticos	III	5	100	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Tapicería	III	5	100	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Reparación de instrumental	III	5	80	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Electricidad – Colocación y venta de 5baterías	III	5	80	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Lubricación – Engrase	III	5	60	2,80	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Ploteos y polarizados	III	5	60	3,00	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		
Gomería	-	5	120	3,00	1 ph	2 ph	----------	Ley 7315		Playa de estacionamiento 60m² mínimo

ANEXO IV

TABLA DE MOLESTIAS POR ZONAS

TABLA DE MOLESTIAS POR ZONA

ITEM \ ZONA		Unidades	Cb Rb	APP/1 Rm1 / 4 Rma2 Rma4 Rma5 Rma1 CR1	APP/2 Cmb1 Cm1 Cm4 Cm5 Cma Ca1	CmbB Cmb3 Cm3 Rmb3 Rm3 Rma3	Cm2 CE1	IN	ID IE	IP	Zonas de AC	Observaciones
RUIDO DIURNO	Días hábiles	dba	45	45	50	55	60	65	70	60	55	Cercano a arterias principales se trata como A.C. IRAM 4062
	Días feriados		40	40	45	50	55	60	65	55	50	
RUIDO NOCTURNO		dba	35	35	40	45	50	55	60	50	45	
EFLUENTES LÍQUIDOS												LEY 5965
EFLUENTES GASEOSOS												DECRETO 3395- LEY 5965
INFLAMABLES DE PRIMERA		Lts	400	400	400	1000	400	2000	2000	1000	400	ORDENZAN 7225-94
TRANSPORTE												LEY 11430
VIBRACIONES												IRAM 4078
SEGURIDAD E HIGIENE												LEY 19587
INTERFERENCIAS ELECTRÓNICAS			NO	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	
ASP												RES 231/96y129/97 SPA
RESIDUOS ESPECIALES												LEY 11720
RESIDUOS PATOLÓGICOS												LEY 11347
EXPLOSIVO			NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	
FUNDCIONES		kg	NO	NO	NO	NO	NO	500	2000	NO	NO	
TIPO DE LOCAL			BC	BC	BC	BC	ABC	ABC	ABC	ABC	BC	A: Industria / B: Comercio / C: Artesanal Solo en zonas con uso permitido

ANEXO V
REGLAMENTACIONES COMPLEMENTARIAS

ORDENANZA Nº 6610
(PROMULGADA POR DECRETO Nº 933 del 24 de mayo de 1989
y reglamentada por Decretos Nº 972/89 y 501/10)
Publicada en Digesto Municipal - Art. 1.35.1.2.1

FORESTACION

CAPITULO I OBJETO

ARTICULO 1º.- Declarase de interés público la defensa, mejoramiento, ordenamiento, recuperación e incremento de los espacios verdes públicos, de la forestación de las calles y paseos, y la que se encuentra en los predios particulares que en conjunto forman parte del Patrimonio cultural paisajístico y medio ambiente característico
del Partido de San Isidro.

ARTICULO 2º.- Se establece como objetivo prioritario mejorar las condiciones del medio ambiente, conformando la forestación el elemento natural más apto para el desarrollo de tales fines en un marco donde prevalecen los elementos inertes y contaminantes, declarándose, por lo tanto, la obligatoriedad de plantar árboles en todos los
espacios verdes públicos.
Asimismo, se promoverá la actividad de los particulares tendiente a lograr ese objetivo en los espacios de propiedad privada.

ARTICULO 3º.- El ejercicio de derechos y obligaciones sobre los espacios verdes y arbolado público o privado, queda sujeto a las restricciones y condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

CAPITULO II AUTORIDAD DE APLICACIÓN

ARTICULO 4º.- La Dirección de Parques y Paseos y la Dirección de Ordenamiento Urbano serán las encargadas de ejecutar las tareas, implementar las medidas, interpretar y valorar las transgresiones a la presente Ordenanza en lo que sea competencia de cada uno de estos organismos técnicos.
Por conducto de la Dirección General de Registros Urbanos se tomarán las medidas que correspondan para el caso en que se cometan infracciones.

CAPITULO III DEFINICIONES

ARTICULO 5º.- A los efectos de la presente Ordenanza, se entiende por:
Espacio verde: - público o privado -; a todo aquél que está conformado por elementos tales como césped, árboles, arbustos, herbáceos, florales, etc. cualquiera sea su dimensión y ubicación.

Arbolado Urbano: -público o privado-; Es el conjunto de especies arbóreas y arbustivas que se distribuyen de acuerdo a determinadas normas y finalidades en las aceras, plazas, parques, paseos, escuelas, hospitales y demás áreas de uso público, o bien en predios particulares que por su importancia y magnitud trasciende los límites del terreno que los contiene.

Plaza Pública: es el espacio para esparcimiento público, ubicado dentro del área urbana, cuya superficie no supera las dos (2) hectáreas y que sirva a la comunidad próxima (barrio). Pueden desarrollarse actividades culturales, de descanso y de esparcimiento en los espacios adecuados y señalizados a tal fin, teniendo en cuenta que no deben distorsionar su función paisajística natural.

Plazoleta: Pequeño espacio verde con césped, árboles, arbustos y arreglos florales, destinado a embellecer los barrios y calles.

Parque Público Natural - Paseo: Es el espacio dotado de gran aptitud natural y calidad paisajística, con senderos de recorrido y zonas de descenso y observación.
Zona de Esparcimiento Público: Son las áreas destinadas al esparcimiento, recreación y deportes de la población que aceptan una gran afluencia de público. Pueden ser de propiedad o administración pública o privada, pero están afectados sólo a esta finalidad.

Acera: Espacio destinado a la circulación peatonal entre la calzada (calle destinada a la circulación vehicular) y los predios particulares, que pueden contener un sector verde o carpeta de césped con árboles, o bien canteros para contener dicha arboleda.

Senda múltiple y de circulación: Espacio pavimentado que sirve para circulación vehicular y peatonal, que puede materializarse sólo en zonas residenciales y cuyo objetivo es restringir el tránsito vehicular y efectuar un tratamiento paisajístico en su tratado.

CAPITULO IV CARACTERÍSTICAS DE LA ARBOLEDA

ARTICULO 6º.- Para la forestación de las calles y espacios públicos del Partido de San Isidro, se tendrá en cuenta lo siguiente:
a) Existe un ordenamiento por el cual se establecen las especies a plantar en cada calle y/o cuadra en función de sus características urbanas;
b) Para cada especie plantada demanda un control posterior de riego y otros cuida- dos;
c) Que la realización de pozos y sus rellenos debe efectuarse con tierra de calidad, teniendo en cuenta las redes de servicios preexistentes, y la modalidad de la circulación vehicular o peatonal.

ARTICULO 7º.- Los árboles a colocarse en los espacios públicos se elegirán preferentemente entre especies autóctonas o predominantes actualmente en el Partido que, a pleno desarrollo, no interfieran mayormente las líneas de transmisión de energía y no perturben la edificación aledaña. Deberán tener formada o a conformarse una copa o una altura tal, de manera que no obstaculice el tránsito vehicular y peatonal. Deben elegirse especies que presenten la máxima rusticidad, de raíces pivotantes o de escaso desarrollo superficial.

CAPITULO V EXTRACCIONES, REPOSICIONES Y PODAS

ARTICULO 8º.- No serán motivo de extracción o poda profunda los árboles afectados por construcciones, refacciones, ampliaciones y/o demoliciones de inmuebles, ni la que se encuentre en la traza de las calles o pavimentos.
Los proyectos de obras deberán amoldarse a la ubicación de los árboles preexistentes en las aceras, así como los proyectos de pavimentos que deberán respetar la forestación existente, dentro de las posibilidades técnicas.

ARTICULO 9º.- La forestación existente en los predios particulares será conservada recomendándose la incorporación de nuevos ejemplares a fin de contribuir a consolidar los valores paisajísticos propios de San Isidro.
La autoridad de aplicación desarrollará la actividad necesaria para lograr de los particulares la conservación de las forestaciones existentes en predios de propiedad privada.

ARTICULO 10º.- Los árboles normalmente no requieren poda, cuando ella corresponda por motivos de seguridad, limpieza y/o formación, será indispensable y, en todos los casos se ajustará al hábito vegetativo de la especie sujeta al tratamiento, adecuándose estrictamente a las reglas del art. , que rigen en la materia.

CAPITULO VI OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

ARTICULO 13º.- Son obligaciones de la autoridad de aplicación:
a) El diseño y remodelación de plazas, paseos, espacios públicos y las respectivas plantaciones, que serán objeto en cada caso de estudios particulares por parte de profesionales especializados, según los lineamientos de la presente Ordenanza y los que establezca la Secretaría de Obras y Servicios Públicos por medio de la Dirección de Parques y Paseos;
b) Manejar el arbolado público, atendiendo a su fertilización, sanidad, despunte, corte de raíces, extracción y reposición si correspondiese;
c) Vigilar el cumplimiento de la presente Ordenanza en todos sus aspectos;

d) Asesorar a los particulares y/o instituciones sobre los aspectos técnicos y proyectos relacionados con la presente norma;
e) Llevar a cabo los planes y proyectos elaborados, así como las aprobaciones o sugerencias presentadas por terceros;
f) Instrumentar la amplia publicidad de la presente norma, difundiendo conocimientos sobre los árboles y los beneficios que emanan de ella propiciando estos aspectos, campañas de difusión preferentemente en escuelas;
g) Proponer que se declare obligatoria la conservación de determinados árboles o lugares públicos o privados en razón de su ubicación, edad o causas de índole científico e histórico.

ARTICULO 12º.- Son obligaciones de los frentistas, ciudadanos o instituciones del Partido:
a) El propietario frentista u ocupante del inmueble enfrente del cual se halle uno o más árboles será custodio directo del o de los árboles y carpeta de césped que se encuentren frente a su domicilio y responsable de su preservación y conservación;
Observada alguna anomalía (lesión, rotura, enfermedad) en las especies arbóreas se denunciará la misma, en caso contrario la responsabilidad recaerá en forma directa sobre el mismo, siendo pasible de las sanciones que se indican en la presente Ordenanza;
b) Toda persona o institución que tenga conocimiento de haberse producido alguna alteración anormal dentro de los espacios verdes o arbolados mencionados en el Capítulo III está obligado a formular la denuncia ante la autoridad más cercana;
c) Todo propietario que efectúe una obra nueva, modificación o ampliación edilicia y que sea imperiosa la necesidad de extraer una especie vegetal está obligado a la reposición de los árboles faltantes en el frente de su propiedad de acuerdo a las normas vigentes.

CAPITULO VII PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

ARTICULO 13º.- Por intermedio de la Dirección de Relaciones Vecinales y con el apoyo de las Direcciones de Parques y Paseos y Ordenamiento Urbano se invitará e instrumentará la cooperación de los vecinos, entidades vecinales, instituciones y escuelas del Partido con miras a llevar adelante el Plan de Forestación;
Los establecimientos educacionales de nivel primario actuarán activamente en la plantación de árboles con supervisión de personal técnico Municipal, realizándose de este modo una tarea educativa y participativa.

ARTICULO 14º.- Se requerirá, asimismo, la difusión de todos los aspectos contenidos en esta Ordenanza por medio de las entidades mencionadas, a fin de lograr la participación y compromiso de la comunidad toda, en el afianzamiento de los valores ambientales y paisajísticos de San Isidro.

CAPITULO VIII PROHIBICIONES

ARTICULO 15º.- Con el fin de preservar las especies vegetales (árboles, arbustos, florales herbáceas, césped, etc.) queda prohibido:
a) Extraerlos en forma definitiva, excepto en casos debidamente justificados, que se encuadren en las disposiciones de la presente Ordenanza;
b) Todo tipo de lesión en la anatomía) incisiones, agujeros, cortes, descortezamientos, pinturas, extracciones de flores o frutos, etc.) fisiología vegetal, que afecten en forma directa o indirecta su normal desarrollo y crecimiento;
c) La poda indiscriminada realizada sin permiso y supervisión municipal;
d) Plantación por parte de particulares de especies en lugares públicos, calles, etc., que no sean aptos, ni respondan a los lineamientos de la presente reglamentación;
e) Colocación de publicidad en las especies vegetales;
f) Plantación de arbustos o especies que no se ajustan al artículo 7º de la presente.

CAPITULO IX SANCIONES

ARTICULO 16º.- El daño causado a árboles, plantas, flores u otros elementos pertenecientes a las especies mencionadas en el Capítulo III, serán sancionadas y aplicadas las multas que correspondan según el Código Contravencional del Partido de San Isidro - Ordenanza Nro. 5183 -.

ARTICULO 17º.- El Departamento Ejecutivo reglamentará a la mayor brevedad la presente Ordenanza para su más eficaz aplicación.

ARTICULO 18º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc. Sirva la presente de atenta nota de envío

Esta Ordenanza se encuentra reglamentada por los Decretos Nº 972/89 y 501/10.

DECRETO Nº 972/1989
Fecha 29 de Mayo de 1989
Publicado en Digesto Municipal - Art. 1.35.1.2.2

DECRETO REGLAMENTARIO DE LA ORDENANZA NUMERO Nº 6610

DE LAS CONDICIONES GENERALES

ESPECIES:

ARTICULO 1º.- Los árboles a colocarse en los espacios públicos se elegirán entre especies predominantes en el Partido y/o autóctonas conforme lo establezca la Dirección de Parques y Paseos teniendo en cuenta las características del lugar. Se tenderá a completar, al menos cada cuadra, con ejemplares de la misma especie a fin de unificar el
paisaje. Las especies se elegirán entre las siguientes: Tilo, Jacarandá, Catalpa, Plátano y otras que a consideración vea la Dirección de Parques y Paseos.

FORMA DE COLOCACIÓN:

ARTICULO 2º.- Como norma General los árboles se colocarán distanciados 6 a 8 metros retirados 2,50 m. (mínimo) de la línea de edificación (o línea municipal) y 0.60 m. (mínimo) del borde de cordón o zanja de desagüe.
No obstante, serán tenidas en cuenta situaciones particulares donde no sea posible ajustarse estrictamente a estas dimensiones.
En caso de existir sobre la cuadra, o a lo largo de la calle, una línea de árboles preexistentes, se tratará de respetarla en tanto ésta no exceda los límites de seguridad establecidas.
La ubicación del primero y último árbol de la cuadra será la que determine la prolongación imaginaria de la línea de ochava hasta su intersección con el cordón de vereda. En caso de no existir cordón se establecerá que pase por una línea imaginaria ubicada a 3,50 m. de las líneas municipales respectivas.

CANTEROS U HOYOS:

ARTICULO 3º.- El sector ocupado por el árbol debe tener una superficie mínima (cantero) de forma cuadrado de 0,80 m. a 1,00 m. de lado.
Tendrán un cordón perimetral de cemento de 0,10 m. x 0,10 m. y se retirará como mínimo 0,30 m. de la línea de cordón y 2 m. de la línea municipal. El cantero no podrá sobresalir del cordón de vereda.
En caso de existir carpeta verde, no será necesaria la construcción de canteros.

DE LAS OBLIGACIONES

EXTRACCIÓN Y REPOSICIÓN

ARTICULO 4º.- Los proyectos de obras privadas o públicas deberán respetar dentro de las posibilidades técnicas, la ubicación de los árboles preexistentes en las aceras, espacios públicos y predios privados. Cuando un árbol ubicado en la acera afecte el proyecto de construcción particular en alguna de sus partes (acceso vehicular, balcones, marquesinas, etc.) deberá demostrarse que es imposible realizar la obra sin la extracción del árbol. La Dirección de Parques y Paseos, en forma conjunta con Dirección de Ordenamiento Urbano estudiará y evaluará el caso y, si correspondiere, podrá autorizar la extracción como excepción, pero condicionada a la reposición del ejemplar extraído y entrega al Vivero Municipal de dos (2) ejemplares más de la especie y edad que determine la autoridad municipal competente para su posterior ubicación en la vía pública.
Se aplicará también la existencia de reposición anteriormente mencionada, además de las multas correspondientes, cuando se hubiere detectado la eliminación de árboles sanos en la vía pública, o extracción sin permiso previo habiendo responsable de tal acción al propietario frentista de la acera de ello ocurriera.
En caso de obras públicas (pavimentos, sendas múltiples de circulación, obras de Infraestructura, etc.) deberán arbitrarse todos los medios técnicos posibles a efectos de evitar la extracción de ejemplares existentes en lugares públicos.
La forestación existente dentro de los predios particulares también debe ser conservado y en caso de ser necesario la extracción de alguna especie por razones justificables, la Autoridad de Aplicación

establecerá las condiciones de reposición, debiendo como mínimo efectuarse el reemplazo dentro del mismo predio del ejemplar extraído, si ello no resultare técnicamente posible se tratará de ubicarlo en un radio próximo y como última instancia se adoptará el criterio establecido precedentemente de donación del ejemplar al Vivero Municipal.

MANTENIMIENTO DE ESPACIOS VERDES EN ACERAS Y SENDAS MÚLTIPLES DE CIRCULACIÓN

ARTICULO 5º.- Será obligación de los propietarios de los respectivos predios la implantación, reposición, mantenimiento y atención de los sectores de césped de las veredas y sendas múltiples de circulación, así como las especies forestales que ellos contengan a fin de evitar su deterioro y conservar el paisaje urbano.

PRESENTACION DE PLANOS DE OBRAS:

ARTICULO 6º.- En todos los planos de obras privados o públicos que se presentan a aprobación del Municipio deberán indicarse las especies forestales existentes ya sea en la vía pública o dentro de los predios con el fin de verificar su conservación.
En caso de ser necesario la extracción de alguna especie, además de cumplimentar lo dispuesto en el artículo 4º de la presente, se señalará en planos la situación y se indicará las especies a reponer de acuerdo lo establecido por la Dirección de Parques y Paseos, y a tal fin se agregará junto con la documentación técnica una Declaración Jurada,
conforme al formulario Anexo II que se acompaña.

INCUMPLIMIENTOS:

ARTICULO 7º.- En caso de incumplimiento de las normas y reposición exigidas en la presente reglamentación, el Departamento Ejecutivo por intermedio de sus autoridades de aplicación otorgará un plazo para su cumplimiento, vencido el cual procederá a la colocación y reposición de los ejemplares por cuenta de los propietarios.

VERIFICACIONES:

ARTICULO 8º.- En todos los casos, cuando el Departamento Ejecutivo por medio de sus organismos técnicos exija la plantación deberá tenerse en cuenta la época del año para tal acción que deberá llevarse a cabo entre los meses de mayo y agosto.
Fuera de este lapso se establecerá un compromiso con el infractor y/o responsable de la reposición de efectuar la reposición cuando corresponda. Esta situación será controlada por la Dirección de Parques y Paseos, elaborando a tal fin un acta que quedará archivada en dicha Dirección para su posterior verificación.

ARTICULO 9º.- La solicitud de extracción -Formulario Anexo I- se presentará ante la Dirección de Parques y Paseos, y en caso de ser necesario se acompañará de un plano de obra a realizar. Esta Dirección se expedirá en un plazo de 72 horas de recibido el formulario.
Si la solicitud debe tratarse en forma conjunta con la Dirección de Ordenamiento Urbano, por la naturaleza de la misma, dicho plazo podrá extenderse otras 72 horas.

ARTICULO 10º.-: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

DECRETO NUMERO: 5 0 1, 2 de marzo 2010

ARTICULO 1°. - El procedimiento de extracción de las especies arbóreas comprendidas en las Ordenanzas 5110, 5444 y 6610, se regirá por el presente Decreto.

ARTICULO 2°. - Dicho proceso se iniciará mediante la presentación en la Mesa General de Entradas de una solicitud para lo cual se utilizará el formulario que como Anexo I se adjunta, y que forma parte del presente Decreto.

ARTICULO 3°. - Iniciado el expediente, se remitirá a la Dirección General de Ordenamiento Urbano, organismo que emitirá opinión sobre el particular, aconsejando acceder o denegar la solicitud en tratamiento.

ARTICULO 4°. - Con posterioridad, se remitirá a la Dirección de Parques y Paseos, órgano que informará sobre el estado fitosanitario del ejemplar.

ARTICULO 5°. - Concluido ese proceso, se remitirá a la Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito, la cual adoptará la decisión que corresponda, la cual tendrá formato de Resolución.

ARTICULO 6°. - Regístrese, comuníquese

ORDENANZA Nº 8460
(PROMULGADA POR DTO Nº 2064 Del 25 de agosto de 2009.)

Protección y Promoción Arbolado Nativo

ARTICULO 1º.- La presente Ordenanza y sus normas reglamentarias, regirán la Protección y Promoción del Arbolado Nativo del Municipio de San Isidro. -

ARTICULO 2º.- Los objetivos generales de la Protección del Arbolado Público Nativo del Municipio de San Isidro, a modo enunciativo, son:
a) Preservar los remanentes aislados de ejemplares que conformaban el otrora extenso bosque ribereño y los talares del Municipio de San Isidro, que subsisten aún en un alto porcentaje en parques, jardines y en las calles, siendo uno de los sellos distintivos del municipio. -
b) Proteger el antiguo arbolado representativo de las especies originales que poblaban la zona desde tiempos inmemorables, garantizando así, su continuidad en el tiempo por ser un hecho de gran interés ecológico, semillero, cultural y de gran aplicación educativa y turística. -
c) Conservar el patrimonio natural, histórico y cultural de San Isidro. -
d) Proteger y brindar, por medio de la implantación del arbolado, atractivos naturales cercanos a los centros urbanos para que los habitantes disfruten de una recreación en convivencia con una naturaleza lo mejor conservada posible. -
e) Preservar el paisaje natural. -
f) Promover el turismo ecológico.

ARTICULO 3º.- Las categorías de protección especial son las siguientes:

- Monumento Natural Municipal.
- Árbol Protegido Municipal.

ARTICULO 4º.- Podrá declararse Monumento Natural Municipal:
a) Aquellos ejemplares arbóreos de especies nativas dotadas de valor como semillero, de interés como curiosidad botánica, histórica, y que se hallen ubicados en la vía pública. -
b) Aquellos ejemplares de especies exóticas que tengan un especial valor cultural por ser testigos de algún acontecimiento histórico o haber sido plantados por algún personaje destacado de la historia o por otro motivo que así lo amerite. -

ARTICULO 5º.- Podrá declararse Árbol Protegido Municipal aquellos ejemplares arbóreos de especies nativas dotadas de interés botánico y ecológico así también como conservacionista, que se hallen en predios particulares. -

ARTICULO 6º.- Tratándose de árboles protegidos municipales, los propietarios frentistas serán notificados de la declaración como tal, mediante un certificado especialmente diseñado y entregado al mismo, con el fin de lograr una valoración especial de dichos ejemplares que evite cualquier proyecto o actividad que pueda ponerlo en peligro. En el referido certificado se ofrecerá, además, el asesoramiento municipal para atender cualquier duda, problema que afecte al ejemplar o la evaluación de situaciones extremas que obliguen a su extracción, tratando siempre que ésta sea la última alternativa. -

ARTICULO 7º.- La Dirección de Ecología y Conservación de la Biodiversidad dependiente de la Secretaría de Producción y Turismo o el organismo que la reemplace, será la autoridad de aplicación de la presente Ordenanza. -

ARTICULO 8º.- La declaración de Monumento Natural Municipal y Árbol Protegido Municipal se emitirá mediante acto administrativo fundado por el Departamento Ejecutivo Municipal. -

ARTICULO 9º.- Queda expresamente prohibido, respecto de los ejemplares amparados por cualquiera de las dos figuras establecidas por la presente Ordenanza la tala, el desarraigo, la poda, la extracción de ramas, el grabado de inscripciones en su corteza o uso de cualquier sustancia tóxica en el árbol o sus inmediaciones. La reglamentación establecerá los modos de protección, en lo que hace a construcciones, tendidos de cables, etc.-

ARTICULO 10º.- Las infracciones a la presente Ordenanza se juzgarán conforme el Código Contravencional Municipal.

ARTICULO 11º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

ORDENANZA Nº 8461

(PROMULGADA POR DECRETO Nº 2084 del 27 de agosto de 2009)

Sistema Municipal de Áreas Naturales Protegidas

ARTICULO 1º.- La presente Ordenanza establece el Sistema Municipal de Aéreas Naturales Protegidas y las Normas que la regirán. -

ARTICULO 2º.- Los objetivos generales de conservación del Sistema Municipal de Aéreas Naturales son:
a) Proteger muestras de la totalidad de los ambientes naturales y especies del Municipio de San Isidro. -
b) Proteger ecosistemas ambientales y hábitats terrestres y acuáticos que albergan diversas especies animales y vegetales. -
c) Proteger los ambientes que circundan los cursos de agua, garantizando su subsistencia a perpetuidad. -
d) Conservar el patrimonio natural y cultural. -
e) Proteger y brindar áreas naturales cercanas o inmersas en los centros urbanos para que los habitantes disfruten de una recreación en convivencia con la naturaleza lo mejor conservada posible. -
f) Preservar el paisaje natural. -
g) Dotar a las Áreas Naturales Protegidas de la infraestructura, equipamiento y recursos humanos necesarios, que permita la investigación científica de los ecosistemas y sus componentes, el desarrollo de actividades educativas ambientales tan necesarias y la implementación del sistema de control y vigilancia de acuerdo a la disponibilidad presupuestaria. -
h) Promover los valores y principios de la conservación de la naturaleza y de las Áreas Naturales Protegidas, por iniciativa de la autoridad de aplicación o en coordinación con establecimientos educativos de todos los niveles. -
i) Promover el turismo ecológico responsable. -

ARTICULO 3º.- Las Áreas Naturales Protegidas se clasifican en las siguientes categorías:

a) Parque Natural Municipal. -
b) Paisaje Protegido Municipal. -

ARTICULO 4º.- Se entiende por Parque Natural Municipal, aquellos predios de dominio municipal que conservan rasgos naturales de interés educativo y/o turístico, y/o científico que permitan la subsistencia en zonas urbanas o periurbanas de aspectos naturales dignos de conservarse.-

ARTICULO 5º.- Se entiende por Paisaje Protegido los paisajes naturales, semi-naturales y de carácter cultural dignos de ser preservados en su condición tradicional o actual.-
Dentro de esta categoría se pueden diferenciar dos tipos de áreas:
a) Zonas aprovechadas por el hombre de manera intensiva para esparcimiento y turismo. Aquí se incluyen zonas naturales o modificadas situadas en la costa de ríos
o a lo largo de caminos, en zonas diversas, que presenten panoramas atractivos, siempre que no sean netamente urbanas.-
b) Paisajes que por ser resultado de la interacción entre el hombre y la naturaleza, reflejan manifestaciones culturales específicas, como por ejemplo costumbres, organización social, infraestructura o construcciones típicas.-
Previa evaluación con todas las áreas competentes en el tema, se podrá incorporar como Paisaje Protegido, tierras de dominio privado ya sea de empresas, entidades de bien público, sociedades civiles o individuos particulares, con quienes se acuerdan criterios de manejo mínimos, sin perjudicar ni cuestionar de modo alguno su derecho de
propiedad, sino por el contrario, beneficiando su imagen pública y elevando el valor inmobiliario de la propiedad.-

ARTICULO 6º.- Declárense Parques Naturales Municipales sujetos al régimen establecido en la presente Ordenanza, sin perjuicio de los que se incorporen en el futuro, las siguientes áreas:
a) Ribera Norte, también conocido como Refugio Natural Educativo Ribera Norte , declarado como tal en 1982 y confirmado su estatus de Reserva Natural por Ordenanza Municipal Nº 6541 del 5 de octubre de 1988. Se entiende por Ribera Norte, el sector comprendido entre el Club de Pesca y Náutico Las Barrancas por el Norte, el Canal Costero del Río de la Plata por el Este, la intersección de la calle Perú con el Río de la Plata por el Sur y la calle Camino de la Ribera Sor Camila Rolón por el Oeste y el deslinde con los lotes JA, JB, JC y 2. Súmanse así al área protegida el Vivero Municipal de Especies

Nativas el cual viene siendo manejado como una unidad por la Reserva, con activa participación de la Asociación Ribera Norte y el predio intermedio entre la intersección de las calles Monseñor Aguirre y Almafuerte como zona intermedia de usos múltiples, todo lo cual será confirmado por el plan de manejo de avanzada gestión.-
b) Barranca de la Quinta Los Ombúes , es decir, el sector comprendido sobre la calle J. B. Lasalle, entre el Pasaje Tres Ombúes y el Pasaje de los Paraísos.
c) Barranca de la Quinta Pueyrredón, a saber, el sector comprendido sobre la calle Juan Díaz de Solís y Roque Sáenz Peña.-
d) Y los que oportunamente se propongan como tales.-

ARTICULO 7º.- Fíjase el plazo de un año, desde la promulgación de la presente Ordenanza, para la elaboración del Plan de Manejo para cada uno de los Parques Naturales enumerados en el Artículo precedente. Dicha área deberá ser encarada por la Autoridad de Aplicación con participación de la Dirección de Parques y Paseos y demás organismos intervinientes en cada caso.-

ARTICULO 8º.- La Dirección de Ecología y Conservación de la Biodiversidad, dependiente de la Secretaría de Producción y Turismo del Municipio de San Isidro o el organismo que la reemplace, será la Autoridad de Aplicación de la presente Ordenanza.

ARTICULO 9º.- Queda facultada la Dirección de Ecología y Conservación de la Biodiversidad para efectuar consultas con los propietarios de predios que estime que puedan incluirse en la categoría de Paisaje Protegido Municipal.-

ARTICULO 10º.- Créase la figura de Guardaparques Municipal, con el objetivo de atender en el terreno los aspectos de manejo de las áreas protegidas que integran el Sistema creado por la presente Ordenanza. La Reglamentación establecerá el sistema de selección y capacitación de los agentes antes mencionados.-

ARTICULO 11º.- Queda expresamente prohibido en los Parques Naturales Municipales:
a) La extracción de tierra de cualquier tipo, resaca;
b) La remoción de juncales y cualquier daño a la flora nativa manual o mediante maquinarias, así como la extracción de restos de la misma (flores, frutos, semillas, brotes, etc.);
c) La caza, pesca, extracción o manipulación de crías, huevos, nidos o guaridas y el hostigamiento de cualquier tipo a los animales silvestres;
d) La remoción o colección de restos de plantas o animales muertos a no ser por expresos fines científicos;
e) Las colectas masivas de práctica de cátedras de biología o ciencias naturales, tanto sea escolares o universitarias. Quedan exceptuadas las colecciones científicas cuyo tipo y máximo de ejemplares serán justificados ante la autoridad de aplicación;
f) El ingreso e introducción de plantas y/o animales exóticos de granja o domésticos;
g) El ingreso por sitios no habilitados para tal fin;
h) El tránsito por fuera de los senderos habilitados;
i) La ocupación de sus playas, de los predios a modo de balneario, solarium o lugar recreativo en tanto no dispongan de un sitio zonificado a tal fin, conforme el plan de manejo;
j) El uso del lugar para acampar o hacer fuego;
k) El depósito o relleno con residuos, tierra o escombros tanto en el predio como en su periferia;
l) El ingreso en bicicletas, motos o cualquier otro medio que no sea a pié;
m) La realización de cualquier tipo de relleno u obra que no esté contemplada en el plan de manejo del área en cuestión;
n) El ingreso de personas que exceda la capacidad de carga que se establezca para cada predio y que figurará en el plan de manejo de cada área;
o) El ingreso con megáfonos, aparatos de música, parlantes o todo tipo de elemento que provoque contaminación sonora tanto en el área como en la periferia inmediata donde las autoridades municipales deberán notificar a los vecinos sobre la inconveniencia del uso de tales elementos así como de la música a alto volumen, lo fuegos artificiales, la pirotecnia, etc..-

ARTICULO 12º.- CONTRAVENCIONES. Las infracciones o contravenciones a la presente Ordenanza se juzgarán mediante el Código de Faltas Municipal.-

ARTICULO 13º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo,

ANEXO VI
PULMONES DE MANZANA
Reglamentación Art. 1.2.1.2 Ap B

DECRETO Nº 2611/94 (Modificado por Decreto Nº 3244/16)

Ref. Expte. Nº 3938-I-1994
San Isidro, 5 de septiembre de 1994
Publicado en Digesto Municipal - Art. 5.1.5.7

VISTO el artículo 1.2.1.2. punto B, inc. c) del Código de Ordenamiento Urbano, vigente desde el año 1979, referente a Pulmón de Manzana; y

Considerando:

Que, el mismo dispone que para el caso de manzanas irregulares o aquéllas que limiten con las vías del ferrocarril, las Oficinas Técnicas Municipales fijarán la Profundidad Edificable: "E" por medio de un estudio particular de la manzana;
Que, teniendo en cuenta que el citado Cuerpo Normativo, establece la conformación del Pulmón de todas las Manzanas que se encuentran en las condiciones mencionadas, ubicadas todas en zonas de densidad alta y medio- alta, procediendo a recopilar la totalidad de los Pulmones de Manzana que se encuentren en la situación descripta;
Que, con posterioridad a su aprobación, corresponde su inclusión como Anexo del Código de Ordenamiento Urbano;

Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO, De c r e t a:

ARTICULO 1º.- APRUEBANSE los "PULMONES DE MANZANA ESPECIAL", que a continuación se identifican, y cuyos trazados obran en el Anexo adjunto y que forma parte integrante del presente Decreto:

MANZANAS QUE LIMITAN CON VIAS DEL FERROCARRIL;

a) Con trazado Especial:
-Circunscripción I – Sección B: Manzanas: 74 – 75 – 84 – 87 – 88 – 90 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95
-Circunscripción VIII – Sección B: Manzanas: 96 – 97 – 100 -101 y 102

b) No corresponde Trazado de Pulmón, por la particularidad de su conformación y trazado parcelario en las siguientes manzanas:
- Circunscripción I – Sección B : Manzanas: 83 – 85 – 86.
- Circunscripción VIII – Sección B: Manzana: 99

"MANZANAS IRREGULARES"
a) Con trazado Especial:
-Circunscripción I – Sección B: Manzanas: 46 – 59 – 67 – 97
-Circunscripción: II – Sección A: Manzanas: 45 – 46
- Circunscripción: II – Sección C: Manzana: 1
-Circunscripción: III – Sección C: Manzanas: 156 – 168 – 170 – 174
- Circunscripción: VIII – Sección C: Manzana: 80 - Circunscripción VIII – Sección D: Manzana: 84 – 86 – 87 – 88b –
91 – 92

b) No corresponde Trazado de Pulmón, por la particularidad de su conformación, y trazado parcelario, en las siguientes manzanas: - Circunscripción VIII – Sección C: Manzana 82 - Circunscripción VIII – Sección D: Manzanas: 85 – 88ª

ARTICULO 2º.- INCLUYASE el listado mencionado en el artículo anterior como "ANEXO DE PULMONES DE MANZANA ESPECIAL" en el Código de Ordenamiento Urbano en vigencia.

ARTICULO 3º.- Regístrese. Comuníquese y publíquese. -

DECRETO N1 3244/16

Ref. Expte. Nº 14645/15
San Isidro, 19 de diciembre de 2016
Publicado en Boletín Oficial - Edición Extra Nº 1034 de fecha 23 de enero de 2017

VISTO el texto ordenado del Código de Ordenamiento Urbano, aprobado por Decreto N° 1289/2015 y sus modificatorias; y

Considerando:
QUE, atento a lo expresado en el artículo 1.2.1.2. apartado B del Código citado precedentemente, el trazado de la Profundidad Edificable (E) y de los Pulmones de Manzana, quedan sujetos a estudio particular por las oficinas técnicas, considerándose a todas las manzanas afectadas como irregulares, aplicándose el inciso 4 para su tratamiento;

QUE, habiéndose efectuado el estudio de las manzanas ubicadas en zonas de densidad alta y media alta por expediente N° 8999/10, que obra como antecedente, con el fin de lograr mayor equidad en el trazado de los “pulmones” a través de la compensación en la ocupación del suelo, para permitir emprendimientos con capacidad edificatoria razonable; continuidad y consolidación del trazado para constituir espacios urbanos calificados desde la sustentabilidad ambiental, a través de la evaluación de antecedentes edilicios aprobados, la configuración geométrica y relación de los lados de cada manzana, configuración de la estructura parcelaria, parámetros urbanísticos, profundidad de lotes, situación actual de configuración de los fondos de cada parcela, se estima necesario una reformulación del espíritu del citado artículo para la definición del trazado de las manzanas afectadas por pulmón;

QUE, en dicho estudio se efectuó la revisión de pulmones de manzanas aprobados por Decreto N° 2611/94 modificándose el trazado de los mismos en las Manzanas 46, 59 y 67 de la Circunscripción I, Sección B; Manzanas 9 y 45 de la Circunscripción II, Sección A; Manzanas 168, 169, 170 y 174 de la Circunscripción III, Sección C; Manzana 294 de la Circunscripción III, Sección E; Fracción I y Manzana 580 de la Circunscripción III, Sección J; Manzanas 91 y 92 de la Circunscripción VIII, Sección D; los cuales quedan incluidos en la presente reglamentación;

QUE, la Dirección General de Ordenamiento Urbano ha confeccionado nuevos textos con el trazado de los Pulmones de Manzana, que se incorporarán como “Anexo N° 6”(*), al Código citado, lo cual debe ser aprobado mediante el pertinente acto administrativo;

Por ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO decreta:

ARTÍCULO 1.-Apruébase los Pulmones de Manzanas como Anexo N° 6(*)que obran de fojas 440 a 668 (*), que forman parte del presente, con las reglamentaciones incorporadas en el mismo, para ser agregado al texto ordenado del Código de Ordenamiento Urbano.-

ARTÍCULO 2°.- Conforman el Anexo N° 6 (*), los siguientes índices:

- **Índice 1**- Acassuso Área Central – AC:
  Circunscripción III; Sección C; Manzanas: 153, 154, 155, 159, 169, 170, 171 y 172.
- **Índice 2**- Acassuso Áreas Externas al Área Central:
  Circunscripción III; Sección C; Manzanas: 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 173 y 174.
- **Índice 3**- Beccar Área Central – AC:
  Circunscripción VIII; Sección B; Manzana: 99.-
  Circunscripción VIII; Sección D; Manzanas: 85, 88a, 89, 90, 91, 92, 93, 94 y 95.
- **Índice 4**- Beccar Áreas Externas al Área Central:
  Circunscripción VIII; Sección B; Manzana: 95.-
  Circunscripción VIII; Sección C; Manzana: 83.-
  Circunscripción VIII; Sección D; Manzanas: 99 y 100.-

Circunscripción VIII; Sección E; Manzanas: 163, 165, 166, 169, 170, 171, 174, 175, 176, 179, Fracción I, 180, 181 y 182.

- **Índice 5**- Martínez Área Central –AC-:
  Circunscripción III; Sección E; Manzanas: 294, 295, 296, 297, 298, 315, 316, 317, 318, 319, 331, 332, 333, 334 y 335.

- **Índice 6**- Martínez Áreas Externas al Área Central:
  Circunscripción III; Sección E; Manzanas: 327, 328, 329, 330, 336, 337, 338, 344, 345, 346 y 347.-
  Circunscripción III; Sección F; Manzanas: 347, 348, 349, 350 y 351.-
  Circunscripción III; Sección G; Manzanas: 431, 432, 433, 434, 435, 437, 438, 442 y 443.-
  Circunscripción III; Sección H; Manzanas: 514, 515, 516, 517, 518, 519, 521, 522, 527 y 528.-
  Circunscripción III; Sección J; Manzanas: 579, 580, 583, Fracción I, 584, 591 y 592.

- **Índice 7**- San Isidro Área Central – AC:
  Circunscripción I; Sección A; Manzanas: 99 y 100.
  Circunscripción I; Sección B; Manzanas: 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 76, 77, 78, 79, 80, 96 y 98.
  Circunscripción II; Sección A; Manzanas: 7, 8 y 9.
  Circunscripción II; Sección C; Manzanas: 2 y 3.

- **Índice 8**- San Isidro Áreas Externas al Área Central:
  Circunscripción II; Sección A; Manzanas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48 y 49.
  Circunscripción II; Sección C; Manzanas: 2 y 3.

- **Índice 9**- Boulogne Áreas aledañas a Estación de Ferrocarril:
  Circunscripción V; Sección C; Manzanas: 142, 153, 164, 175 y 187.
  Circunscripción V; Sección E; Manzanas: 260, 261, 262, 271, 281, 291 y 292.
  Circunscripción VI; Sección C; Manzanas: 20, 25, 26, 27, 33, 34, 41, 42, 50, 51 y 60.
  Circunscripción VI; Sección D; Manzana: 90e.

- **Índice 10**- Villa Adelina Áreas aledañas a Estación de Ferrocarril:
  Circunscripción V; Sección D; Manzanas: 219, 220, 221, 231, 232, 233, 243, 245, 255, 256, 257, 265, 266 y 267.

ARTÍCULO 3°.- Mantiénese los contenidos de los siguientes Pulmones de Manzana, según Decreto N° 2611/94:

- Manzanas: 74, 75, 84, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95 y 97 de la Circunscripción I; Sección B;
- Manzanas: 9 y 46 de la Circunscripción II; Sección A;
- Fracción I de la Circunscripción II; Sección C;
- Manzana 156 de la Circunscripción III; Sección C;
- Manzanas: 96, 97, 100, 101, 102, 80 y 81 de la Circunscripción VIII; Sección C;
- Manzanas: 84, 86, 87, 88b de la Circunscripción VIII; Sección D;

ARTÍCULO 4°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

Firmado: Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse -Sr. Secretaria Legal y Técnica Dra. María Rosa García Minuzzi Sr. Subsecretario General de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito Dr. Walter F. Pérez

Referencia:

(*) Los gráficos de cada PULMON DE MANZANA que figuran como Anexo del Decreto Nº 3244/16 (correspondientes a las fojas 440 a 668 del Expediente Nº 1465/15) , son impresos por separado ("SEPARATA ANEXO VI - CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO- PULMONES DE MANZANA") y podrán consultarse en la página web de la Municipalidad de San Isidro en el Boletín Oficial - Edición Extra Nº 1034 del año 2017 , o bien en "Boletines Destacados" del año 2017 donde figura la publicación . **(link : http://sanisidro.gob.ar/municipio/boletinesdigesto)**

ANEXO VII
RESERVORIOS

CALCULO DEL SISTEMA DE RESERVORIOS
Reglamentación Art. 1.2.25.2 Inc. 2

Para el análisis de las Condiciones Técnicas a cumplimentar las O.T. desarrollaron un sistema para el cálculo del volumen mínimo requerido a contener de aguas de lluvias:

a.- Fórmula para el cálculo del volumen: **Q=Ce x A x Ci**

Q: Volumen del reservorio.
Ce: Coeficiente de escorrentía (Tabla 1).
A: Superficie impermeable en m2.
Ci: Coeficiente de impermeabilización (Tabla 2).

b.- Tabla 1 – Coeficiente de escorrentía (Ce):

Se define como coeficiente de escorrentía de una superficie, al cociente del caudal que discurre por dicha superficie, en relación con el caudal total precipitado.

Tipo de superficie / Material	Ce
Cubiertas	
Impermeables	**0,7**
Verdes absorbentes	**0,2**
Pavimentos	
Ladrillo	**0,7**
Hormigón	**0,9**
Asfalto	**0,85**
Adoquinado junta abierta	**0,6**
Alisado de cemento	**0,7**
Otros	**0,7**

c.- Tabla 2 – Coeficiente de impermeabilización (Ci):

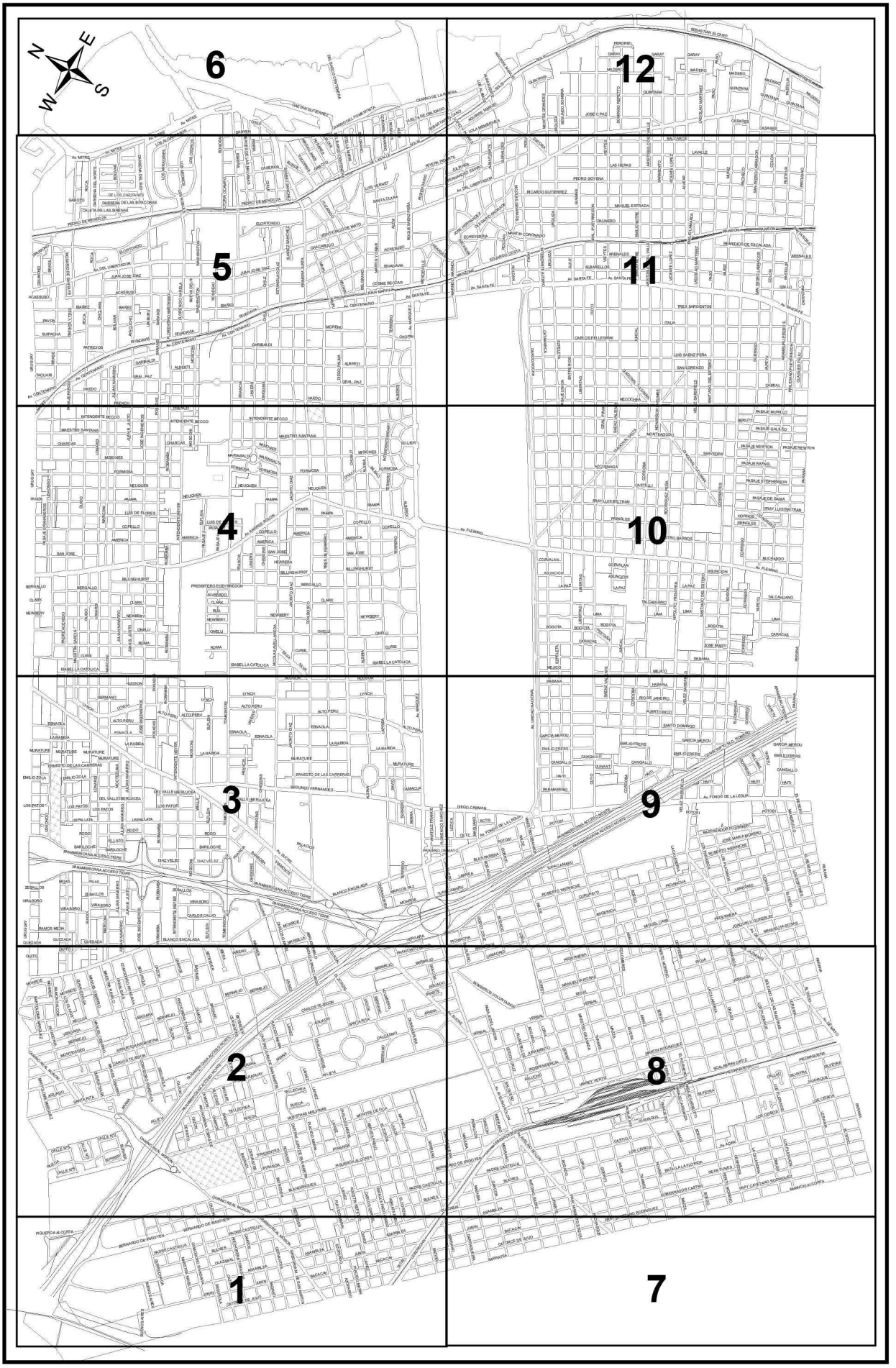
Se define como coeficiente de impermeabilización al valor adoptado en función del cociente obtenido de la superficie no permeable en relación a la superficie total del terreno.

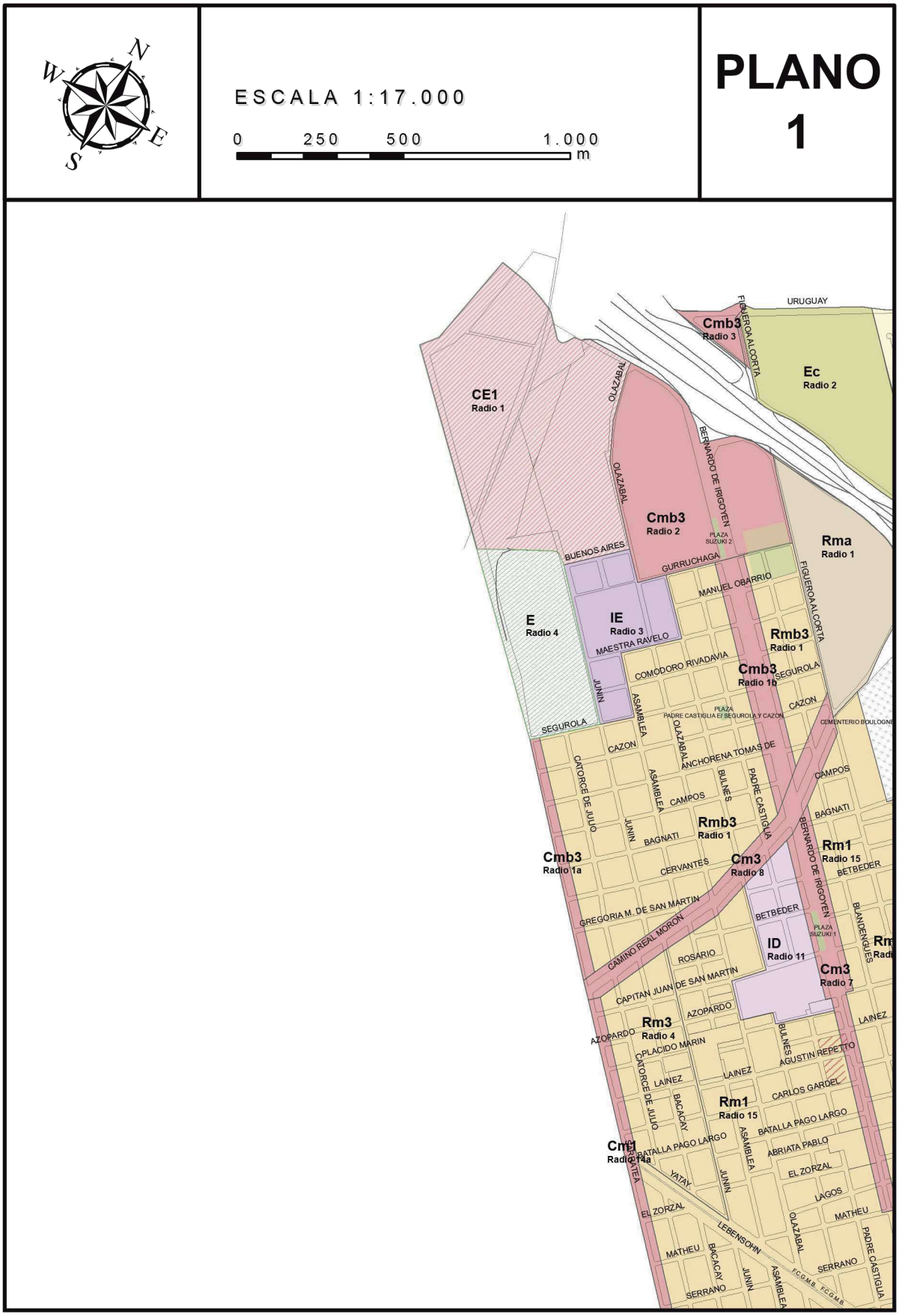
Sup. impermeable / Sup. del terreno	Ci
≥ 0,8	0,0143
≤ 0,75	0,0134
≤ 0,70	0,0125
≤ 0,65	0,0116
≤ 0,60	0,0107
≤ 0,55	0,0098
≤ 0,50	0,0089
≤ 0,45	0,008
≤ 0,40	0,0071
≤ 0,35	0,0063
≤ 0,30	0,0054
0,28	0,005

CAPITULO III

PLANOS

3.1 - UBICACIÓN DE PLANOS EN SECTORES





ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

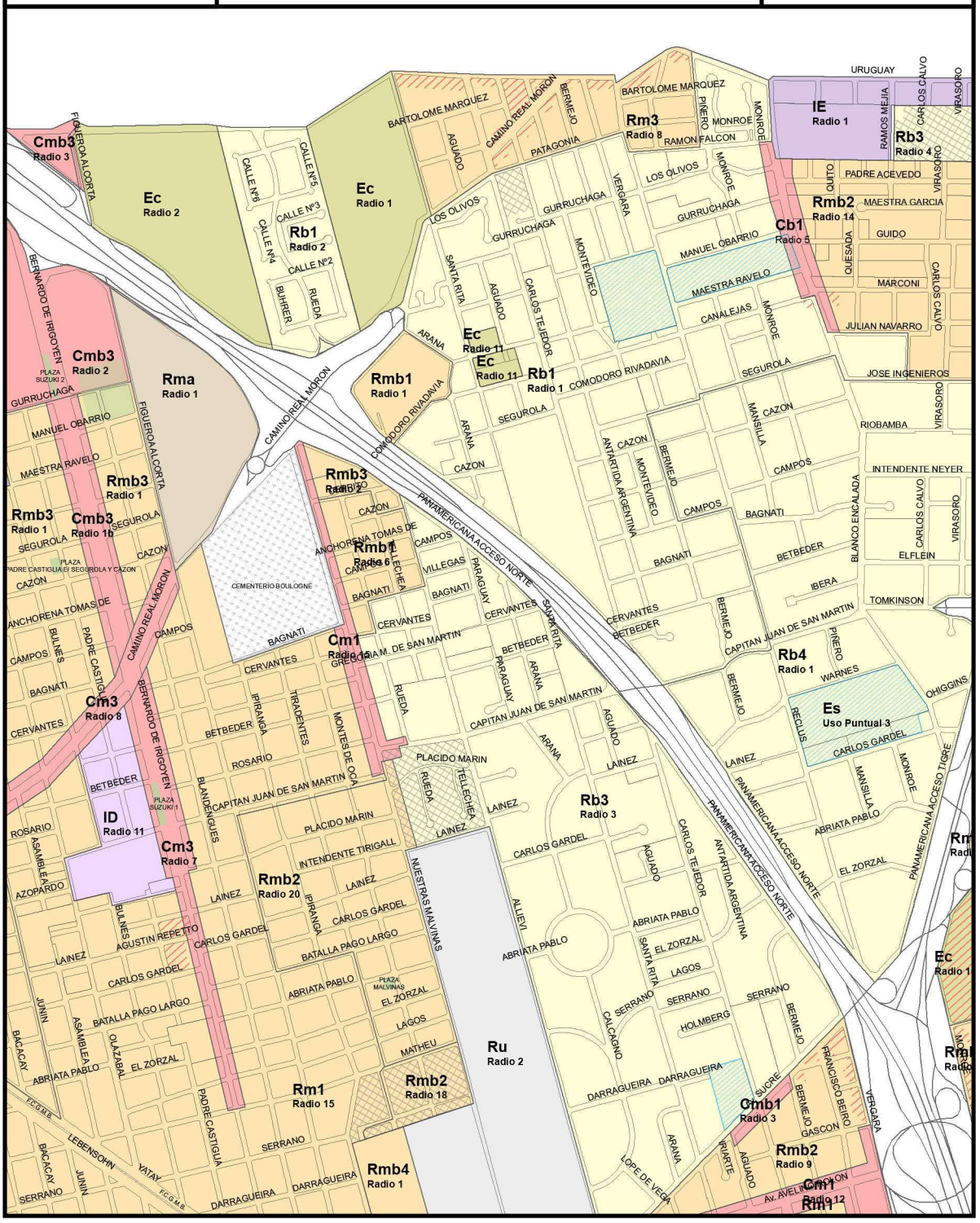
TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL

PLANO 2

ESCALA 1:17.000

0 250 500 1.000 m

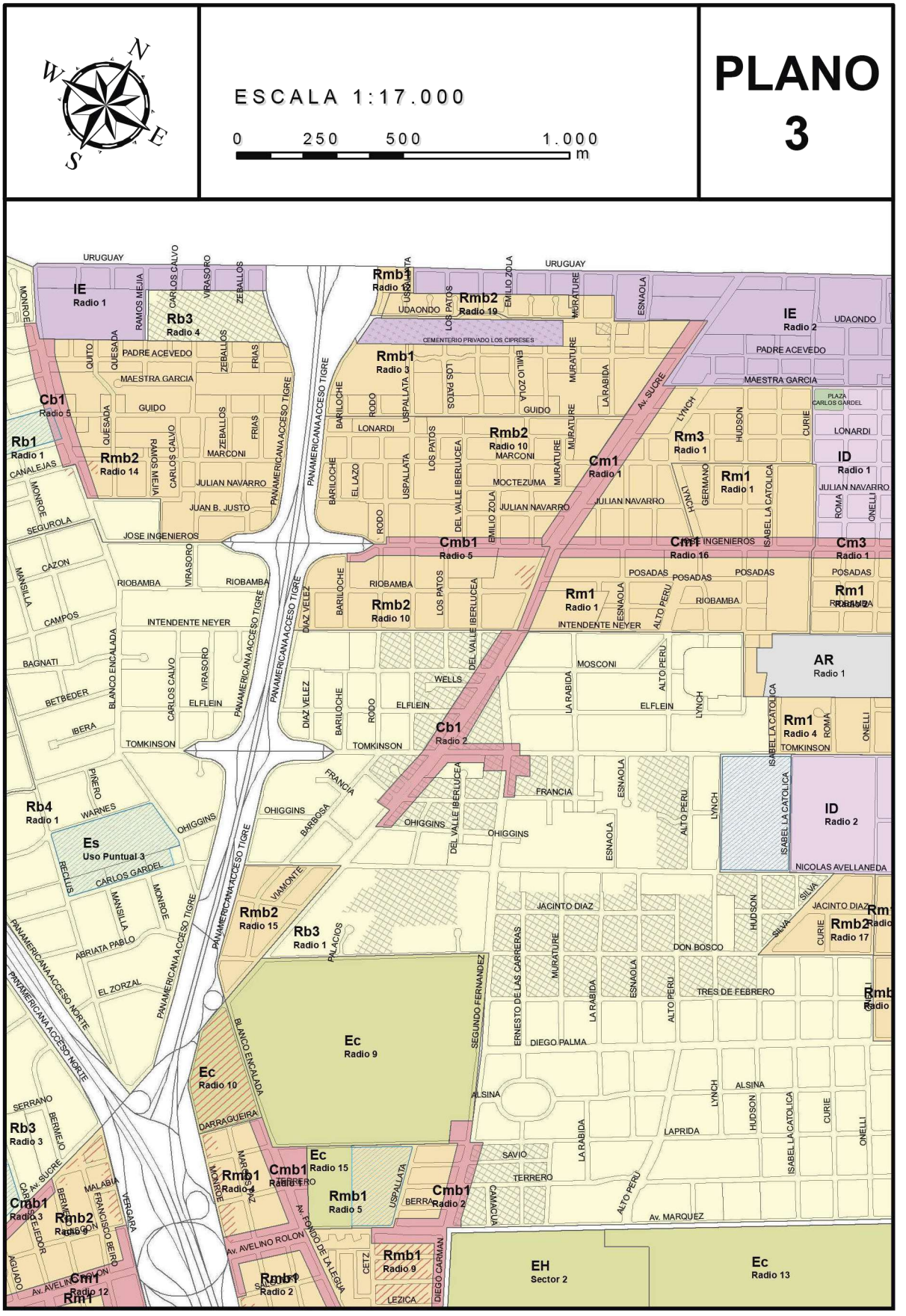


ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL



ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

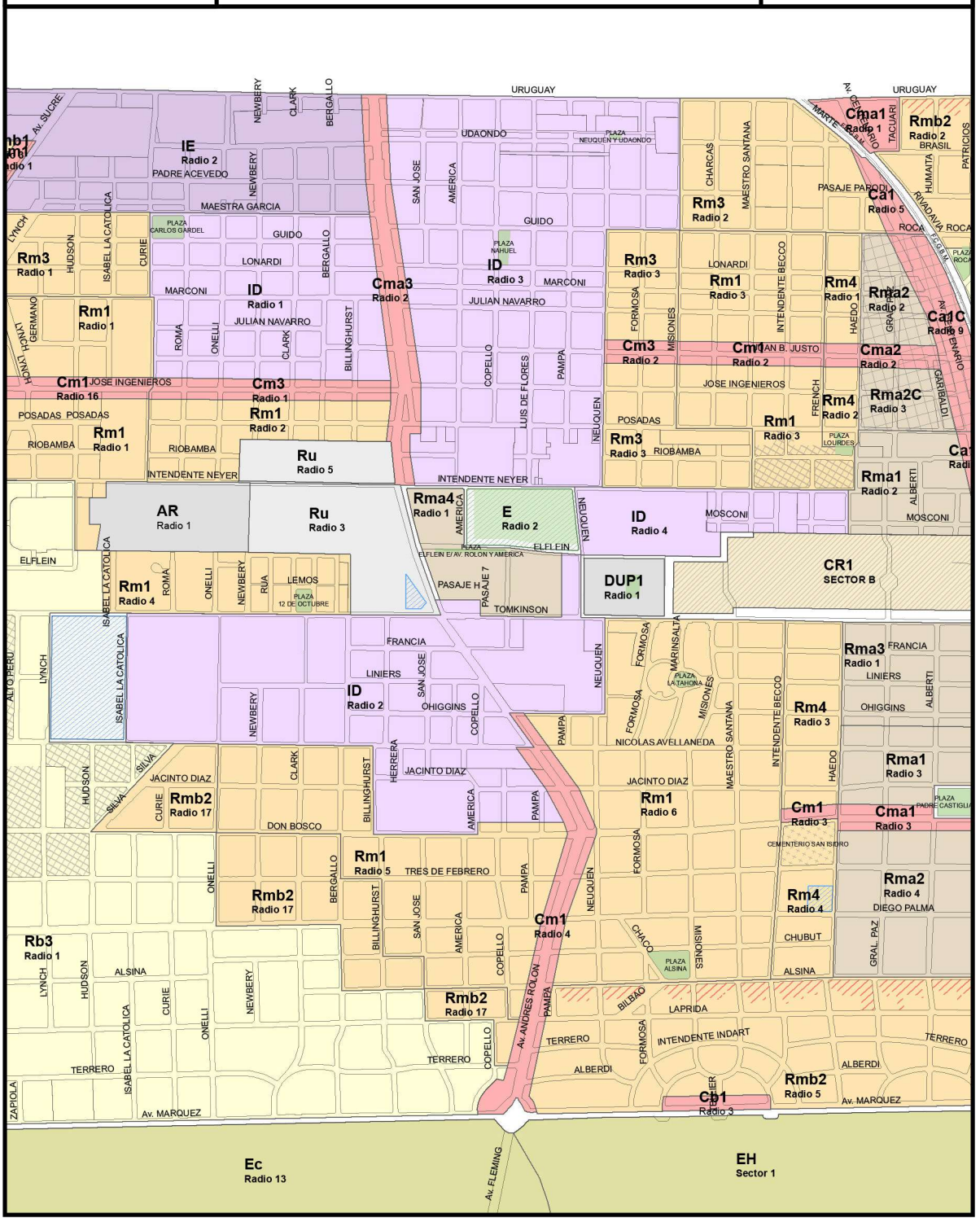
TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL

PLANO 4

ESCALA 1:17.000

0 250 500 1.000 m

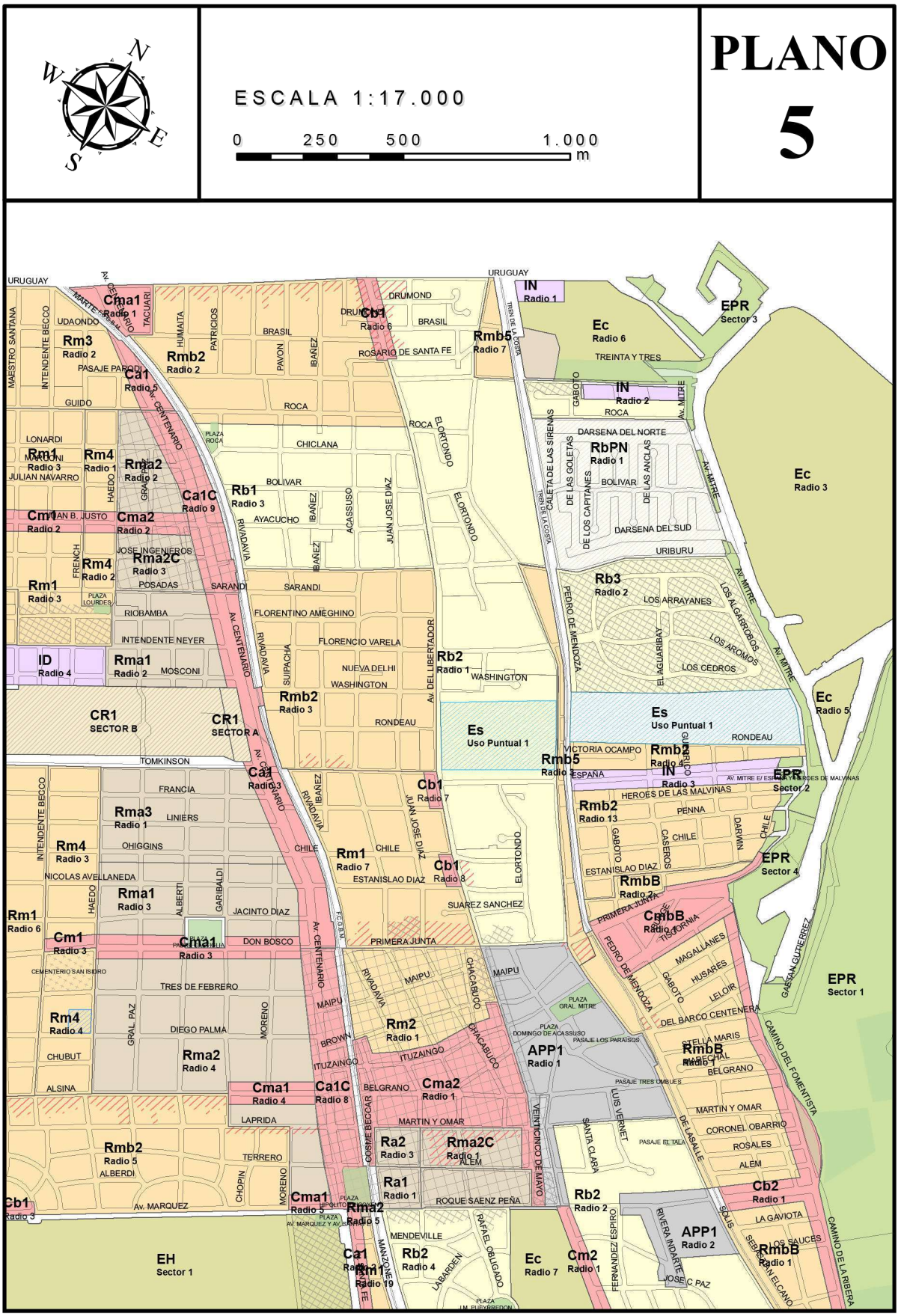


ZONAS Y AREAS

USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL

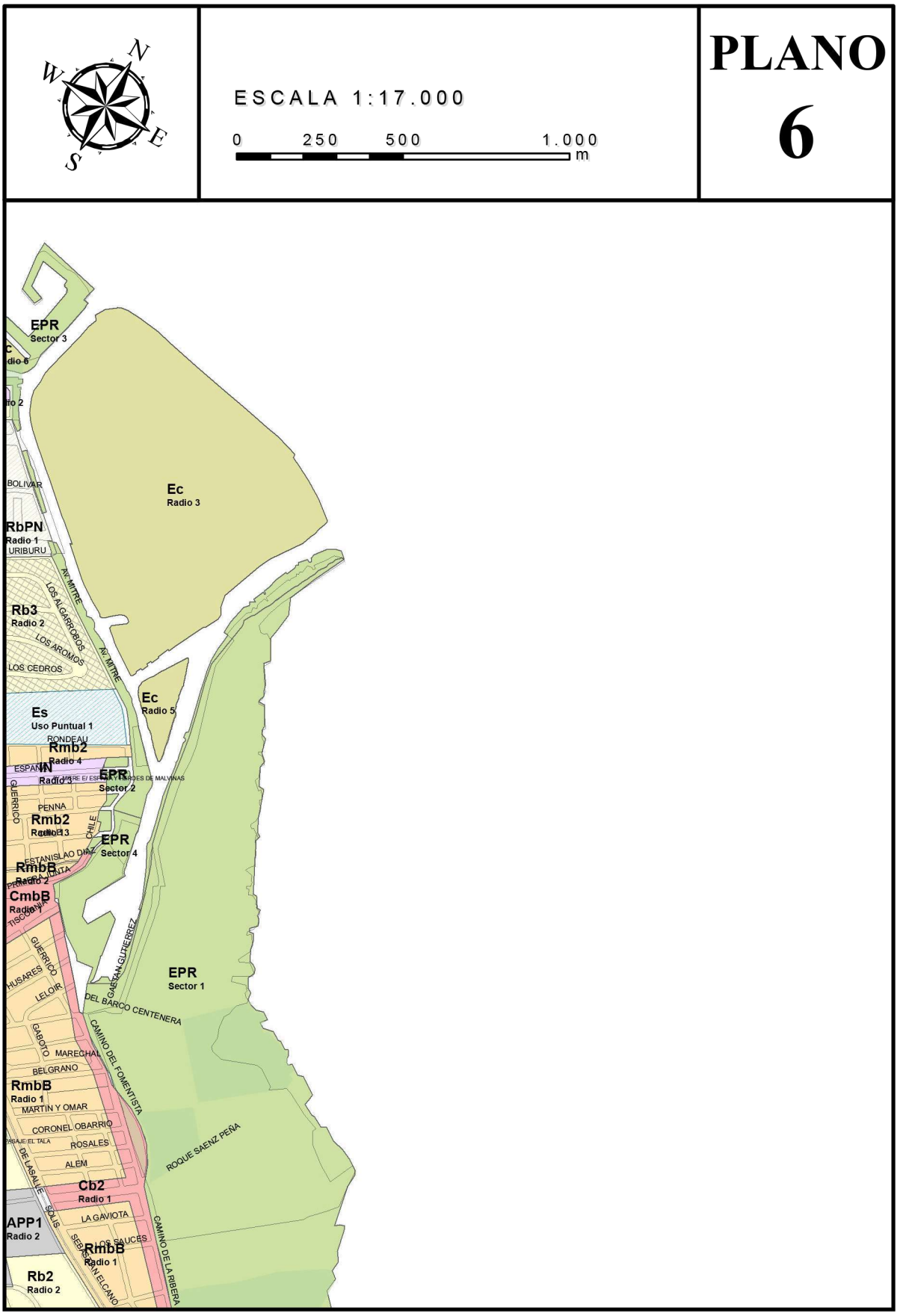


ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL

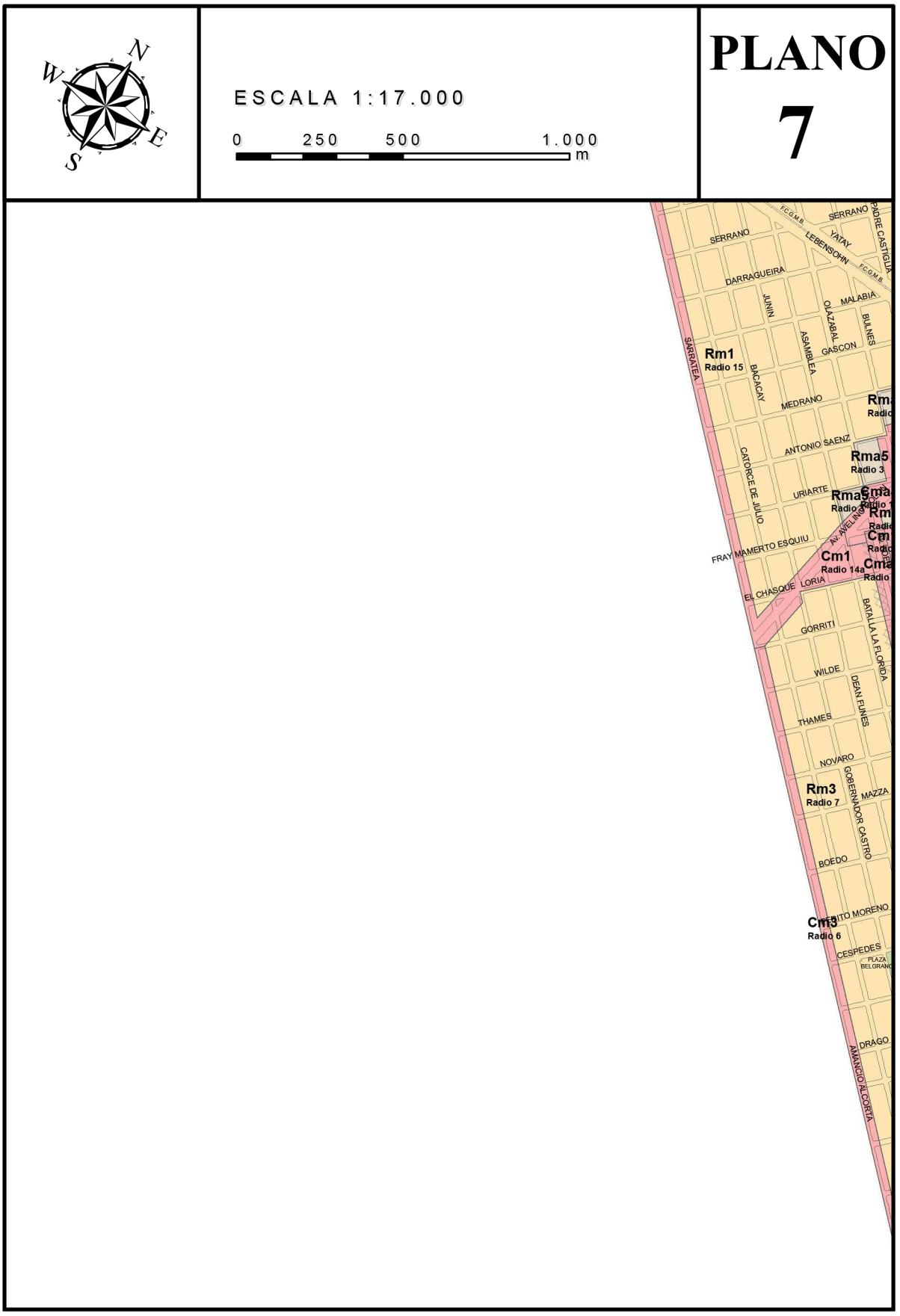


ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL



ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

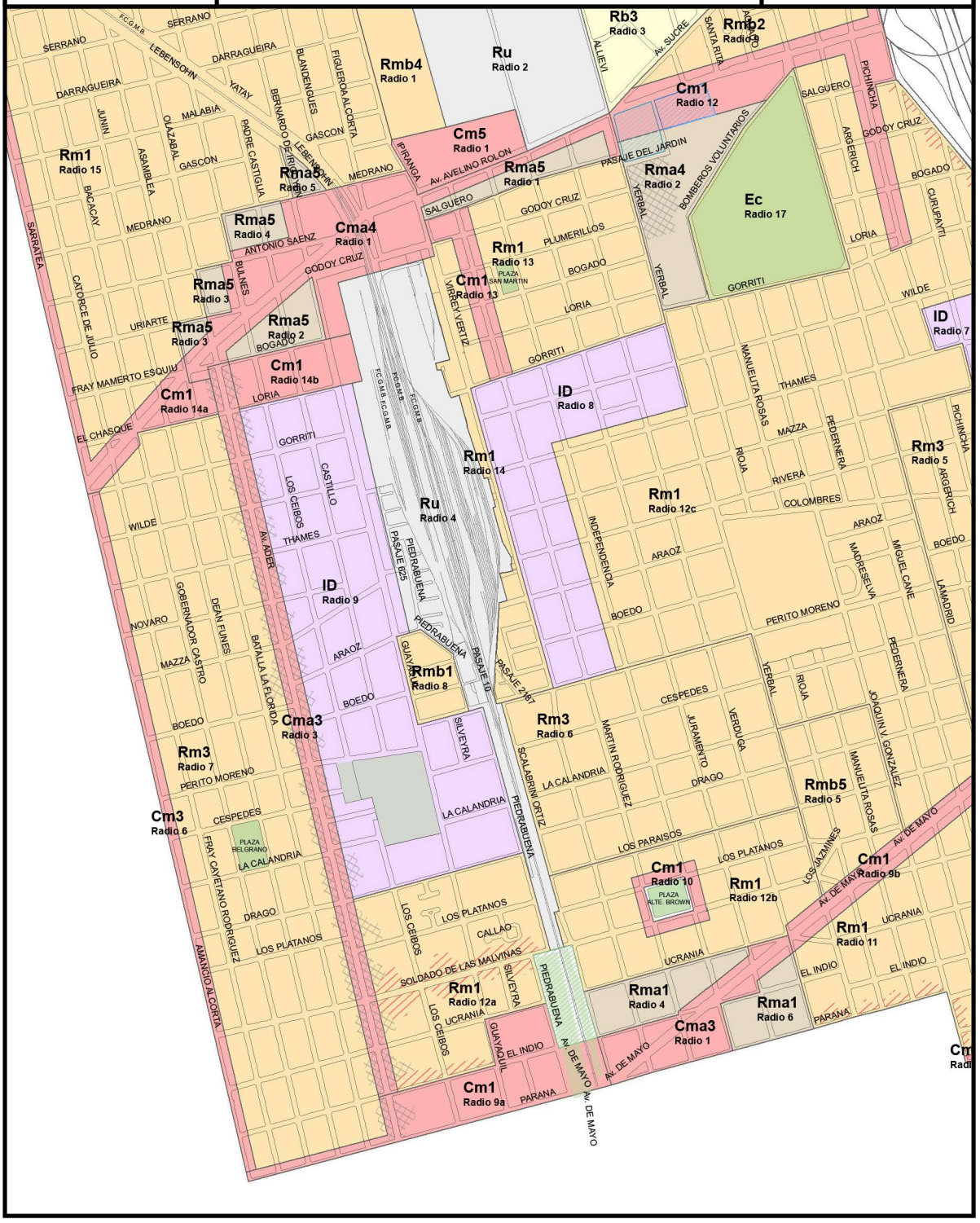
TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL

PLANO 8

ESCALA 1:17.000

0 250 500 1.000 m



ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

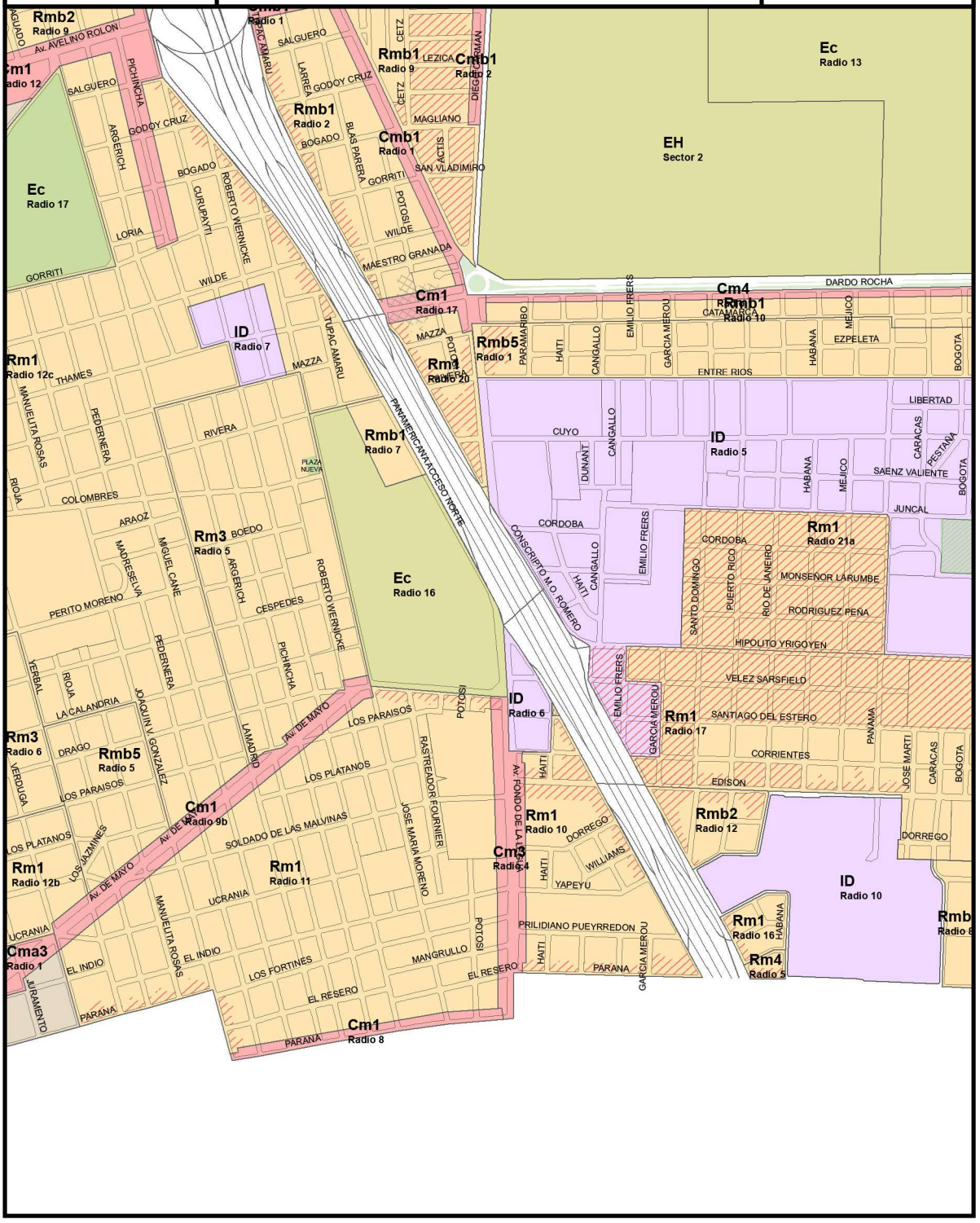
TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL

PLANO 9

ESCALA 1:17.000

0 250 500 1.000 m

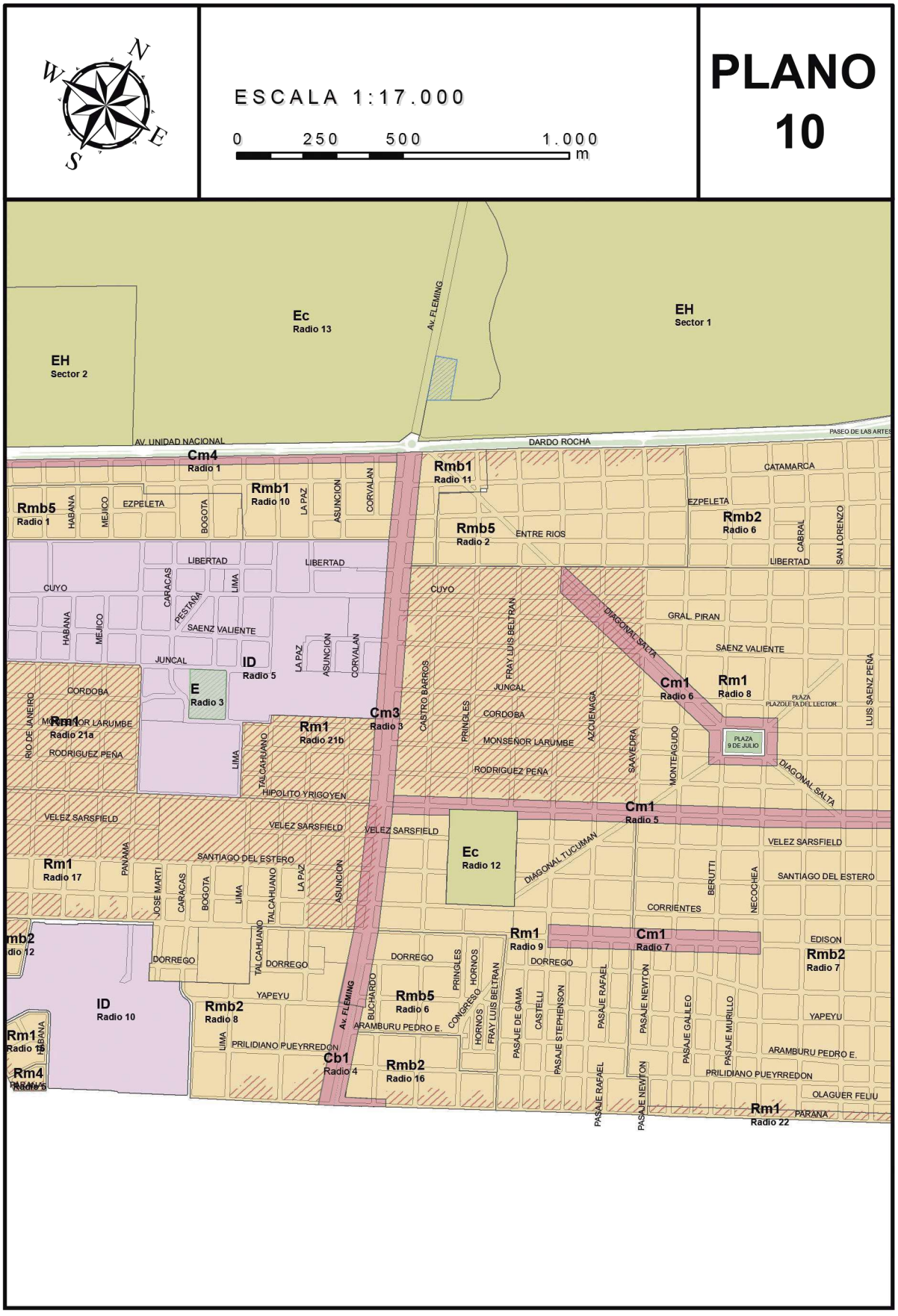


ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL



ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

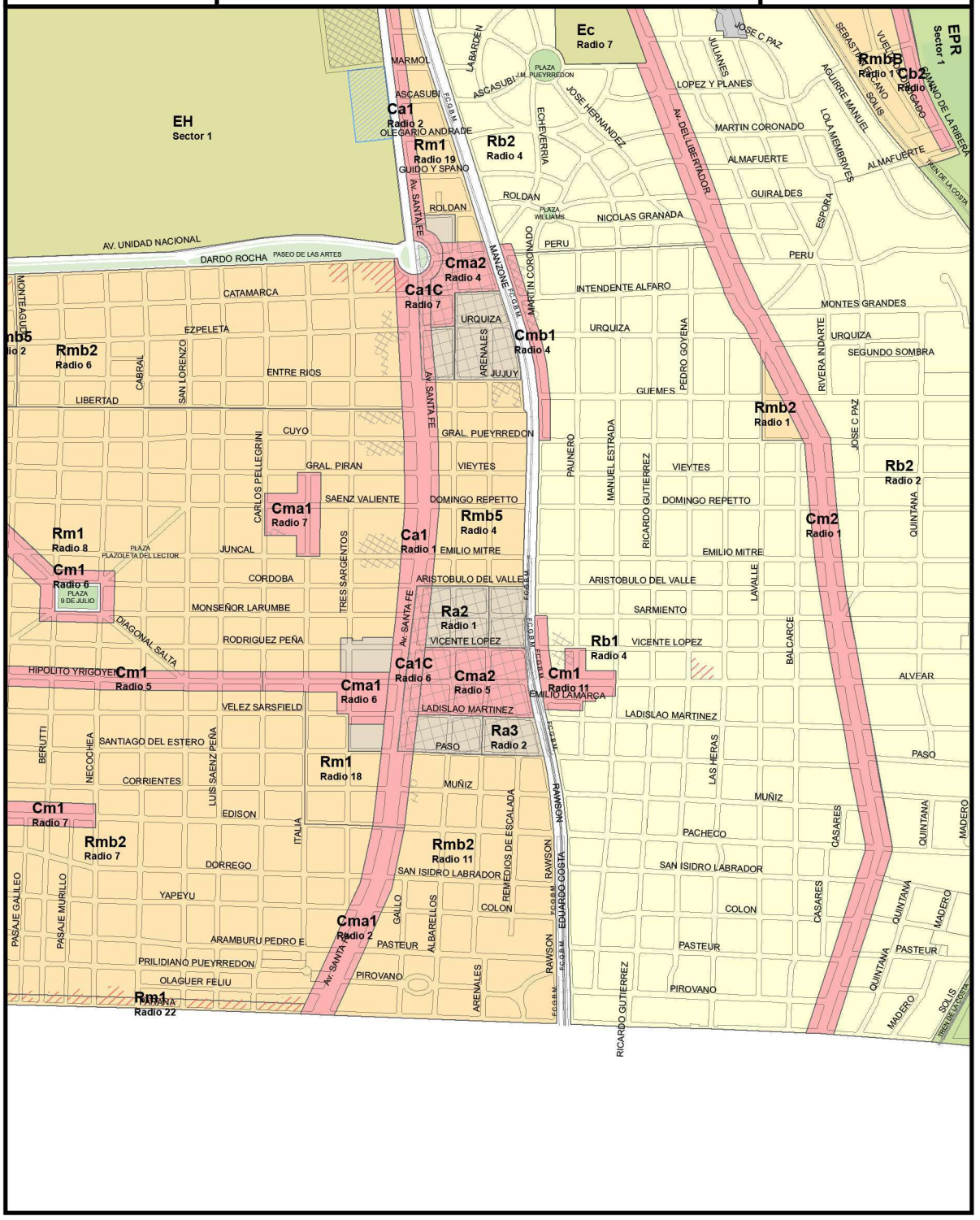
TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL

PLANO 11

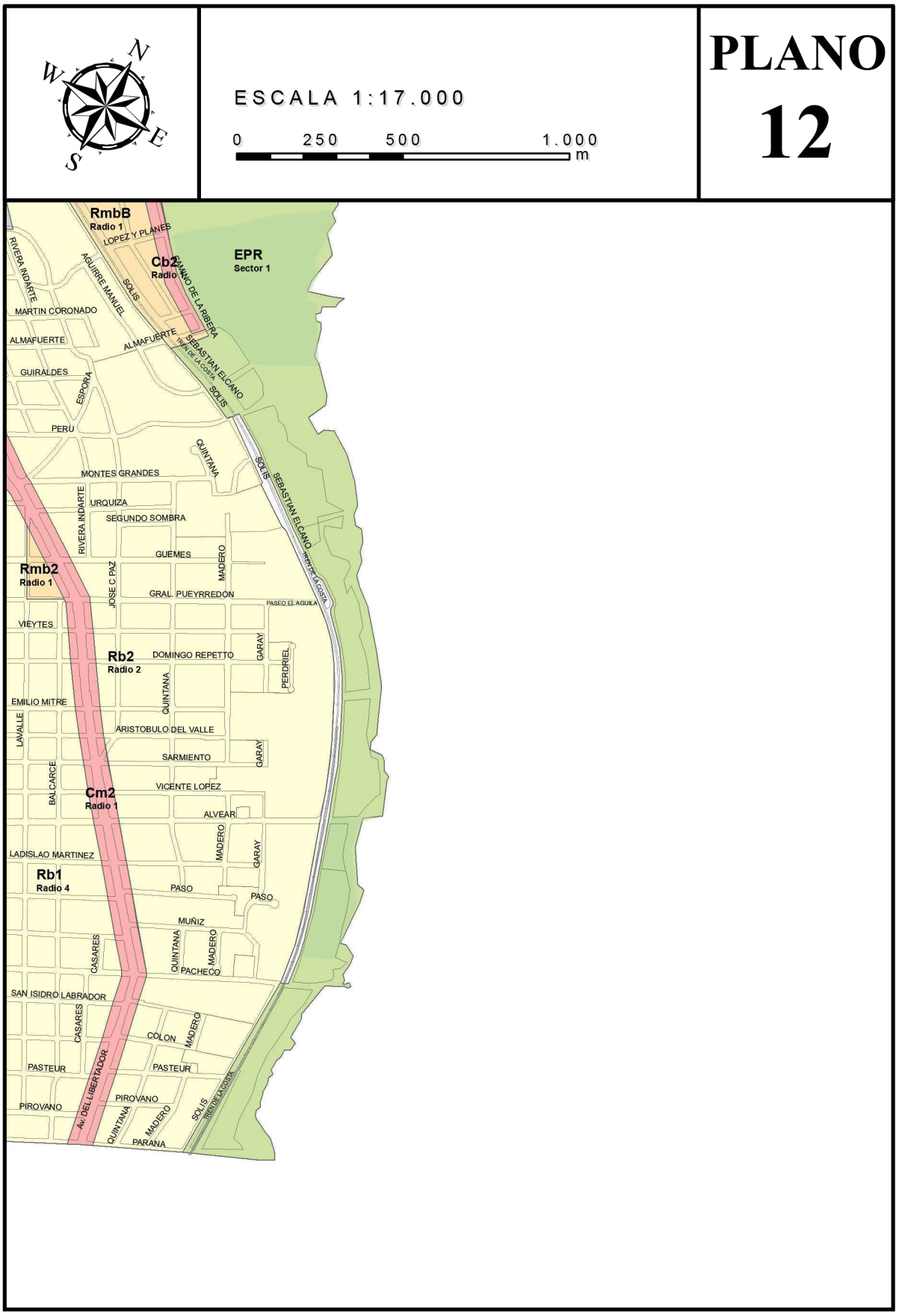
ESCALA 1:17.000

0 250 500 1.000 m



ZONAS Y AREAS

- USO COMERCIAL DIFERENCIADO
- TRATAMIENTO ESPECIAL
- AREA CENTRAL



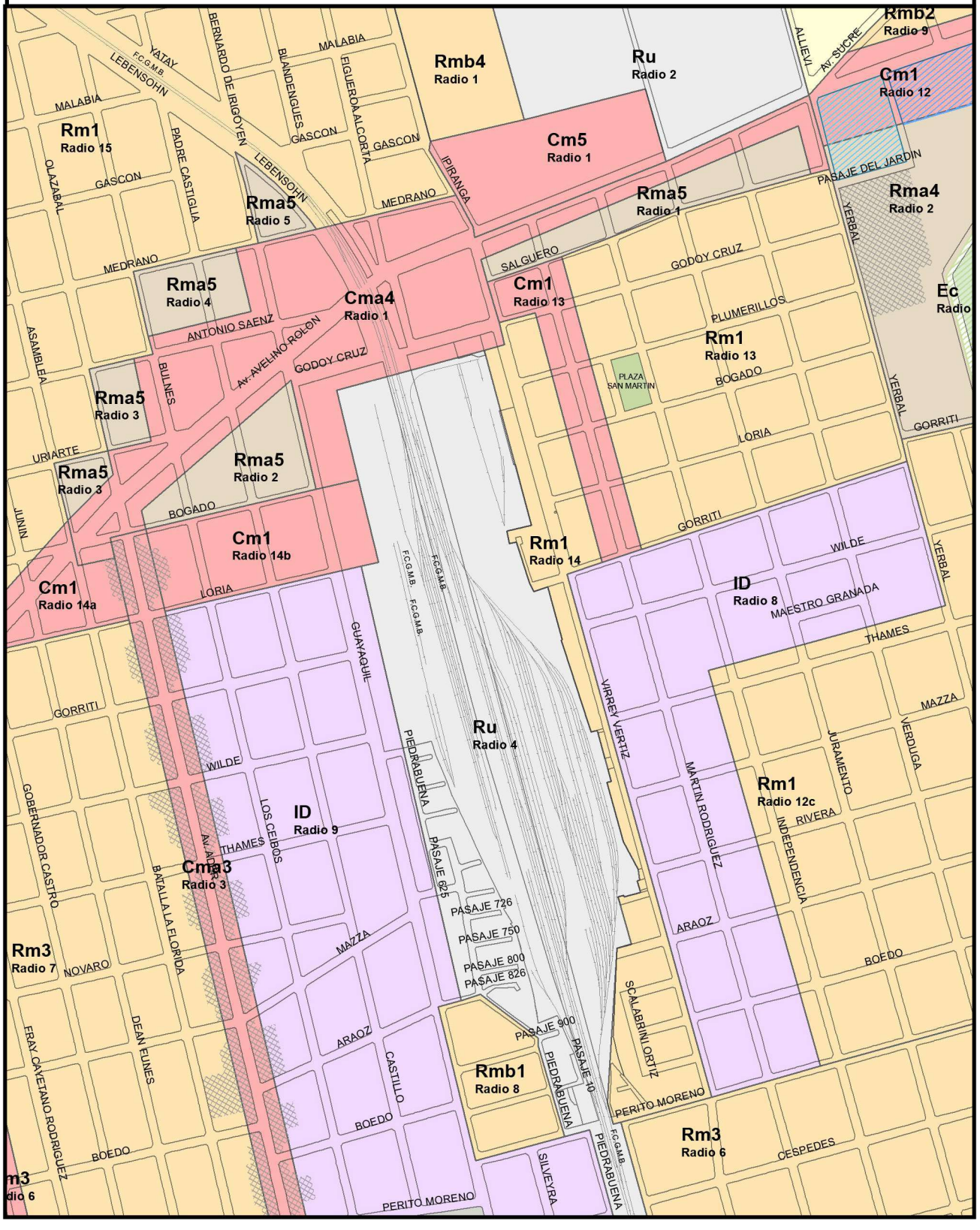
ZONAS Y AREAS

////// USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL

AREA ESTACION BOULOGNE



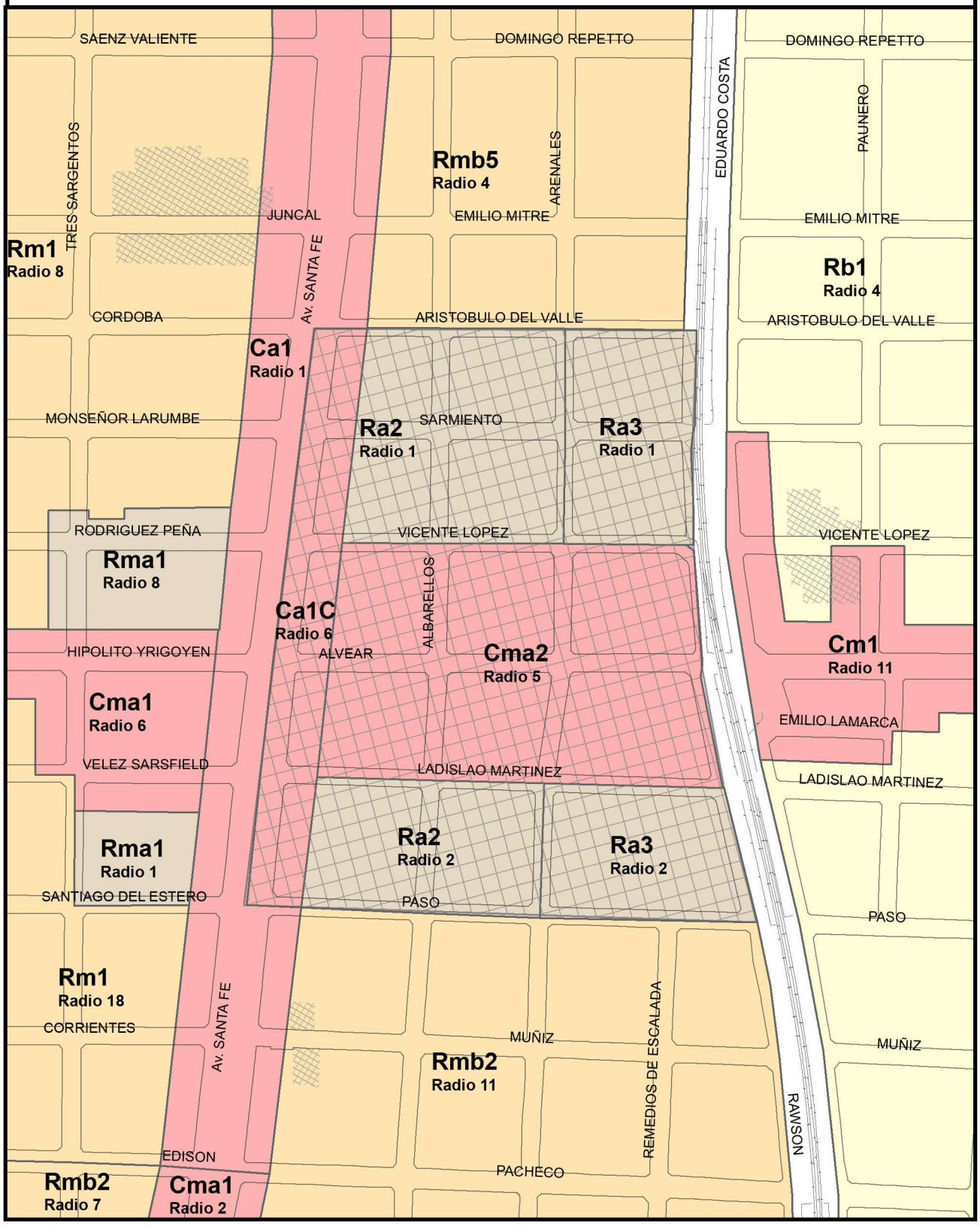
AREA CENTRAL

AREA CENTRAL

/ / / USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

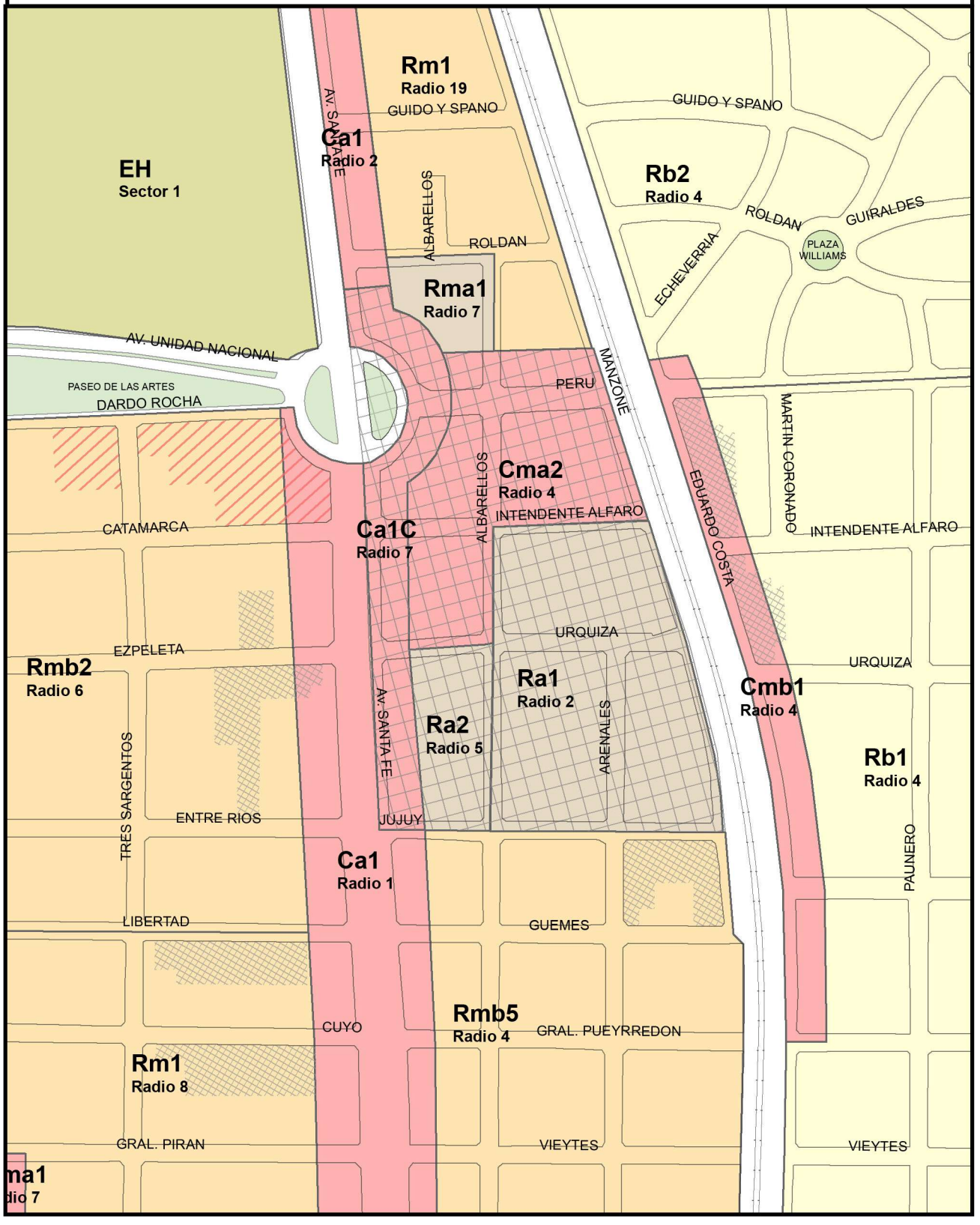
AREA CENTRAL MARTINEZ



AREA CENTRAL

- AREA CENTRAL
- USO COMERCIAL DIFERENCIADO
- TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL ACASSUSO



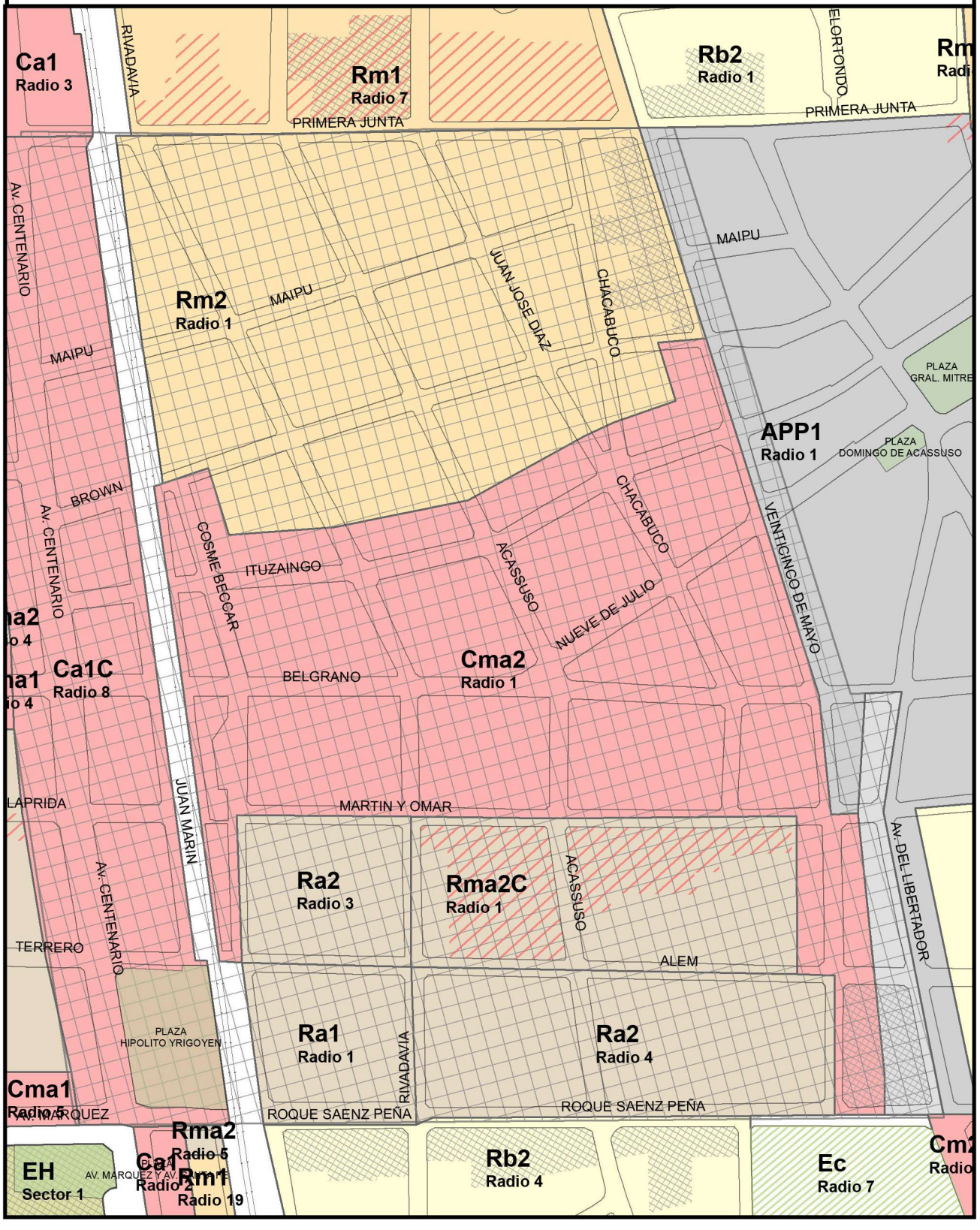
AREA CENTRAL

AREA CENTRAL

/ / / USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL SAN ISIDRO



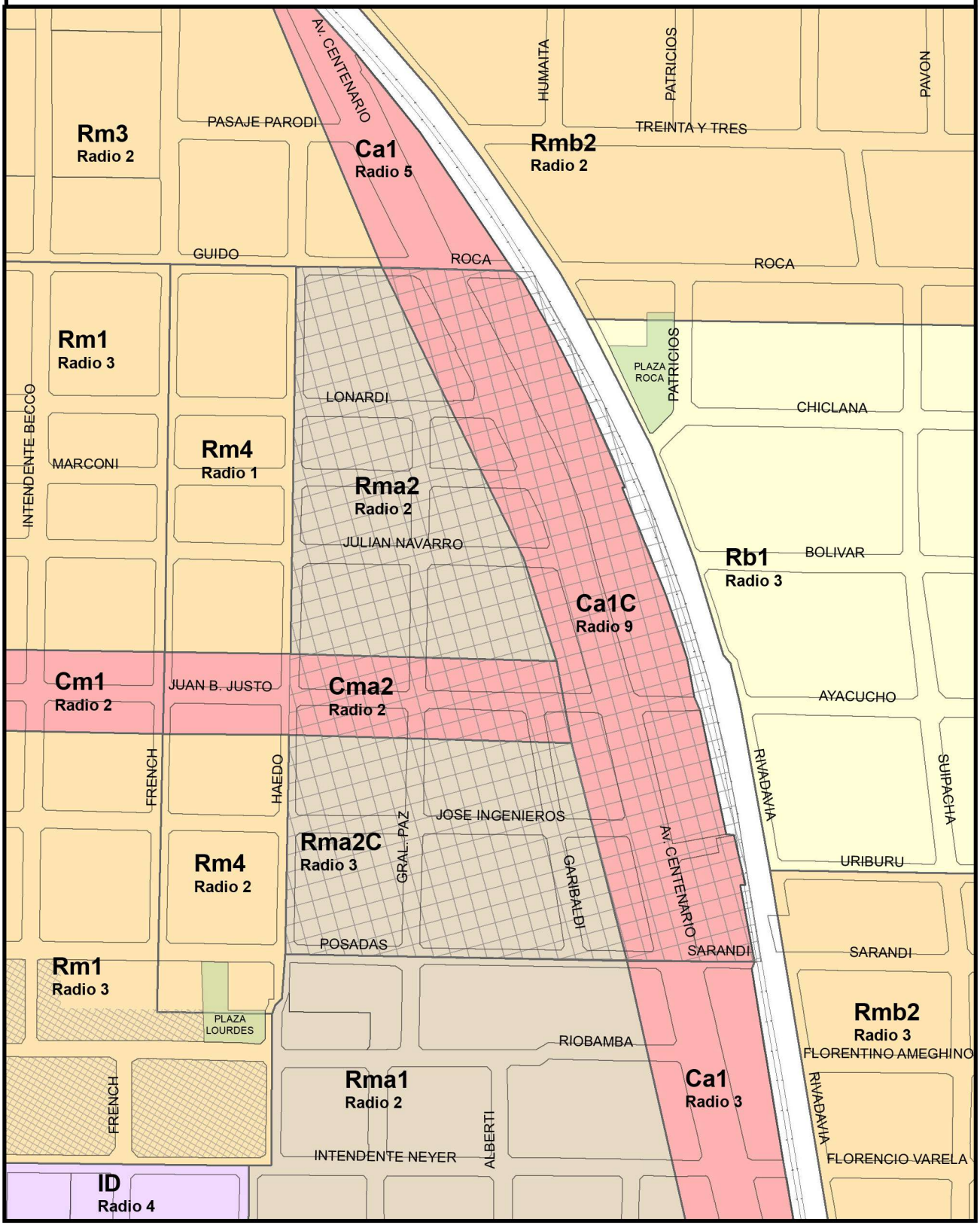
AREA CENTRAL

AREA CENTRAL

/ / / USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

AREA CENTRAL BECCAR



AREA CENTRAL

AREA CENTRAL

/ / / USO COMERCIAL DIFERENCIADO

TRATAMIENTO ESPECIAL

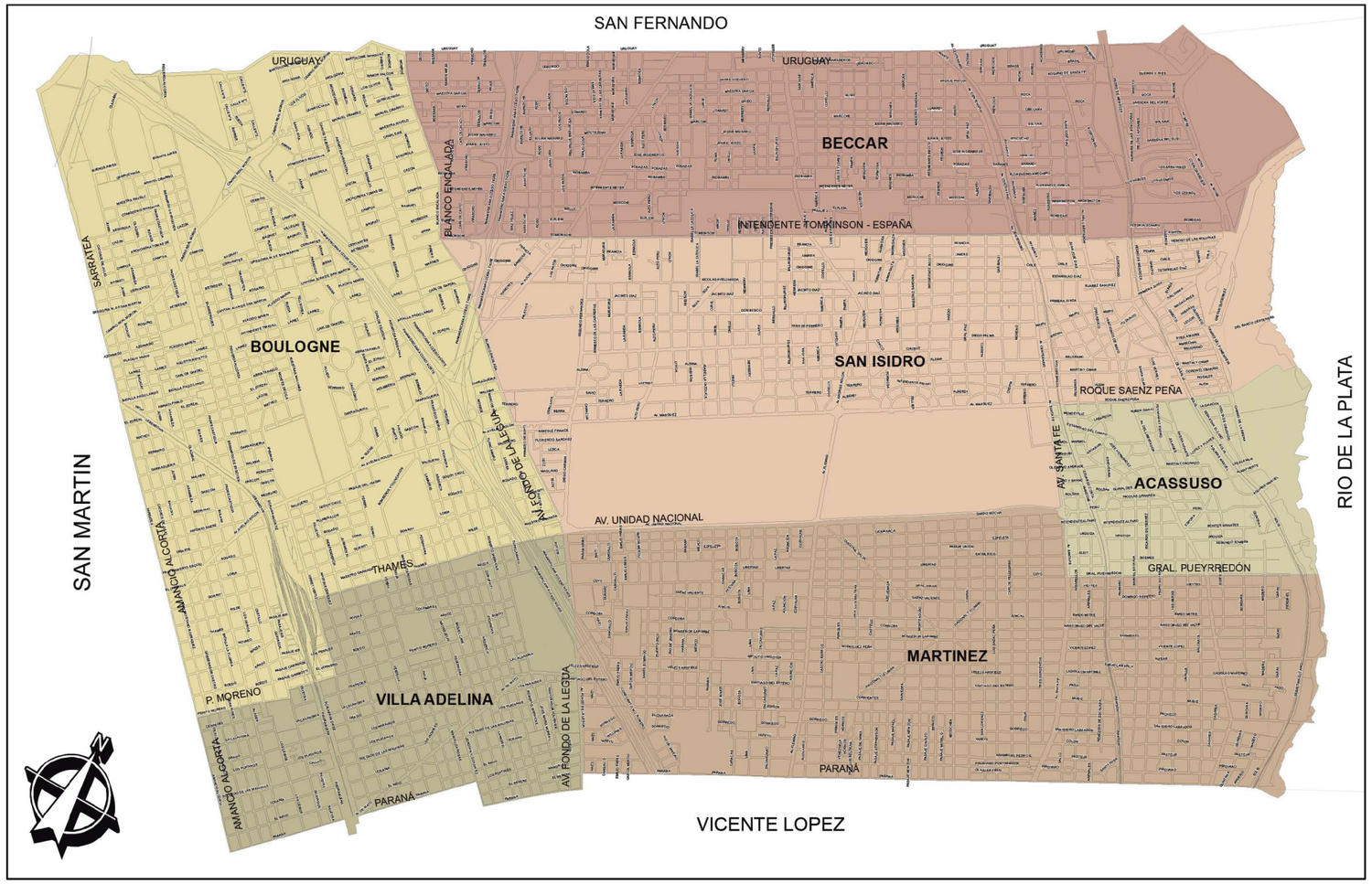
3.1.3 - CALLES A ENSANCHAR (según art. 1.2.4.1)

ENSANCHES

3.1.4 PLANO DE LOCALIDADES

Aprobado Ordenanza N°8137 - 17/11/05 - Boletón Oficial Extra N° 222 del 12/12/05

Promulgado Decreto N° 2836 - 25/11/05



ESCALA 1:50.000

REFERENCIAS

Ciudad Boulogne

Ciudad Villa Adelina

Ciuedad Beccar

Ciudad San Isidro

Ciudad Martínez

Localidad Acassuso

Islas Delta de San Isidro

ESCALA 1:95.000

LIMITES DEL PARTIDO

CONFORME LEY PROV. N° 12599

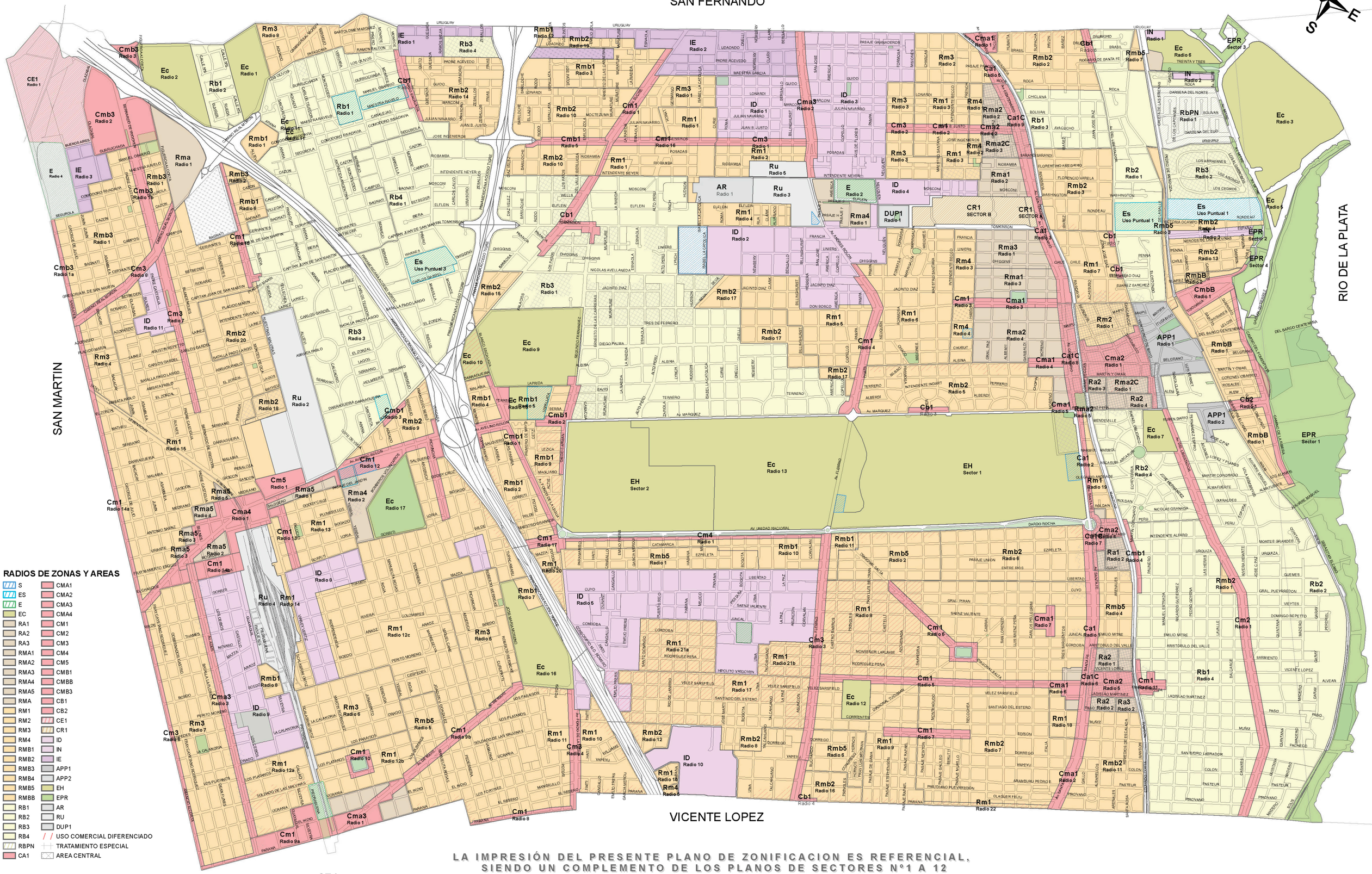
PLANO DE ZONIFICACIÓN

SAN ISIDRO GOBIERNO MUNICIPAL

Sistema de ubicación y Gestión SUYG

ESCALA 1:25.000

500 250 0 500 Metros



LA IMPRESIÓN DEL PRESENTE PLANO DE ZONIFICACION ES REFERENCIAL, SIENDO UN COMPLEMENTO DE LOS PLANOS DE SECTORES N°1 A 12