

7 MORFOLOGIA DE LAS ZONAS

7.1 INTRODUCCION

7.1.1 ALCANCES

7.1.1.1 NORMAS ESPECIFICAS

Esta Sección indica las normas específicas para cada zona y subzona que definen su morfología y caracterización urbanística.

7.1.1.2 CONTENIDO

Cada Título de esta Sección corresponde a una zona y contiene los siguientes Artículos:

- a.- Artículo 1: Delimitación.
- b.- Artículo 2: Caracterización y usos.
- c.- Artículo 3: Subdivisión.
- d.- Artículo 4: Indicadores urbanísticos.
- e.- Artículo 5: Densidad neta.
- f.- Artículo 6: Altura máxima.
- g.- Artículo 7: Retiro de frente.
- h.- Artículo 8: Retiro de fondo.
- i.- Artículo 9: Retiro lateral.
- j.- Artículo 10: Estacionamiento.
- k.- Artículo 11: Normas particulares.

7.1.1.3 USOS

Los usos permitidos en cada zona y subzona están enumerados en la Sección 6.

7.1.1.4 DENSIDAD NETA

Por aplicación de la Ley Provincial Nº 8912 sobre Uso del Suelo o sus modificatorias, la suma total de las densidades netas de las zonas será tal que no se superará el máximo permitido para densidad bruta.

7.2 ZONAS RESIDENCIALES**7.2.1 ZONA RESIDENCIAL R1 - Residencial Baja Densidad****7.2.1.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona están delimitados en la Sección 5.

7.2.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

La Zona R1 tiene como destino el uso predominantemente residencial unifamiliar de baja densidad.

7.2.1.3 SUBDIVISION

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:

- a.- Frente: 15.00 m.
- b.- Superficie: 400.00 m².

Según Título 4.2.2.

7.2.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a.- FOS: 0.5.
- b.- FOT: 0.8.

Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.2.1.5 DENSIDAD NETA

La Densidad Neta máxima será ciento veinte habitantes por hectárea (120 Hab/Ha) según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.2.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta plana: Hmcp: 10.50 m.
- b.- Cubierta inclinada: Hmci: 13.50 m.*

* Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.).

Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la planta baja y semisótanos según Título 4.4.11. En esta zona no se permite mayor altura por planta baja libre.

7.2.1.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será:

- a.- Parcelas entre ejes divisorios: Tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela.
- b.- Parcelas de esquina: Dos metros (2.00 m.) sobre una calle y tres metros (3.00 m.) sobre las otras.

Según las observaciones complementarias del Título 4.4.7 y los Capítulos 4.6 y 4.7.

7.2.1.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.

7.2.1.9 RETIROS LATERALES

Los retiros laterales serán:

- a.- Parcelas con ancho de frente igual o menor a quince metros (15.00 m.): No se exigen retiros.
- b.- Parcelas con ancho de frente mayor a quince metros (15.00 m.): Tres metros (3.00 m.) de retiro obligatorio de un lado a elección.

Según observaciones complementarias del Título 4.4.9.

7.2.1.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en los Artículos 8.5.5.1 y subsiguientes. Se permite estacionamiento semicubierto según los Artículos 4.4.7.4 y 4.4.7.5.

7.2.1.11 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Se permiten alturas e indicadores especiales en los casos particulares indicados en el Artículo 4.5.2.1.

7.2.2 ZONA RESIDENCIAL R2 - Residencial Media Baja Densidad

7.2.2.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona están delimitados en la Sección 5.

7.2.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

La Zona R2 tiene como destino el uso predominantemente residencial unifamiliar y multifamiliar de baja densidad, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6. (Ver Ord. 16.429 - Listado de Usos Permitidos Calle Melo).

7.2.2.3 SUBDIVISION

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:

- a.- Frente: 15.00 m.
 - b.- Superficie: 400.00 m².
- Según Título 4.2.2.

7.2.2.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a.- FOS: 0.6.
 - b.- FOT: 1.0.
- Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.2.2.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será ciento setenta habitantes por hectárea (170 Hab/Ha) según los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.2.2.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta plana: Hmcp: 10.50 m.
- b.- Cubierta inclinada: Hmci: 13.50 m. *

* Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.).

Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la planta baja y semisótanos. En esta zona no se permite mayor altura por planta baja libre.

7.2.2.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será:

- a.- Parcelas entre ejes divisorios: Dos metros (2.00 m.) de todo el ancho de la parcela.
- b.- Parcelas de esquina: Sin exigencia de retiro sobre una calle y dos metros (2.00 m.) sobre las otras.

Según las observaciones complementarias del Título 4.4.7 y los Capítulos 4.6 y 4.7. Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

7.2.2.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8. salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.

7.2.2.9 RETIROS LATERALES

No se exigen.

7.2.2.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

Se permite estacionamiento semicubierto según los Artículos 4.4.7.4 y 4.4.7.5.

7.2.2.11 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Se permiten alturas e indicadores especiales en los casos particulares indicados en el Artículo 4.5.2.2.

7.2.3 ZONA RESIDENCIAL R3 - Residencial Media Densidad**7.2.3.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona R3, están delimitados en la Sección 5.

7.2.3.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona R3 tiene como destino el uso predominantemente residencial unifamiliar, multifamiliar y colectiva de media densidad, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6. Salvo el caso de las parcelas frentistas a la calle Díaz Vélez entre la Av. del Libertador y la prolongación virtual de la calle Andrés Ferreyra, donde sólo se admitirán usos residenciales, para vivienda individual, multifamiliar o colectiva de media densidad y ningún otro uso complementario a excepción de los admitidos en general por el Código para las zonas Residenciales 1 (R1).

7.2.3.3 SUBDIVISION

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:

- a.- Frente: 20.00 m.
- b.- Superficie: 500.00 m².

Según Título 4.2.2.

Deben hacerse las correcciones pertinentes en el Anexo 7, Resumen General de Usos, Morfología e Indicadores Urbanos por zona.

7.2.3.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a.- FOS: 0.6.
- b.- FOT: 1.1.

Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.2.3.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será trescientos habitantes por hectárea (300n Hab/Ha), según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

En sectores que carezcan de conexión a cloacas se aplicará la densidad indicada en el Artículo 4.3.4.11.

7.2.3.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta plana: Hmcp: 10.50 m.
- b.- Cubierta inclinada Hmci: 13.50 m. *

* Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.).

Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la planta baja y semisótanos.

7.2.3.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será:

- a.- Parcelas entre ejes divisorios: Dos metros (2.00 m.) en todo el ancho de la parcela.
- b.- Parcelas de esquina: Sin exigencia sobre una calle y dos metros (2.00 m.) sobre las otras.

Según las observaciones complementarias del Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

En las parcelas frentistas a la calle Díaz Vélez entre la Av. del Libertador y la prolongación virtual de la calle Andrés Ferreyra, se exige un retiro de frente de tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela.

7.2.3.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de patio de Manzana, según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.

7.2.3.9 RETIROS LATERALES

No se exigen.

7.2.3.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5. Se permiten estacionamientos semicubiertos según los Artículos 4.4.7.4 y 4.4.7.5.

7.2.3.11

ALTURAS E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Se permiten alturas e indicadores especiales en los casos particulares indicados en el Artículo 4.5.2.2.

- 7.2.4 ZONA RESIDENCIAL R4 - Residencial Media Densidad/Comercio Restringido/
Vivienda unifamiliar, multifamiliar especial y colectiva**
- 7.2.4.1 **DELIMITACION**
Los polígonos que comprenden la zona R4 están delimitados en la Sección 5.
- 7.2.4.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
Uso residencial de media densidad. La zona R4 tiene como uso predominante, Vivienda Unifamiliar, Multifamiliar Especial y Colectiva con Uso Comercial Restringido. El comercio se ubicará obligatoriamente en Planta Baja. Los usos complementarios se encuentran establecidos en la Sección 6.
- 7.2.4.3 **SUBDIVISION**
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:
a.- Frente: 15.00 m.
b.- Superficie: 400.00 m².
Según Título 4.2.2.
- 7.2.4.4 **INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 1.2.
Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
- 7.2.4.5 **DENSIDAD NETA**
La densidad neta máxima será de doscientos habitantes por hectárea (200 Hab/Ha) según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.
- 7.2.4.6 **ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida será:
a.- Cubierta plana: Hmcp: 12.50 m.
b.- Cubierta inclinada: Hmci: 15.50 m.
Los tanques y parapetos deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Deberán ser incluidos dentro del volumen arquitectónico resultante o tratados arquitectónicamente y retirados mínimo tres metros (3.00 m.) de las fachadas exteriores del edificio. Altura máxima cuatro pisos (4) incluyendo Planta Baja y Semisótanos. Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
- 7.2.4.7 **RETIRO DE FRENTE**
Retiro obligatorio de frente, cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m.), sobre Av. del Libertador, aceras E y O. En parcelas de esquina se exige un retiro obligatorio de dos metros (2.00 m.) sobre las perpendiculares a Av. del Libertador. Ver Artículo 4.4.7.7. No se permite construcción alguna en dicho retiro obligatorio, ni podrá computarse como superficie de módulos de estacionamiento.
- 7.2.4.8 **RETIRO DE FONDO**
Resultará de aplicar las normas de patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.
- 7.2.4.9 **RETIROS LATERALES**
No se exigen.
- 7.2.4.10 **ESTACIONAMIENTO**
Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según se establece a continuación: Por cada unidad funcional de vivienda, se exige un módulo de estacionamiento de doce metros cuadrados (12.00 m².) y/o un módulo de estacionamiento cada sesenta metros cuadrados (60.00 m².) de comercio. Ver Artículos 4.3.3.2 y 8.5.5.
-

7.3 ZONAS COMERCIALES

7.3.1 ZONA COMERCIAL C1 - Comercial/Residencial Media Densidad

7.3.1.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden las zonas C1 están delimitados en la Sección 5.

7.3.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

Las zonas C1 tienen como destino un uso predominantemente comercial minorista, con los usos complementarios según lo establecido para las subzonas en la Sección 6.

7.3.1.3 SUBDIVISION

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:

- a.- Frente: 20.00 m.
- b.- Superficie: 500.00 m².

Según Título 4.2.2.

7.3.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los Indicadores Urbanísticos de superficie máxima construibles son los siguientes:

- a.- FOS: 0.6.
- b.- FOT: 1.5.

En Parcelas Frentistas a la calle Blas Parera, entre Pelliza y Borges, en zona C1a, se podrá incrementar el FOT hasta un máximo de 2.5 siempre que el Indicador Urbanístico por encima de 1.5 sea utilizado exclusivamente para estacionamiento vehicular.

En Parcelas Frentistas a la Av. Mitre, Laprida entre Av. Maipú y Av. Mitre y Laprida entre French y Av. de los Constituyentes y en parcelas frentistas a la Colectora al Este de la Panamericana, en el sector comprendido desde la calle Borges hasta Debenedetti, con contrafrente a I1, y en parcelas frentistas a la Colectora al Oeste de la Panamericana desde San Lorenzo hasta Paraná, con contrafrente a zona I1, el indicador urbanístico de superficie máxima construible es el siguiente:

- a.- FOS: 0.6.
- b.- FOT: 1.8.

Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.3.1.5 DENSIDAD NETA

La Densidad Neta máxima será de 300 (trescientos) habitantes por hectárea.

Para los casos de parcelas frentistas a la Av. Mitre, Laprida entre Av. Maipú y Av. Mitre, Laprida entre French y Av. de los Constituyentes y las parcelas frentistas a las Colectoras al Este de la Panamericana en el sector comprendido desde la calle M. Pelliza, hasta Debenedetti, con contrafrente a I1, y en parcelas frentistas a la Colectora al Oeste de la Panamericana, desde San Lorenzo hasta Paraná, con contrafrentes a zona I1, será de 400 (cuatrocientos) habitantes por hectárea según Artículo 4.5.4.4.

Según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8. En sectores que carezcan de conexión a cloaca, se aplicará la densidad indicada en el Artículo 4.3.4.11.

7.3.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta plana: Hmcp: 10.50 m.
- b.- Cubierta inclinada Hmci: 13.50 m.

El número máximo de pisos será de 3 (tres) incluida la Planta Baja.

Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

En Parcelas Frentistas a la calle Blas Parera, entre M. Pelliza y Borges en zona C1a, la cota de nivel +/- 0.00 m. para determinar las alturas máximas se hará coincidir con el nivel +6.00m.. Por debajo de esta cota, el uso será solo para estacionamiento vehicular, y se cumplirá con el FOS reglamentario máximo según lo establecido en el Título 4.3.2 del COU y el número de pisos será de (3) tres contados a partir del nivel +6.00m.

En Parcelas Frentistas a la Av. Mitre, Laprida entre Av. Maipú y Av. Mitre, Laprida entre French y Av. de los Constituyentes y las parcelas frentistas a las Colectoras al Este de la Panamericana, en el sector comprendido desde la calle Borges, hasta Debenedetti, con contrafrente a zona I1, y en parcelas frentistas a la Colectora al Oeste de la Panamericana desde San Lorenzo hasta Paraná, con contrafrente a zona I1, la altura máxima será:

- a.- Cubierta plana: Hmcp: 12.50 m.
- b.- Cubierta inclinada: Hmci: 15.50 m.

El número máximo de pisos será de 4 (cuatro) incluyendo la Planta Baja.

Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11 - 4.4.11.9 - 4.5.4.4.

7.3.1.7 RETIRO DE FRENTE

Será obligación respetar retiro de frente, según Artículo 4.4.7.7 en las parcelas con acera sobre las siguientes arterias y calles:

- Francisco N. Laprida
- Hipólito Yrigoyen
- Av. San Martín
- Gdor. Ugarte
- Mariano Pelliza

Dichos retiros podrán ser ocupados con negocios comerciales únicamente, con altura máxima de tres metros (3.00 m.). Los mismos tendrán carácter provisorio, hasta que se materialicen las ampliaciones de la vía pública. No se admite vivienda en dichos retiros.

- 7.3.1.8 **RETIRO DE FONDO**
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3. En parcelas con frentes a dos o más calles se aplicará el Artículo 4.4.8.4.
- 7.3.1.9 **RETIROS LATERALES**
No se exigen.
- 7.2.1.10 **ESTACIONAMIENTO**
Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5. Las eximiciones a las exigencias de estacionamiento se contemplan en el Título 8.5.7.
- 7.3.1.11 **ALTURA E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES**
Según Título 4.5.4. Zonas Comerciales.
-

7.3.2 ZONA COMERCIAL C2 - Comercial a Escala Local/Residencial Media Alta Densidad

7.3.2.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona C2 están delimitados en la Sección 5.

7.3.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona C2 tiene como destino el uso predominantemente comercial minorista, con los usos complementarios según lo establecido en la Sección 6.

7.3.2.3 SUBDIVISION

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:

a.- Frente: 20.00 m.

b.- Superficie: 500.00 m².

Según Título 4.2.2.

7.3.2.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: 0.6.

b.- FOT: 1.8.

Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.3.2.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de trescientos cincuenta habitantes por hectárea (350 Hab/Ha) según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

En sectores que carezcan de conexión a cloacas y/o con capacidad de infraestructura insuficiente se aplicará lo establecido en los Artículos 4.3.4.11 y 4.3.4.12.

7.3.2.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida (Hm) será doce metros con cincuenta centímetros (12.50 m.) para edificar con techo plano y quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.) para edificar con techo inclinado.

El número máximo de pisos será cuatro (4) incluyendo la planta baja.

7.3.2.7 RETIRO DE FRENTE

Será obligación de respetar retiro de frente, según Artículo 4.4.7.7 en las parcelas con acera sobre las siguientes arterias y calles:

- Gral. Roca

- Av. San Martín

En el resto de las calles no se exige.

7.3.2.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3. En parcelas con frentes a dos o más calles se aplicará el Artículo 4.4.8.4.

7.3.2.9 RETIROS LATERALES

No se exigen.

7.3.2.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5. Las eximiciones a las exigencias de estacionamiento se contemplan en el Título 8.5.7.

7.3.2.11 ALTURA E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Según Título 4.5.4, Zonas Comerciales.

En parcelas frentistas a la calle Ada Elflein entre Anchorena y Debenedetti, las alturas permitidas serán:

a.- Cubierta plana: Hmcp: 10.50 m.

b.- Cubierta inclinada: Hmci: 13.50 m.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja. No se admite Planta Baja Libre.

Se autorizan los usos de R1 y T1 para los locales con planos aprobados o registrados con destino comercial, conforme a lo establecido en el Artículo 6.5.1.3, inciso c).

Se prohíbe el cambio de uso establecido como vivienda, para transformarlo en una actividad comercial o administrativa.

- 7.3.3 ZONA COMERCIAL C3 - Comercial/Residencial Alta Densidad**
- 7.3.3.1 DELIMITACION**
Los polígonos que comprenden la zona C3 están delimitados en la Sección 5.
- 7.3.3.2 CARACTERIZACION Y USOS**
La zona C3 tiene como destino el uso predominantemente comercial minorista, administrativo y residencial de alta densidad con los usos complementarios según lo establecido en la Sección 6.
- 7.3.3.3 SUBDIVISION**
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:
a.- Frente: 30.00 m.
b.- Superficie: 900.00 m².
Según Título 4.2.2.
- 7.3.3.4 INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 2.65
(Del FOT máximo permitido 2.65 se podrá usar hasta un máximo de 2.5 para uso residencial, correspondiendo el excedente o el total para usos comerciales y/o administrativos).
Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
- 7.3.3.5 DENSIDAD NETA**
La densidad neta máxima será de:
Mil habitantes por hectárea (1000 Hab/Ha) según Títulos 4.3.3, 4.3.4 y 4.3.8.
En sectores que carezcan de conexión a cloacas y/o con capacidad de infraestructura insuficiente se aplicará lo indicado en los Artículos 4.3.4.11 y 4.3.4.12.
- 7.3.3.6 ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida en zona será veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 m.), para edificios de techo plano, veinticinco metros con cincuenta centímetros (25.50 m.) para edificios con techo inclinado, según Títulos 4.4.10 y 4.4.11. El número máximo de pisos será siete (7) incluyendo la Planta Baja.
- 7.3.3.7 RETIRO DE FRENTE**
Obligación de respetar retiro de frente, en las parcelas con acera sobre las siguientes arterias y calles:
- Gdor. Ugarte: 3.00 m.
- Av. Mitre: 3.00 m.
- Francisco N. de Laprida: 3.00 m.
En el resto de las arterias y calles no se exige.
Ver Artículo 4.4.7.7.
Dichos retiros podrán ser ocupados con locales comerciales únicamente, con altura máxima de tres metros (3.00 m.). Los mismos tendrán carácter provisorio, hasta que se materialice la ampliación de la vía pública. No se admite vivienda en el retiro.
- 7.3.3.8 RETIRO DE FONDO**
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3. En parcelas con frentes a dos o más calles se aplicará el Artículo 4.4.8.4.
- 7.3.3.9 RETIROS LATERALES**
No se exigen.
- 7.3.3.10 ESTACIONAMIENTO**
Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.
Las eximiciones a las exigencias de estacionamiento se contemplan en el Título 8.5.7.
- 7.3.3.11 ALTURASE INDICADORES EN CASOS PARTICULARES-LIMITACIONES ADICIONALES**
a.- Alturas e indicadores en casos particulares: Según Título 4.5.4: Zonas Comerciales.
Limitaciones Adicionales:
En todos los casos, los muros divisorios o medianeros en edificios que superen los cuatro (4) pisos que queden expuestos a la vista, deberán ser de ladrillo a la vista y/o tener tratamiento de fachada acorde al edificio y a satisfacción de la Dirección de Obras Particulares.

7.3.4 ZONA COMERCIAL C4 - Comercial

7.3.4.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona C4 están delimitados en la Sección 5.

7.3.4.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona C4 tiene como destino el uso predominantemente comercial de gran escala con los usos complementarios según lo establecido en la Sección 6.

7.3.4.3 SUBDIVISION

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:

- a.- Frente: 30.00 m.
 - b.- Superficie: 900.00 m².
- Según Título 4.2.2.

7.3.4.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a.- FOS: 0.6.
- b.- FOT: 1.2.

Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.3.4.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de doscientos habitantes por hectárea (200 Hab/Ha) según Títulos 4.3.4, 4.4.7 y 4.4.8. En sectores que carezcan de conexión a cloacas se aplicará la densidad indicada en el Artículo 4.3.4.11.

7.3.4.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida Hm, será de trece metros con cincuenta centímetros (13.50 m.) para edificios con techo plano y quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.) para edificios con techo inclinado. Podrá incrementarse la misma hasta un máximo de 16.50 m. en tanto se incrementen los retiros laterales de frente y fondo a razón de cincuenta centímetros (0.50 m.) por cada metro o fracción que supere los trece metros con cincuenta centímetros (13.50 m.).

Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos.

7.3.4.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente será:

- a.- Parcelas entre ejes divisorios: Tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela.
- b.- Parcelas de esquina: Dos metros (2.00 m.) sobre una calle y tres metros (3.00 m.) sobre las otras.

Según las observaciones complementarias del Título 4.4.7 y los Capítulos 4.6 y 4.7.

Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

7.3.4.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.), según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.), donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3. En parcelas con frentes a dos o más calles se aplicará el Artículo 4.4.8.4.

7.3.4.9 RETIROS LATERALES

Se exigen retiros laterales de tres metros (3.00 m.) de los ejes divisorios laterales.

Según observaciones complementarias del Título 4.4.9.

7.3.4.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

7.3.4.11 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS ESPECIALES

No corresponde la aplicación del Capítulo 4.5.

- 7.3.5 ZONA COMERCIAL C5 - Comercial/Residencial Media Alta Densidad**
- 7.3.5.1 DELIMITACION**
Los polígonos que comprenden la zona C5 están delimitados en la Sección 5.
- 7.3.5.2 CARACTERIZACION Y USOS**
Las zonas C5 tienen como destino un uso predominantemente comercial minorista, administrativo y residencial de densidad media alta con los usos complementarios según lo establecido en la Sección 6.
- 7.3.5.3 SUBDIVISION**
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:
a.- Frente: 20.00 m.
b.- Superficie: 500.00 m².
Según Título 4.2.2.
- 7.3.5.4 INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima contenible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 2.0.
Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
En parcelas frentistas de Gdor. Ugarte entre D. F. Sarmiento y Angel Pacheco, no se aplicará en el FOT el Título 4.3.8 - Premios.
- 7.3.5.5 DENSIDAD MAXIMA**
La densidad neta máxima será de quinientos habitantes por hectárea (500 Hab/Ha).
Según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.
Las parcelas frentistas a Gdor. Ugarte entre D. F. Sarmiento y Angel Pacheco, no se aplicará a la densidad, el Título 4.3.8 - Premios.
- 7.3.5.6 ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida será Cuerpo único, Plano Límite:
a.- Cubierta Plana: Hmcp: 16.50 m.
b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 19.50 m.
Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
El número máximo de pisos será de cinco (5) incluyendo la Planta Baja.
En parcelas frentistas a Gdor. Ugarte, ambas aceras entre D. F. Sarmiento y Angel Pacheco, la altura máxima permitida será la delimitada por un plano límite único que variará según el fondo de la parcela y la ubicación y profundidad de la edificación. No permitiéndose mayor altura por Planta Baja Libre, pudiendo sobrepasar la altura del plano límite únicamente con antenas y conductos de ventilación.
a.- Plano Límite Unico de Frente: Hmcp y Hmci: 19.50 m.
El número máximo de pisos será de cinco (5) incluyendo la Planta Baja. Esta altura podrá alcanzarse después del retiro de frente hasta la mitad del sector de parcela resultante comprendida entre los retiros obligatorios de frente y fondo. De ser necesario u optar por construir en el sector remanente posterior, este tomará la altura del Plano Límite siguiente:
b.- Plano Límite Unico de Fondo: Hmcp y Hmci: 13.50 m.
El número máximo de pisos será de tres (3), incluyendo la Planta Baja.
- 7.3.5.7 RETIRO DE FRENTE**
Se exigen retiros mínimos de frente en:
- Gdor. Ugarte: 3.00 m.
- Hipólito Yrigoyen: 6.00 m. (Acera SO entre Av. Maipú y Chacabuco).
- Hipólito Yrigoyen: 3.00 m. (Acera NE entre Av. Maipú y Chacabuco).
- Av. San Martín: 3.00 m. (Entre Av. Maipú y Carlos M. de Alvear).
- Francisco N. Laprida: 3.00 m.
- Paraná: 3.00 m.
- Vélez Sársfield: 3.00 m. (Entre Autopista Ing. Pascual Palazzo y A. Fleming)
- Lateral Estación Villa Adelina.
- 7.3.5.8 RETIRO DE FONDO**
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.), según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.
En parcelas con frente a dos calles se aplicará el Artículo 4.4.8.4.
- 7.3.5.9 RETIROS LATERALES**
No se exigen.

7.3.5.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos según lo establecido en el Capítulo 8.5.

Las eximiciones se contemplan en el Título 8.5.7.

En parcelas frentistas a Gdor. Ugarte entre D. F. Sarmiento y Angel Pacheco en obras con uso mixto, comercial, oficina y vivienda enclavadas en zona C5, se permitirá un módulo de estacionamiento para las primeras dos (2) unidades de vivienda de uno o dos ambientes, o dos (2) unidades comerciales de locales y oficinas cuya superficie en conjunto no supere los ochenta metros cuadrados (80.00 m2.) cubiertos sin contar expansiones.

7.3.5.11 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Según Título 4.5.4.

7.4 ZONAS DE EDIFICACION EN TORRES

7.4.1 ZONA DE EDIFICACION EN TORRE T1 - Residencial Alta Densidad

7.4.1.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona T1 están delimitados en la Sección 5.

7.4.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona T1 tiene como destino el uso predominantemente residencial unifamiliar, multifamiliar y colectivo de alta densidad, fomentándose la construcción en torre sin basamento comercial y la unificación de parcelas, con los usos complementarios según lo establecido en la Sección 6.

7.4.1.3 SUBDIVISION

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:

- a.- Frente: 30.00 m.
- b.- Superficie: 900.00 m².

Según Título 4.2.2.

7.4.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a.- FOS: 0.6.
- b.- FOT: 2.5.

Según Título 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.4.1.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será ochocientos habitantes por hectárea (800 Hab/Ha). En sectores que carezcan de conexión a cloacas y/o con capacidad de infraestructura insuficiente, se aplicará lo indicado en los Artículos 4.3.4.11 y 4.3.4.12.

7.4.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.
- Cubierta inclinada: Hmci: 13.50 m.

Esta altura podrá alcanzarse solo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.).

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos.

- b.- La altura máxima de edificios en torre con retiros laterales según lo dispuesto en el Artículo 7.4.1.9, inciso b), será cuarenta y cinco metros (45.00 m.), con un número máximo de pisos de quince (15) incluyendo la Planta Baja y Sermisótanos. Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

- c.- En la Manzana 22 de la Sección D, Circunscripción I, no será de aplicación lo contemplado en el inciso «b» del presente Artículo pero sí podrá edificarse con las alturas consignadas en el inciso «a» del presente Artículo o podrán erigirse edificios entre medianeras o apoyados contra un muro medianero y retirados del otro eje divisorio o de perímetro libre, con un Factor de Ocupación Total (FOT) de 1.80 más premios y con la siguiente altura máxima:

Cubierta Plana: Hmcp: 15.50 m.

Cubierta Inclinada: Hmci: 15.50 m.

El número máximo de pisos será cinco (5), incluyendo Planta Baja y Sermisótanos o Planta Baja Libre, no pudiendo superarse la altura máxima establecida aún en el caso de edificios con Planta Baja Libre.

Cuando los edificios que se erijan en la Manzana 22 de la Sección D, Circunscripción I, superen los diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m.) en altura para edificios de Cubierta Plana (Hmcp) u once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.) de altura para edificios de Cubierta Inclinada (Hmci) y/o las tres (3) plantas (incluyendo Planta Baja, Semisótanos o Planta Baja Libre), los muros divisorios que se construyan sobre los ejes divisorios tendrán su paramento exterior que mire hacia la parcela que resulte vecina, con revestimiento de ladrillo vista o deberán ser ejecutados los muros en su totalidad con ladrillos para vista.

7.4.1.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente será:

- a.- Parcelas entre ejes divisorios: Tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela.
- b.- Parcelas en esquina: Dos metros (2.00 m.) sobre una calle y tres metros (3.00 m.) sobre las otras.

Según las observaciones complementarias del Título 4.4.7 y los Capítulos 4.6 y 4.7.

7.4.1.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.

7.4.1.9 RETIROS LATERALES

Los retiros dependen de la altura edilicia y el uso:

a.- Edificios con Cubierta Plana hasta diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m.) de altura o con Cubierta Inclinada hasta trece metros con cincuenta centímetros (13.50 m.) de altura:

No se exigen en parcelas con ancho menor o igual a quince metros (15.00 m.). Se exige un retiro mínimo de tres metros (3.00 m.) en parcelas con ancho mayor a quince metros (15.00 m.) sobre uno de los ejes divisorios a elección.

b.- Edificios en Torre:

Retiro mínimo de cuatro metros (4.00 m.) de cada eje divisorio lateral. A partir de la cota de treinta metros (30.00 m.) el retiro deberá incrementarse en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro que lo supere. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio desde el basamento, sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite de retiro y el eje divisorio de la parcela correspondiente.

Se deberá incorporar en el proyecto del edificio una vivienda para el Encargado que cuente con comedor, dormitorio, cocina y baño para los siguientes casos:

1.- Edificios que tienen veinticinco (25) unidades y no superan los ocho pisos, deben tener un baño con ducha y guardarropa.

2.- Edificios que conste de veinticinco (25) o más unidades o supere los dos mil metros cuadrados (2000 m².), o tenga ocho (8) o más pisos, deberá poseer una vivienda, exclusiva del Encargado, que cuente con comedor, un dormitorio, baño y cocina.

c.- Edificios con alturas que no superen las contempladas en el inciso «a» de vivienda colectiva:

Retiro mínimo de tres metros (3.00 m.) de cada eje lateral.

Se deberá incorporar en el proyecto del edificio una vivienda para el Encargado que cuente con comedor, dormitorio, cocina y baño para los siguientes casos:

1.- Edificios que tienen veinticinco (25) unidades y no superan los ocho pisos, deben tener un baño con ducha y guardarropa.

2.- Edificios que conste de veinticinco (25) o más unidades o supere los dos mil metros cuadrados (2000 m².), o tenga ocho (8) o más pisos, deberá poseer una vivienda, exclusiva del Encargado, que cuente con comedor, un dormitorio, baño y cocina.

d.- Para edificios en semitorre, se deberá dejar en el lateral que no apoya contra muro medianero, un retiro lateral mínimo de ocho metros (8.00 m.).

Se deberá incorporar en el proyecto del edificio una vivienda para el Encargado que cuente con comedor, dormitorio, cocina y baño para los siguientes casos:

1.- Edificios que tienen veinticinco (25) unidades y no superan los ocho pisos, deben tener un baño con ducha y guardarropa.

2.- Edificios que conste de veinticinco (25) o más unidades o supere los dos mil metros cuadrados (2000 m².), o tenga ocho (8) o más pisos, deberá poseer una vivienda, exclusiva del Encargado, que cuente con comedor, un dormitorio, baño y cocina.

7.4.1.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

Las eximiciones a las exigencias de estacionamiento se contemplan en el Título 8.5.7. Se podrá completar el número de módulos de cochera exigidos en el Capítulo 8.5, en edificios de cocheras ubicados en un radio de cien metros (100 m.) de la parcela. Estos edificios de cochera, podrán obtener los beneficios que establecen los Artículos 4.3.3.6 y 4.5.5.1.

Los módulos de estacionamiento deberán estar perfectamente delimitados físicamente y tendrán que contar con sus correspondientes planos de subdivisión y títulos de propiedad.

7.4.1.11 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS ESPECIALES

No será de aplicación el Capítulo 4.5.

7.4.2 ZONA DE EDIFICACION EN TORRE T2 - Residencial Alta Densidad/Comercial

7.4.2.1 DELIMITACION
 Los polígonos que comprenden la zona T2 están delimitados en la Sección 5.

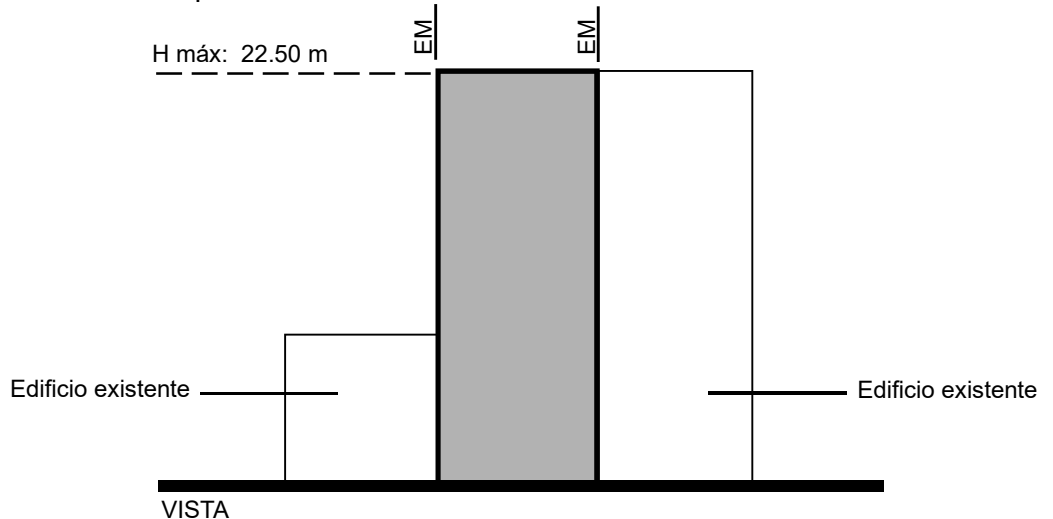
7.4.2.2 CARACTERIZACION Y USOS
 Zona destinada a uso residencial de alta densidad fomentándose la unificación de parcelas y la construcción en torre con basamento para usos comerciales, oficinas y/o cocheras. También se fomenta la construcción de edificios entre medianeras y semitorres en los casos donde comparten medianeras con edificios existentes. Con los usos complementarios según lo establecido en los Capítulos 6.3, 6.4 y 6.5.

7.4.2.3 SUBDIVISION
 Lote mínimo para nuevas subdivisiones:
 a.- Frente: 30.00 m.
 b.- Superficie: 900.00 m².
 Según Título 4.2.2.

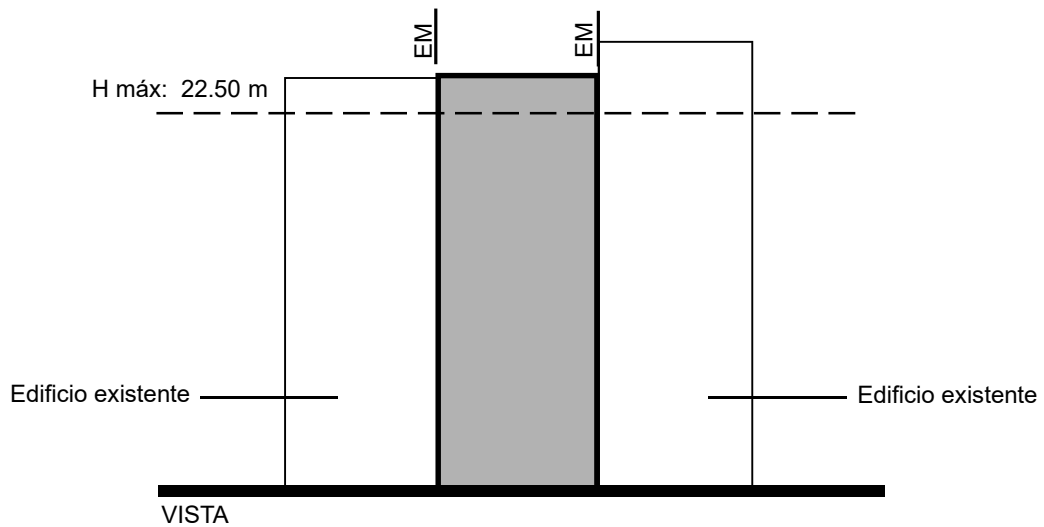
7.4.2.4 INDICADORES URBANISTICOS
 Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
 a.- Edificios entre medianeras o en torre, para viviendas y usos comerciales:
 FOS: 0.6.
 FOT: 2.65.
 (2.5 máximo corresponde a usos residenciales y el remanente o la totalidad del FOT corresponde a usos comerciales y oficinas comerciales en basamento o en Planta Baja y Primer Piso).
 b.- Edificios en torre con usos comerciales:
 En el caso de edificios no residenciales en torre con retiros laterales y basamento, con uso exclusivo de oficinas, comerciales y/o estacionamiento complementario:
 FOS: 0.6.
 FOT: 2.8.
 c.- Edificios de vivienda en torre:
 En el caso de edificios en torre con retiros laterales para uso exclusivo vivienda y estacionamiento complementario:
 FOS: 0.6.
 FOT: 2.5-
 Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.4.2.5 DENSIDAD NETA
 La densidad neta máxima depende de los usos:
 a.- Mil ciento cuarenta habitantes por hectárea (1140 Hab/Ha) en edificios con uso comercial o mixto de los cuales para uso residencial se podrá usar un máximo de mil habitantes por hectárea (1000 Hab/Ha).
 b.- Mil habitantes por hectárea (1000 hab/ha) en edificios exclusivamente de viviendas.
 Según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.
 En sectores que carezcan de conexión a cloacas y/o con capacidad de infraestructura insuficiente, se aplicará lo indicado en los Artículos 4.3.4.11 y 4.3.4.12.

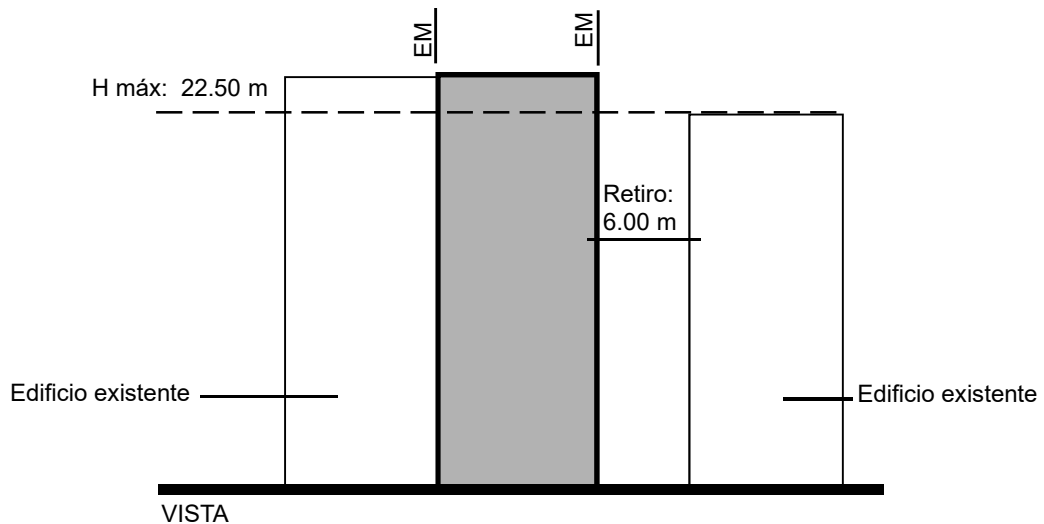
7.4.2.6 ALTURA MAXIMA
 La altura máxima permitida será:
 a.- Edificios entre medianeras y semitorres:
 i) Veintidos metros con cincuenta centímetros (22.50 m.) para Cubierta Plana y veinticinco metros con cincuenta centímetros (25.50 m.) para Cubierta Inclínada.



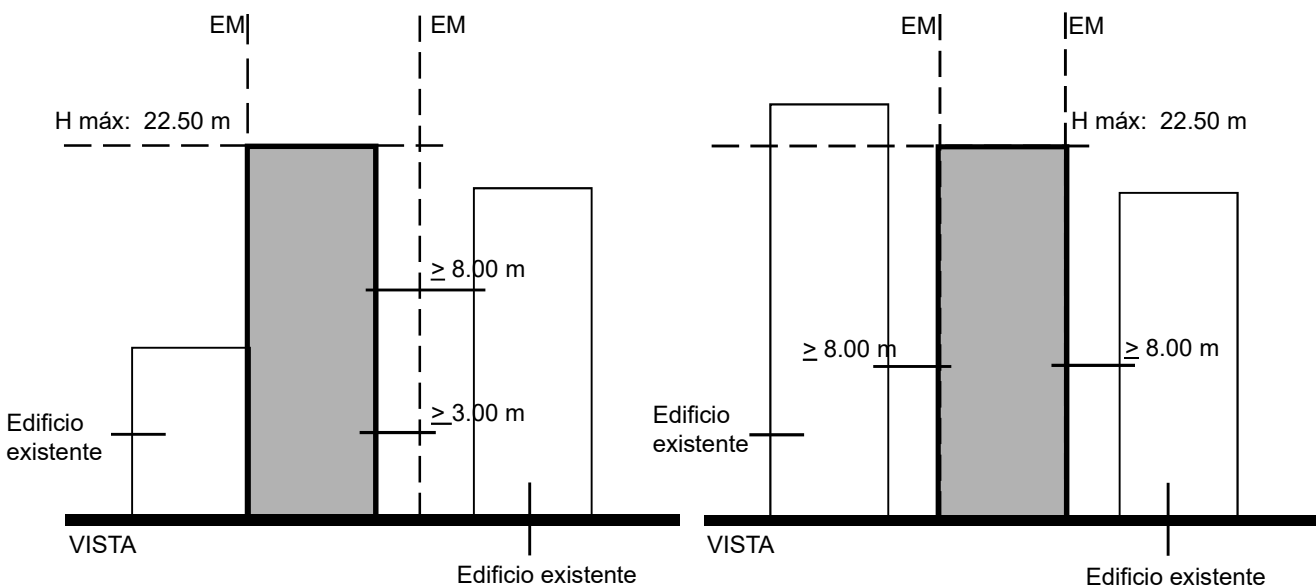
- ii) En parcelas con ambos linderos con edificación sobre eje medianero que supere los veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 m.), se podrá edificar hasta la altura del edificio lindero más bajo o hasta la altura máxima de zona (22.50 m. / 25.50 m.).



- iii) En parcelas con un lindero con edificación sobre eje medianero que supere los veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 m.) de altura, se podrá construir hasta la altura de dicho lindero, siempre que se genere un retiro mayor o igual a seis metros (6.00 m.) sobre el otro eje divisorio.



- iv) En parcelas con uno o ambos linderos con edificación existente retirada de los ejes medianeros, sólo se permitirá edificar hasta veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 m.) aún en los casos en que dichos linderos superen esta altura. Cuando la altura del edificio se proyecte con más de cuatro (4) pisos y/o la altura establecida en el inciso «c» para basamentos, deberá existir como mínimo una separación de ocho metros (8.00 m.) entre los volúmenes edificados y el volumen a edificar. Los retiros que se proyecten no serán menores a tres metros (3.00 m. desde el eje divisorio).



- b) Edificios en torre:
Cuarenta y cinco metros (45.00 m.) para Cubierta Plana y cuarenta y ocho metros (48.00 m.) para Cubierta Inclinada.
El número de pisos máximos será:
 - i) Planta Baja Libre y quince (15) pisos incluyendo Planta Baja y Semisótano.
 - ii) Basamento y trece (13) pisos.
- c) Altura basamento:
 - i) Siete metros con cincuenta centímetros (7.50 m.) de altura.
 - ii) En casos de edificios linderos existentes podrá tomar la altura de éste hasta una altura máxima de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 m.).

Casos particulares: Ver Título 4.5.3. Ver Artículo 4.4.11.10.

Se deberá incorporar en el proyecto del edificio una vivienda para el Encargado que cuente con comedor, dormitorio, cocina y baño para los siguientes casos:

- 1.- Edificios que tienen veinticinco (25) unidades y no superan los ocho pisos, deben tener un baño con ducha y guardarropa.
- 2.- Edificios que conste de veinticinco (25) o más unidades o supere los dos mil metros cuadrados (2000 m².), o tenga ocho (8) o más pisos, deberá poseer una vivienda, exclusiva del Encargado, que cuente con comedor, un dormitorio, baño y cocina.

7.4.2.7 RETIROS DE FRENTE

No se exige. En el caso de construir en parcelas linderas a edificios con muros ciegos sobre el eje divisorio de parcela, el retiro de frente debe respetar el retiro del edificio existente con una tolerancia máxima según Artículo 4.5.3.2, Punto a), Incisos v), vi) y vii).

7.4.2.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.

7.4.2.9 RETIROS LATERALES

Los retiros dependen de la altura edilicia.

- a.- Edificios entre medianeras: No se exige.
- b.- Edificios en torre:
Por sobre la altura de basamento (h basamento: 12.50 m.), el retiro será: cuatro metros (4.00 m.) mínimo de ambos ejes divisorios de parcelas. A partir de la cota treinta metros (30.00 m.) el retiro deberá incrementarse en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro que lo supere. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio desde el basamento, sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite de retiro y el eje divisorio de la parcela correspondiente.
- c.- Edificios en semitorre:
Niveles superiores a doce metros con cincuenta centímetros (12.50 m.) de altura apoyados contra edificios linderos existentes: Según lo establecido en el Título 4.5.3. Los materiales y el diseño de las fachadas laterales deben ser del mismo carácter y calidad que los del frente.

7.4.2.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

Las eximiciones a las exigencias de estacionamiento se contemplan en el Título 8.5.7, Artículo 8.5.7.7.

Se podrá completar el número de módulos de cochera exigidos en el Capítulo 8.5, en edificios de cocheras ubicados en un radio de cien metros (100 m.) de la parcela. Estos edificios de cochera, podrán obtener los beneficios que establecen los Artículos 4.3.3.6 y 4.5.5.1.

Los módulos de estacionamiento deberán estar perfectamente delimitados físicamente y tendrán que contar con sus correspondientes planos de subdivisión y títulos de propiedad. En esta zona, no se permitirán excepciones, aceptándose, para los edificios de hasta 10 unidades de vivienda:

- a.- Reducir el módulo de estacionamiento hasta un mínimo de diez metros cuadrados (10.00 m².) (2.20 m x 4.50 m.)
- b.- Permitir el ingreso y/o egreso en reversa.
- c.- Ocupar áreas de estacionamiento que requieran movilidad de otra unidad, siempre que no se trate de estacionamiento para P.M.C.R.
- d.- Utilización de medios mecánicos.

7.4.2.11 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Según Título 4.5.3.: Casos particulares en zonas de alta densidad.

7.4.2.12 SEPARACION ENTRE CUERPOS

Para edificación entre medianeras con altura máxima de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 m.), la separación entre cuerpos cumplirá con las exigencias del Artículo 4.4.3.3, inciso «e».

- 7.4.3 ZONA DE EDIFICACIÓN EN TORRE T3L - Residencial Alta Densidad/Comercial**
- 7.4.3.1 DELIMITACION**
Los polígonos que comprenden la zona T3L están delimitados en la Sección 5.
- 7.4.3.2 CARACTERIZACION Y USOS**
La zona T3L tiene como destino el uso predominante residencial de Alta Densidad, con los usos comerciales complementarios establecidos en la Sección 6. Los comercios se ubicarán en Planta Baja y deberán cumplir con las normas vigentes.
- 7.4.3.3 SUBDIVISION**
Lote mínimo para nuevas subdivisiones:
a.- Frente: 30.00 m.
b.- Superficie: 900.00 m².
Según Título 4.2.2.
- 7.4.3.4 INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 2.65.
Se podrá usar hasta un máximo de 2.50 de FOT para uso residencial, del máximo permitido de 2.65. El 0.15 excedente, o el total, corresponde a usos comerciales y/o administrativos. Según Título 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
- 7.4.3.5 DENSIDAD NETA**
La densidad neta máxima será ochocientos habitantes por hectárea (800 Hab/Ha) según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8. En sectores que carezcan de conexión a cloacas y/o con capacidad de infraestructura insuficiente se aplicará lo indicado en los Artículos 4.3.4.11 y 4.3.4.12.
- 7.4.3.6 ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida será:
a.- Cubierta Plana: Hmcp: 25.50 m.
Cubierta Inclinada: Hmci: 28.50 m.
El número máximo de pisos será ocho (8) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos. En las manzanas 87, 88 y 89 comprendidas en la Circunscripción III, Sección D, la cota de nivel +-0.00 m., se hará coincidir con el nivel +6.00 m. correspondiente a la altura del terraplén del Ferrocarril Belgrano, en esa área. Por debajo de esta cota se podrá ubicar una Planta Baja Libre o destinarlo a estacionamiento vehicular.
b.- Únicamente en parcelas intermedias de ancho igual o mayor a veintidós metros (22.00 m.) o en parcelas en esquina con todos sus frentes a la vía pública de ancho igual o mayor a dieciseis metros (16.00 m.) o en parcelas intermedias con frente a una perpendicular a la Av. del Libertador igual o mayor a veinte metros (20.00 m.) cuando uno de sus laterales dé a las vías del ferrocarril, podrán erigirse edificios en torre de perímetro libre (con retiros laterales obligatorios), cuya altura máxima será:
Cubierta Plana: Hmcp: 60.00 m.
Cubierta Inclinada: Hmci: 60.00 m.
El número máximo de pisos será dieciocho (18) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos.
En las parcelas mencionadas en el presente inciso podrán construirse los edificios o volúmenes en torre admitidos hasta un máximo de sesenta metros (60.00 m.) de altura sobre construcción en basamento, en cuyo caso, el basamento tendrá una altura máxima de doce metros (12.00 m.).
Según Título 4.4.10.
Se admite Planta Baja Libre, pero cuando se la haga, la altura máxima del edificio no podrá superar las estipuladas en el presente Artículo (ver Artículo 4.4.11.9 del C.O.U.). Los parapetos de las terrazas o cualesquiera otros elementos estructurales o decorativos del edificio deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en los Artículos 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo tres metros (3.00 m.) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.
- 7.4.3.7 RETIRO DE FRENTE**
No se exige, excepto en parcelas frentistas a Av. del Libertador entre calle Pelliza y Roma

que es de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m.) en todo el ancho de la parcela. Ver Artículo 4.4.7.7.

7.4.3.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8 salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.

En las manzanas 87, 88 y 89 de la Circunscripción III, Sección D, el retiro de fondo podrá ser invadido por los balcones del contrafrente, en una profundidad máxima de un metro con veinte centímetros (1.20 m.) cuando el eje medianero de fondo coincida en el terraplén del ferrocarril.

7.4.3.9 RETIROS LATERALES

No se exigen, salvo cuando se edifique en altura edificios o volúmenes de edificios de perímetro libre conforme a lo previsto en el inciso «b» del Artículo 7.4.3.6 en cuyo caso el retiro lateral mínimo a los ejes divisorios entre parcelas será de seis metros (6.00 m.) y de cuatro metros (4.00 m.) al eje divisorio que dé a las vías del ferrocarril.

No será de aplicación en esta zona lo contemplado en el Artículo 4.4.9.4 del Código de Ordenamiento Urbano.

7.4.3.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según se establece a continuación:

- a) Un módulo de doce metros cuadrados (12.00 m².) por cada unidad funcional y un módulo de estacionamiento por cada sesenta metros cuadrados (60.00 m².) de comercio. Según Títulos 8.5.4 y 8.5.5.
- b) En parcelas en esquina el acceso al estacionamiento no puede ser directo desde la Av. del Libertador.
- c) Se contemplará un adicional del 10% de módulo de estacionamiento para el público en general y visitantes, con acceso directo desde la vía pública.
- d) Permitir el ingreso y/o egreso en reversa.
- e) Utilización de medios mecánicos.

Se podrá completar el número de módulos de cochera exigidos en el Capítulo 8.5, en edificios de cocheras ubicados en un radio de cien metros (100.00 m.) de la parcela. Estos edificios de cochera, podrán obtener los beneficios que establecen los Artículos 4.3.3.6 y 4.5.5.1.

7.4.3.11 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS ESPECIALES

Según Título 4.5.3.

- 7.4.4 ZONA DE EDIFICACION EN TORRE T4 - Comercial de Oficinas**
Queda comprendida dentro de la Ordenanza N° 14.510.
- 7.4.4.1 DELIMITACION**
El polígono que comprende la zona T4 está delimitado por:
- Eje vías F.C.G.B.
- Eje vías F.C.G.B.M. «R».
- Eje Zufriategui.
- Eje Blas Parera.
Los polígonos que comprenden la zona T4 están delimitados en la Sección 5.
- 7.4.4.2 CARACTERIZACION Y USOS**
La zona T4 tiene como destino el uso exclusivo de oficinas y cocheras y los usos complementarios establecidos en la Sección 6, fomentándose la construcción en torre de perímetro libre sin basamento. No se admite vivienda. Ver Planilla General de Usos (Artículo 6.5.3.2).
- 7.4.4.3 SUBDIVISION**
No se admite.
- 7.4.4.4 INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 3.0.
Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
- 7.4.4.5 DENSIDAD NETA**
La densidad neta máxima será de cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha).
Según Títulos 4.3.4 y 4.3.8.
- 7.4.4.6 ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida será:
a.- Cubierta Plana: Hmcp: 37.00 m.
b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 40.00 m.
Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
El número máximo de pisos será de diez (10), incluyendo la Planta Baja y Semisótanos. El número de sótanos surgirá del proyecto y no será computado como FOT.
En esta zona no se permite mayor altura por Planta Baja Libre.
Los tanques y parapetos deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Deberán ser incluidos dentro del volumen arquitectónico resultante o tratados arquitectónicamente y retirados mínimo tres metros (3.00 m.) de las fachadas exteriores del edificio.
- 7.4.4.7 RETIRO DE FRENTE**
El retiro mínimo obligatorio de frente será de seis metros (6.00 m.) sobre Blas Parera.
Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.
- 7.4.4.8 RETIRO DE FONDO**
El retiro mínimo obligatorio será de cinco metros (5.00 m.).
- 7.4.4.9 RETIROS LATERALES**
El retiro mínimo obligatorio será de cinco metros (5.00 m.).
- 7.4.4.10 ESTACIONAMIENTO**
Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Artículo 8.5.5.5.
-

7.5 ZONAS INDUSTRIALES

7.5.1 ZONA INDUSTRIAL I1 - Industrial/Residencial Baja Densidad

7.5.1.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona I1 están delimitados en la Sección 5.

7.5.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona I1 tiene como destino el uso predominantemente industrial, talleres, depósitos, comercios mayoristas según cuadro clasificador de industrias de la Sección 6 con usos complementarios según lo establecido en la misma.

7.5.1.3 SUBDIVISION

Lote mínimo para nuevas subdivisiones:

- a.- Frente: 30.00 m.
- b.- Superficie: 900.00 m².

Según lo establecido en el Título 4.2.2.

7.5.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a.- FOS: 0.6.
- b.- FOT: 1.2.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.5.1.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será ciento cincuenta habitantes por hectárea (150 Hab/Ha) según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8. En sectores que carezcan de conexión a cloacas, se aplicará la densidad indicada en el Artículo 4.3.4.11.

7.5.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.
- b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Sótanos. Se aceptarán alturas máximas mayores a los máximos permitidos solamente por razones funcionales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11 (Artículo 4.4.11.10).

7.5.1.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente para edificios industriales (Industria, Taller o Depósito) será:

- a.- Parcelas entre ejes divisorios: Cinco metros (5.00 m.) en todo el ancho de la parcela.
- b.- Parcelas de esquina: Cinco metros (5.00 m.) sobre una calle y tres metros (3.00 m.) sobre las otras.

En lotes en esquina, la construcción se volcará hacia la acera lateral, para obtención del mayor FOT, no sujeta a ensanche.

El retiro mínimo obligatorio de frente para vivienda y/o comercio en parcelas frentistas a las calles Vélez Sársfield, Av. de los Constituyentes, Francisco N. de Laprida, L. M. Drago, Primera Junta y A. Fleming, será de tres metros (3.00 m.) sobre el frente a dichas arterias. En ciertos casos, corresponden las observaciones complementarias del Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

7.5.1.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.

El retiro de fondo podrá ser ocupado con construcciones en tanto se cumpla con los indicadores urbanos y la construcción en el área correspondiente al retiro no supere una altura máxima y total de tres metros (3.00 m.), ya sea para la cubierta plana o inclinada. Según Artículo 4.4.4.4.

7.5.1.9 RETIROS LATERALES

No se exigen retiros laterales, salvo en los casos de depósitos con materiales inflamables o industrias con ruido o vibraciones molestas a los vecinos, donde se debe cumplir con un retiro mínimo de tres metros (3.00 m.) de los ejes divisorios laterales de parcela. Corresponden las observaciones complementarias del Título 4.4.9.

7.5.1.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo

8.5. La superficie de estacionamiento deberá permitir la carga y/o descarga y el estacionamiento de vehículos pesados en la parcela.

7.5.2 ZONA INDUSTRIAL IE - Industrial Exclusivo

7.5.2.1 DELIMITACION

- Circunscripción IV, Sección D, Fracción I, Parcela 13 (Según Ordenanza 11997).
- Calle Pringles, calle Berutti, Av. San Martín, Av. de los Constituyentes.
- Calle Pringles, calle Balcarce, Av. San Martín y Calle Berutti.

Los polígonos que comprenden la zona IE están delimitados en la Sección 5.

7.5.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

Los usos de la zona IE están determinados por la Ordenanza 11997, tiene como destino el uso exclusivo Industria, Talleres, Depósito y servicios complementarios.

7.5.2.3 SUBDIVISION

Parcelamientos según lo establecido en la Ordenanza 11997.

7.5.2.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a.- FOS: 0.6.
- b.- FOT: 1.2.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.5.2.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha). Según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.5.2.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.
- b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Sótanos. Se aceptarán alturas máximas mayores a los máximos permitidos solamente por razones funcionales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11 (Artículo 4.4.11.10).

7.5.2.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente para Edificios Industriales (Industria, Taller o Depósito) será:

- a.- Parcelas entre ejes divisorios: Cinco metros (5.00 m.) en todo el ancho de la parcela.
- b.- Parcelas de esquina: Cinco metros (5.00 m.) sobre una calle y tres metros (3.00 m.) sobre las otras.

En lotes en esquina, la construcción se volcará hacia la acera lateral, para obtención del mayor FOT, no sujeta a ensanche.

El retiro mínimo obligatorio de frente en parcelas frentistas a Av. de los Constituyentes será de tres metros (3.00 m.) sobre dicha arteria.

Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

7.5.2.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8, salvo en las parcelas sin lado mayor a veinte metros (20.00 m.) donde se aplicará el Artículo 4.4.8.3.

El retiro de fondo podrá ser ocupado con construcciones en tanto se cumpla con los indicadores urbanos y la construcción en el área correspondiente al retiro no supere una altura máxima y total de tres metros (3.00 m.) ya sea para la cubierta plana o inclinada. Según Artículo 4.4.4.4.

7.5.2.9 RETIROS LATERALES

No se exigen retiros laterales, salvo en los casos de Depósitos con materiales inflamables o Industrias con ruido o vibraciones molestas a los vecinos, donde se debe cumplir con un retiro mínimo de tres metros (3.00 m.) de los ejes divisorios laterales de parcela. Corresponden las observaciones complementarias del Título 4.4.9.

7.5.2.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5. La superficie de estacionamiento deberá permitir la carga y/o descarga y el estacionamiento de vehículos pesados en la parcela.

- 7.6 ZONAS DE ESPARCIMIENTO**
- 7.6.1 ZONA DE ESPARCIMIENTO E1A - Esparcimiento Recreativo**
- 7.6.1.1 DELIMITACION
Los polígonos que comprenden la zona E1A están delimitados en la Sección 5. (*)
- 7.6.1.2 CARACTERIZACION Y USOS
La zona E1A tiene como destino el uso predominante de esparcimiento deportivo y actividades al aire libre, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.
- 7.6.1.3 SUBDIVISION
No se admitirán nuevas subdivisiones.
- 7.6.1.4 INDICADORES URBANISTICOS
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.2.
FOT: 0.3.
Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
b.- Si el uso de parte o toda parcela contemplada, es deportivo, excluyendo vestuarios, sanitarios, salas de reunión, comedores, oficinas, depósitos, etc., se pueden aplicar hasta un FOS de 0.5 y un FOT de 0.6 máximo total con inclusión de los sectores destinados a usos complementarios, salvo en parcelas con superficie menor a quinientos metros cuadrados (500.00 m².) donde se admitirá un FOT de 0.7 de máximo total. Los sectores destinados a los usos complementarios no podrán a su vez superar los indicadores establecidos en este Artículo.
- 7.6.1.5 DENSIDAD NETA
La densidad neta máxima será de cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha) según lo establecido en los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.
- 7.6.1.6 ALTURA MAXIMA
La altura máxima permitida será:
a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.
b.- Cubierta inclinada: Hmci: 13.50 m. (**)
(**) Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.).
Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos con alturas máximas mayores a los máximos permitidos solamente en los casos previstos en el Artículo 4.4.11.10.
- 7.6.1.7 RETIRO DE FRENTE
El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela. Ver observaciones complementarias del Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.
- 7.6.1.8 RETIRO DE FONDO
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según lo establecido en el Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8.
- 7.6.1.9 RETIROS LATERALES
Los retiros laterales mínimos serán:
a.- Parcelas con ancho de frente menor o igual a quince metros (15.00 m.):
Sin exigencias.
b.- Parcelas con ancho de frente mayor a quince metros (15.00 m.) y menor o igual a veinticinco metros (25.00 m.):
Tres metros (3.00 m.) de retiro sobre un lado.
c.- Parcelas con ancho de frente mayor a veinticinco metros (25.00 m.):
Tres metros (3.00 m.) de retiro sobre ambos lados.
Observaciones complementarias en Título 4.4.9.
- 7.6.1.10 ESTACIONAMIENTO
Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

(*) Para la parcela identificada como Circ. VI, Secc. H, Fracción I, Parcela 1a, ver Ordenanza 9989, Artículo 4º, promulgada el 22/11/95, M.M.Nº 313, página 11, 7/12/95.

7.7 ZONA DE SEGURIDAD

7.7.1 ZONA DE SEGURIDAD PRESIDENCIAL

7.7.1.1 DELIMITACION

El polígono que comprende esta Zona de Seguridad Presidencial, está delimitado en la Sección 5 y Plano de Delimitación de Zonas.

7.7.1.2 CARACTERIZACION

La Zona de Seguridad Presidencial constituye un área que incluye sectores de otras zonas. En la misma se fijan restricciones especiales a las alturas máximas de edificios con vistas a reducir los riesgos a la seguridad en las proximidades de la Quinta Presidencial.

7.7.1.3 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.

b.- Cubierta inclinada: Hmci: 13.50 m. (ver Artículo 4.4.11.4).

Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótano.

No se permiten azoteas accesibles.

7.7.1.4 CASOS PARTICULARES

Se admitirá construir con la altura máxima admitida en la zona de enclavamiento de la parcela sólo edificios en altura de perímetro libre o en semitorre apoyada contra muro medianero existente sin superar la altura del mismo y conforme se establece en este Código (ver Título 4.5.3), únicamente cuando mediase autorización expresa y formal en tal sentido para toda la Zona de Seguridad, de la Casa Militar de la Presidencia de la Nación por considerar ésta que no se incurre en riesgo a la Seguridad Presidencial.

7.8 ZONAS DE RESERVA**7.8.1 ZONA DE RESERVA 1 - Reserva de Interés Urbano****7.8.1.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona RES 1 están delimitados en la Sección 5.

7.8.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona RES 1 tiene como destino la conservación de las fracciones y parcelas de interés urbano, que no tuvieran edificación en la fecha de promulgación de la Ordenanza 4365/79. Los únicos usos admitidos serán los que permitan mantener bajos indicadores urbanísticos y están indicados en la Sección 6.

7.8.1.3 SUBDIVISION

No se admitirán nuevas subdivisiones hasta levantar la reserva según lo dispuesto en el Artículo 7.8.1.11 y realizar las cesiones según Título 10.2.7.

7.8.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: 0.1.

b.- FOT: 0.2.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.8.1.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de veinte habitantes por hectárea (20 Hab/Ha) según lo establecido en los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.8.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.

b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.

Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Sermisótanos.

7.8.1.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela. Observaciones complementarias en el Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

7.8.1.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de patio de Manzana según lo establecido en el Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8.

7.8.1.9 RETIROS LATERALES

Los retiros laterales mínimos serán de tres metros (3.00 m.) sobre ambos ejes. Observaciones complementarias en el Título 4.4.9.

7.8.1.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

7.8.1.11 LEVANTAMIENTO DE RESERVAS

Se puede levantar una Reserva 1 realizando las cesiones de superficie para la apertura de calles más el catorce por ciento (14%) de la superficie restante según las exigencias de la Ley Provincial 8912 de Usos del Suelo o modificatorias y de este Código, cuando el H.C.D. lo autorice. Los indicadores y densidades máximos no serán mayores a los de la zona lindante de mayor densidad. Ellos serán propuestos por la D.P.U y Desarrollo y D.O.P. y elevados a consideración del H.C.D.. La D.O.P. fijará exigencias adicionales de subdivisión parcelaria mínima, altura, accesos, estacionamiento y usos correspondientes a parcelas de interés urbano y según estudio de impacto urbanístico (Títulos 3.3.3 y 3.3.4). Cuando corresponda exigir cesiones de Espacio Verde Público y Reservas para Equipamiento Comunitario, establecidas en el Decreto Ley Provincial Nº 8912 y sus modificatorias, regirán los mínimos regulados en la citada norma, conforme a lo reglamentado por el Decreto Provincial 1549/83, Artículo 56º, el cual establece un mínimo de tres con cincuenta metros cuadrados por habitante (3.50 m²/hab) para espacio verde y un metro cuadrado por habitante (1.00 m²/hab) para Reserva de Equipamiento Comunitario y un mínimo del cinco por ciento (5%) de la superficie sobre la que corresponda ceder, en zonas exclusivamente industriales.

7.8.2 ZONA DE RESERVA 2

7.8.2.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona RES 2 están delimitados en la Sección 5.

7.8.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona RES 2 tiene como destino la conservación de las fracciones y parcelas que pueden ser de interés urbano que tuvieran edificación existente y aprobada a la fecha de promulgación de la Ordenanza 4365/79.

Los usos permitidos serán los indicados en la Sección 6.

7.8.2.3 SUBDIVISION

No se admitirán nuevas subdivisiones hasta levantar la reserva según lo dispuesto en el Artículo 7.8.2.12 y realizar las cesiones según lo establecido en el Título 10.2.7.

7.8.2.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: 0.5.

b.- FOT: 0.8.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.8.2.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de veinte habitantes por hectárea (20 Hab/Ha) según lo establecido en los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.8.2.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.

b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.

Según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11. El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos.

7.8.2.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela. Observaciones complementarias en el Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

7.8.2.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8. En parcelas con frente a dos o más calles se aplicará el Artículo 4.4.8.4.

7.8.2.9 RETIROS LATERALES

Los retiros laterales mínimos serán de tres metros (3.00 m.) sobre ambos ejes. Se puede reconstruir y refaccionar edificios existentes con planos aprobados que ocupan los retiros laterales.

Observaciones complementarias en el Título 4.4.9.

7.8.2.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

7.8.2.11 LIMITACIONES ADICIONALES

Toda nueva edificación o cambio de uso será sometido a la aprobación de la Dirección de Obras Particulares, para asegurar la conservación de las características de la reserva de interés urbano.

7.8.2.12 LEVANTAMIENTO DE RESERVAS

Se puede levantar una Reserva 2 realizando las cesiones de superficie para la apertura de calles más el catorce por ciento (14%) de la superficie restante según las exigencias de la Ley Provincial 8912 de Usos del Suelo o modificatorias y de este Código cuando el H.C.D. lo autorice. Los indicadores y densidades máximos no serán mayores a los de la zona lindante de mayor densidad. Ellos serán propuestos por la D.P.U y Desarrollo y elevados a consideración del H.C.D.. La D.O.P. fijará exigencias adicionales de subdivisión parcelaria mínima, altura, accesos, estacionamiento y usos correspondientes a parcelas de interés urbano y según estudio de impacto urbanístico (Títulos 3.3.3 y 3.3.4).

7.8.3 ZONA DE RESERVA 3**7.8.3.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona RES 3 son las parcelas de más de cinco mil metros cuadrados (5000 m².), no específicamente delimitadas en el Artículo 7.8.1.1 y Sección 5 y sin edificación o planos aprobados con anterioridad a la fecha de promulgación de la Ordenanza 4456/80 y para las que no se ha levantado la reserva. También comprende las parcelas con edificación aprobada con anterioridad a la fecha de la promulgación de la Ordenanza 4456/80 cuando se hubiera demolido posteriormente dicha edificación y las parcelas en que se hubiere edificado conforme a lo admitido para zonas de Reserva 3. Quedan exceptuadas las parcelas contempladas en el Artículo 7.8.3.1.

7.8.3.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona RES 3 tiene como destino la conservación de las fracciones y parcelas de interés urbano, permitiendo el levantamiento de la reserva después de las cesiones previstas en el Artículo 7.8.3.11.

Los únicos usos admitidos serán los que permitan mantener bajos indicadores urbanísticos y están indicados en la Sección 6.

7.8.3.3 SUBDIVISION

No se permiten subdivisiones hasta levantar la reserva según lo dispuesto en el Artículo 7.8.3.11 y realizar las cesiones según lo establecido en el Título 10.2.7.

7.8.3.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: 0.1.

b.- FOT: 0.2.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.8.3.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de veinte habitantes por hectárea (20 Hab/Ha) según lo establecido en los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.8.3.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.

b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.

Según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11. El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos.

7.8.3.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela. Observaciones complementarias en el Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

7.8.3.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.) según Artículo 4.4.8. En parcelas con frente a dos o más calles se aplicará el Artículo 4.4.8.4.

7.8.3.9 RETIROS LATERALES

Los retiros laterales mínimos serán de tres metros (3.00 m.) sobre ambos ejes. Observaciones complementarias en el Título 4.4.9.

7.8.3.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

7.8.3.11 LEVANTAMIENTO DE RESERVAS

Se puede levantar una Reserva 3 realizando las cesiones de superficie para la apertura de calles más el catorce por ciento (14%) de la superficie restante según las exigencias de la Ley Provincial 8912 de Usos del Suelo o modificatoria y de este Código, según Título 10.2.7. Los indicadores y densidades máximos, las normas de tejido, los usos del suelo, así como el parcelamiento mínimo serán los de la zona de enclavamiento. La D.P.U y D.O.P., fijarán exigencias adicionales de altura, accesos, estacionamiento o usos correspondientes a parcelas de interés urbano y según estudio de impacto urbanístico (Títulos 3.3.4 y 7.11.3).

Quedan exceptuadas de la zonificación como Reserva correspondiendo la de enclavamiento de la parcela, las parcelas que no hubieran sufrido ninguna traslación de dominio a partir

ACTUALIZADO EN REVISIÓN

de la promulgación de la Ordenanza 4456 de fecha 30 de Julio de 1993 y siguieron perteneciendo a los mismos propietarios desde entonces, hasta la fecha de puesta en vigencia de la Ordenanza 8255.

7.8.4 ZONA DE RESERVA 4**7.8.4.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona RES 4 son las parcelas de más de cinco mil metros cuadrados (5000 m².) no específicamente delimitadas en el Artículo 7.8.2.1, que tengan edificación existente aprobada con anterioridad a la fecha de promulgación de la Ordenanza 4456/80 y que no hayan levantado la Reserva.

Quedan exceptuadas las parcelas contempladas en el Artículo 7.8.4.11.

7.8.4.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona RES 4 tiene como destino la conservación de las fracciones y parcelas de interés urbano permitiendo el levantamiento de la Reserva.

Los usos permitidos serán los indicados en la Sección 6.

7.8.4.3 SUBDIVISION

No se admitirán nuevas subdivisiones.

7.8.4.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS máximo: El máximo permitido en la zona de enclavamiento.

b.- FOT máximo: El 80% del FOT máximo permitido en la zona de enclavamiento.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.8.4.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de veinte habitantes por hectárea (20 Hab/Ha), según lo establecido en los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.8.4.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.

b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.

Según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos.

7.8.4.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) en todo el ancho de la parcela.

Observaciones complementarias en el Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

7.8.4.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según lo establecido en el Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8. En parcelas con frente a dos o más calles se aplicará el Artículo 4.4.8.4.

7.8.4.9 RETIROS LATERALES

Los retiros laterales mínimos serán de tres metros (3.00 m.) sobre ambos lados. Observaciones complementarias en el Título 4.4.9.

7.8.4.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

7.8.4.11 LIMITACIONES ADICIONALES Y LEVANTAMIENTO DE RESERVAS

a.- Toda nueva edificación o cambio de uso será sometido a la aprobación de la D.O.P., para asegurar la conservación de las características de la Reserva de interés urbano.

b.- Se puede levantar una Reserva 4 realizando las cesiones de superficie para la apertura de calles más catorce por ciento (14%) de la superficie restante según las exigencias de la Ley Povoynal 8912, de Usos del Suelo o modificatorias y de este Código, según Título 10.2.7. Los indicadores y densidades máximas, las normas de tejido y los usos del suelo así como el parcelamiento serán los de la zona de enclavamiento. La D.P.U y D.O.P., fijarán las exigencias adicionales de altura, accesos, estacionamiento y usos correspondientes a parcelas de interés urbano y según Títulos 3.3.4 y 7.11.3.

Quedan exceptuadas de la zonificación como Reserva correspondiendo la de enclavamiento de la parcela, las parcelas que no hubieran sufrido ninguna traslación de dominio a partir de la promulgación de la Ordenanza 4456 de fecha 30 de Mayo de 1980 y siguieron perteneciendo a los mismos propietarios desde entonces, hasta la fecha de puesta en vigencia de la Ordenanza 8255.

7.8.5 LEVANTAMIENTO DE RESERVAS 3 Y 4

- 7.8.5.1 **DELIMITACION**
Comprende a las parcelas o fracciones de más de cinco mil metros cuadrados (5000 m2.) afectadas como zona de Reserva y enunciadas en los Títulos 7.8.3 y 7.8.4. (Reservas 3 y 4 respectivamente)
Ver Artículo 7.8.3.11 y 7.8.4.11.
- 7.8.5.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
Comprende los planes particularizados que podrán instrumentarse a pedido de los propietarios para levantar las reservas indicadas en los Títulos 7.8.3 y 7.8.4, según lo especificado en los Artículos 7.8.3.11 y 7.8.4.11 respectivamente.
Los usos admitidos corresponderán a los de la zona de enclavamiento de la parcela o fracción según Sección 6.
- 7.8.5.3 **SUBDIVISION**
Conforme a lo establecido en los Artículos 7.8.3.11 y 7.8.4.11, según corresponda.
- 7.8.5.4 **INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: Será el correspondiente al de la zona de enclavamiento de la parcela, aplicando sobre el remanente una vez efectuadas las cesiones correspondientes.
b.- FOT: Será el correspondiente a la zona de enclavamiento de la parcela aplicado sobre la superficie original de la misma.
Serán de aplicación los premios previstos en el Título 4.3.8.
- 7.8.5.5 **DENSIDAD**
La densidad neta será la correspondiente a la zona de enclavamiento de la parcela o fracción según lo establecido en la Sección 7.
Serán de aplicación los premios previstos en el Título 4.3.8.
- 7.8.5.6 **ALTURA MAXIMA**
La altura máxima de edificación y número máximo de plantas corresponderá a la admitida en la zona de enclavamiento de la parcela o fracción.
- 7.8.5.7 **RETIRO DE FRENTE**
El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.).
Observaciones complementarias en el Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.
- 7.8.5.8 **RETIRO DE FONDO**
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor que ocho metros (8.00 m.).
- 7.8.5.9 **RETIROS LATERALES**
Los retiros laterales mínimos en edificación de hasta diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m.) de altura serán de tres metros (3.00 m.), respecto de ambos ejes divisorios de la parcela y de cuatro metros (4.00 m.) en los demás casos.
Observaciones complementarias en el Título 4.4.9.
La separación mínima entre volúmenes edificados será de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4.4.
- 7.8.5.10 **ESTACIONAMIENTO**
Según lo dispuesto en el Capítulo 8.5.
- 7.8.5.11 **LIMITACIONES ADICIONALES Y CESIONES**
a.- Parquización y Forestación:
Las áreas libres de los predios deberán ser convenientemente parquizadas y forestadas, evitándose la extracción de árboles existentes.
En el 80% de esas áreas deberá mantenerse el terreno absorbente y si fuera necesario para circulaciones y estacionamiento, podrá pavimentarse el 20% restante.
b.- Cesiones:
Para el levantamiento de la Reserva corresponde realizar las cesiones para la apertura de calles más el 14% de la superficie restante según lo previsto en los Artículos 7.8.3.11 y 7.8.4.11 y de acuerdo a lo establecido en el Título 10.2.7.
c.- Estudios de Impacto:
En todos los casos de proyectos en parcelas o fracciones en que existiera levantamiento de Reserva, corresponderá realizar un Estudio de Impacto Urbanístico según Título 3.3.4.
-

7.9 ZONAS DE RECUPERACION**7.9.1 ZONA DE RECUPERACION REC****7.9.1.1 DELIMITACION**

La zona REC está delimitada en la Sección 5.

7.9.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

Zona en el ámbito del Partido de Vicente López desde la Línea de Ribera, con exclusión de las parcelas que son de dominio privado de los particulares y hacia el Río de la Plata, recuperada, a recuperar y a mantener mediante obras y acciones adecuadamente destinadas a usos afines al esparcimiento, recreación, actividades deportivas, sociales y culturales, complementarias de éstas tales como bares, confiterías o restaurantes y a las propias y características de sectores costeros.

Dentro de la Zona de recuperación se determinan tres Subzonas según se establece a continuación:

a.- REC 1

Zona comprendida entre la calle J. B. Alberdi y eje de la calle Paraná, límite entre el Partido de Vicente López y el Partido de San Isidro. La misma incluye un área de Preservación Ecológica.

b.- REC 2

Zona comprendida entre la calle Hipólito Yrigoyen y la calle J. B. Alberdi. La misma comprende el área del Puerto de Olivos.

c.- REC 3

Zona comprendida entre el límite del Partido de Vicente López con la Capital Federal hasta la calle Hipólito Yrigoyen.

Dentro de las Zonas de Recuperación REC, se incluyen otras cuyas características, así como las normas que definen los usos, indicadores urbanos y normas de tejido aplicable a las mismas, se definen en la Sección 11 de este Código.

7.9.1.3 SUBDIVISION

No se admitirá el parcelamiento de las fracciones o manzanas catastrales originales o de las nuevas ni de los predios que se inscriban, a excepción de las subdivisiones que quepan para apertura de calles o arterias viales o cuando sí se lo permite expresamente para alguna de las zonas incluídas en la zona REC, en los Títulos de este Capítulo que establecen las normas particulares para cada una de ellas en la Sección 11 de este Código.

**7.9.1.4 INDICADORES URBANISTICOS
ANULADO****7.9.1.5 DENSIDAD NETA
ANULADO****7.9.1.6 ALTURA MAXIMA
ANULADO****7.9.1.7 RETIRO DE FRENTE
ANULADO****7.9.1.8 RETIRO DE FONDO
ANULADO****7.9.1.9 RETIROS LATERALES
ANULADO****7.9.1.10 ESTACIONAMIENTO
ANULADO****7.9.1.11 LIMITACIONES ADICIONALES
ANULADO**

7.9.2 ZONA DE RECUPERACION REC 1

7.9.2.1 DELIMITACION

La zona REC 1 está delimitada en la Sección 5.

7.9.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona REC 1 incluye un «Area de Preservación Ecológica A.P.E.», que mantendrá su carácter y delimitación actual fijados por Ordenanza.

Será una Reserva «Activa», pudiendo ser su custodia a cargo de entidad sin fines de lucro con directa relación con la protección del medio ambiente y/o la fauna y flora y con el asesoramiento de entidades científicas y el aporte de entidades técnicas para mantener el ámbito ecológico.

7.9.3 ZONAS DE RECUPERACION REC 2

7.9.3.1 DELIMITACION

La zona REC 2 está delimitada en la Sección 5.

7.9.3.2 CARACTERIZACION Y USOS

Según determine oportunamente el Honorable Concejo Deliberante.
Incluye el Puerto de Olivos.

7.9.4 ZONA DE RECUPERACION REC 3

7.9.4.1 DELIMITACION

La zona REC 3 está delimitada en la Sección 5.

7.9.4.2 CARACTERIZACION Y USOS

Según determine oportunamente el Honorable Concejo Deliberante.

- 7.10 ZONAS DE USOS ESPECIFICOS**
- 7.10.1 ZONAS DE USOS ESPECIFICOS UE**
- 7.10.1.1 **DELIMITACION**
Los polígonos que comprenden la zona UE están delimitados en los Artículos 5.4.10.1 y 5.4.10.2.
- 7.10.1.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
La zona UE tiene como destino los siguientes:
- El transporte: Vía pública, ferrocarriles, puertos.
- La seguridad: Ejército, Armada, etc..
- Espacios públicos: Plazas y plazoletas.
- Infraestructura Urbana: Instalaciones de bombeo de agua, electricidad, etc..
- Usos Específicos: Quinta Presidencial.
Se admitirán como usos complementarios solamente los necesarios para desarrollar la actividad principal.
- 7.10.1.3 **SUBDIVISION**
No se permiten subdivisiones.
- 7.10.1.4 **INDICADORES URBANISTICOS**
No se permiten construcciones permanentes sobre elevadas por sobre el nivel de la parcela en plazas o plazoletas, salvo expresa autorización del H.C.D..
Los indicadores urbanísticos serán los mínimos necesarios para los destinos previstos y no superarán los de la zona limítrofe más restrictiva.
- 7.10.1.5 **DENSIDAD**
No corresponde.
- 7.10.1.6 **ALTURA MAXIMA**
La altura máxima no superará la de la zona limítrofe de menor altura en el caso de permitir construcciones para los destinos previstos.
- 7.10.1.7 **RETIRO DE FRENTE**
El retiro obligatorio será de tres metros (3.00 m.) como mínimo, salvo en los cuadros de estaciones ferroviarias, donde no se exigirá retiro.
- 7.10.1.8 **RETIRO DE FONDO**
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según lo establecido en el Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.).
- 7.10.1.9 **RETIROS LATERALES**
Los retiros laterales serán tres metros (3.00 m.) como mínimo de los límites de la zona.
- 7.10.1.10 **ESTACIONAMIENTO**
Los usos que necesitan acceso vehicular deben contar con espacio de estacionamiento de vehículos según las exigencias del Capítulo 8.5.
- 7.10.1.11 **DESAFECTACION DE ZONA UE**
Ver Artículo 5.3.2.2.
-

7.11 ZONAS DE URBANIZACION DETERMINADA

7.11.1 ZONA DE URBANIZACION U1

7.11.1.1 DELIMITACION

El polígono que comprende la zona U1 está delimitado en la Sección 5.

7.11.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U1 tiene como destino el uso residencial con vivienda colectiva con edificios de perímetro libre rodeados de espacios parquizados, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.

Su carácter se adquirirá una vez concretadas las cesiones para calles y plazas.

7.11.1.3 SUBDIVISION

Se conservará la subdivisión existente o se realizará la unificación de parcela; únicamente se admitirá la redistribución parcelaria resultante de restar a la parcela original las cesiones de calles y plazas o los otros casos previstos según lo dispuesto en el Artículo 7.11.1.11.

7.11.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

Circ. VI, Secc. A, Fracción I, Parcela 14p:

a.- FOS: 0.4.

b.- FOT: 0.5.

Sin superar en conjunto el 70%, por sobre los indicadores antes mencionados podrá incrementarse el FOT con los siguientes premios:

a.- Por ancho máximo de parcela: Dados los anchos actuales de cada parcela, corresponde el premio máximo: 25%.

b.- Por separación entre paramentos de edificios enfrentados. Asimilable al premio por edificación separada de ejes divisorios laterales debido a las características de los predios sin subdivisión para cada edificio.

Se considerarán edificios enfrentados, aquellos cuyas fachadas principales se oponen a una longitud de por lo menos un tercio de su largo total.

En caso de tratarse de varios edificios, se establecerá el valor promedio que resulta de la suma de las separaciones entre edificios enfrentados.

Al valor promedio obtenido, se le asignará el premio que le corresponde de acuerdo a la siguiente escala:

- Más de 6.50 metros: 10%
- Más de 7.50 metros: 11%
- Más de 8.50 metros: 12%
- Más de 9.50 metros: 13%
- Más de 10.50 metros: 14%
- Más de 11.50 metros: 15%

c.- Por edificación retirada voluntariamente de la Línea de Edificación establecida, a razón de 3% por cada metro de retiro, con un máximo del 15%.

En caso de que existan varios retiros de edificación, se ha de considerar el promedio de los retiros de cada uno de los edificios más cercanos de la Línea de Edificación establecida.

d.- Por menor superficie de suelo ocupada por la resultante del FOS máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción hasta un incremento máximo del 10%.

e.- Por espacio libre público cedido dentro del sector, dadas las características de las cesiones, corresponde el premio máximo.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2 y 4.3.3.

7.11.1.5 DENSIDAD

La densidad neta máxima será de ciento noventa y dos habitantes por hectárea (192 Hab/Ha). Por sobre estas densidades pueden aplicarse los premios establecidos en el Artículo 7.11.1.4 según lo establecido en el Título 4.3.4.

La densidad correspondiente a cada una de las parcelas, deberá ser consignada obligatoriamente en todos los planos de construcción que se pretenden y por el Departamento de Catastro, se verificará el registro de la densidad en las fichas catastrales.

7.11.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será de diez metros con cincuenta centímetros (10.50 m.) según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos.

7.11.1.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio será de tres metros (3.00 m.). Para la Circ. VI, Secc. A, Fracción 58, Parcela 14p, el retiro de frente se considerará respecto de las Líneas Municipales correspondientes a las calles Capitán Bermúdez e Ingeniero White. Observaciones complementarias

en el Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

- 7.11.1.8 **RETIRO DE FONDO**
El retiro de fondo será de cuatro metros (4.00 m.).
- 7.11.1.9 **RETIROS LATERALES**
La separación mínima entre edificios será de cinco metros (5.00 m.).
- 7.11.1.10 **ESTACIONAMIENTO**
Según lo dispuesto en el Capítulo 8.5.
- 7.11.1.11 **LIMITACIONES ADICIONALES Y CESIONES**
- 1.- Calles que el Municipio determine abrir para la mejor circulación en el sector y alrededores.
Entre ellas: Prolongación de las calles Ingeniero White (1/2) y calle central, quince metros (15.00 m.).
 - 2.- Espacio libre destinado a áreas verdes y reserva de uso público de acuerdo con lo establecido en el Artículo 56 de la Ley 8912, ubicado en el lugar que el Municipio determine.
- En el momento de concretarse las cesiones determinadas en el Artículo 9.2.1.9 de la Ordenanza 3364 y sus modificatorias (Código de la Edificación), se tendrán por desafectadas las calles determinadas por la Ordenanza 2622 que afectan a la Parcela 14p de la Circ. VI, Sección A, Fracción I.
- La zona está incluida en una zona de Reserva y mantendrá tal carácter hasta tanto se de cumplimiento a lo dispuesto en el presente Título haciendo lugar a las cesiones exigidas.
-

7.11.2 ZONA DE URBANIZACION U2

7.11.2.1 DELIMITACION

El polígono que comprende la zona U2 está delimitado en la Sección 5.

7.11.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U2 tiene como destino el uso predominantemente residencial de alta densidad en torres de perímetro libre destinadas a planes de interés social con usos complementarios educativos y recreativos, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.

7.11.2.3 SUBDIVISION

Las dimensiones mínimas de parcelas serán:

a.- Frente: 30.00 m.

b.- Superficie: 900.00 m².

Según lo establecido en el Título 4.2.2.

7.11.2.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: 0.6.

b.- FOT: 1.8.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.11.2.5 DENSIDAD

La densidad neta máxima será de mil habitantes por hectárea (1000 Hab/Ha) según lo establecido en el Título 4.3.4.

7.11.2.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será treinta y tres metros con cincuenta centímetros (33.50 m.) según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

7.11.2.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio será de cinco metros (5.00 m.).

Observaciones complementarias en el Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

7.11.2.8 RETIRO DE FONDO

Será la resultante de la aplicación de las normas sobre Patios de Manzana y no menor de cinco metros (5.00 m.) del eje divisorio del fondo.

7.11.2.9 RETIROS LATERALES

Será de cinco metros (5.00 m.) de ambos ejes divisorios.

7.11.2.10 ESTACIONAMIENTO

Según lo dispuesto en Capítulo 8.5.

7.11.3 LEVANTAMIENTO DE RESERVAS 3 Y 4
Ver Título 7.8.5.

7.11.4 LEVANTAMIENTO DE RESERVAS 1 Y 2

- 7.11.4.1 NORMAS DE APLICACION
Serán de aplicación los Artículos 7.8.1.11 y 7.8.2.12.
-

7.11.5 ZONA DE URBANIZACION U5**7.11.5.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona U5 están delimitados en la Sección 5.

7.11.5.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U5 tiene por fin reglamentar complejos habitacionales de alta densidad en edificación en torre o bloques ya construídos y existentes que no responden a las características e indicadores normados para otras zonas. Los usos complementarios están establecidos en la Sección 6.

7.11.5.3 SUBDIVISION

Se conservará la subdivisión existente admitiéndose la subdivisión en Propiedad Horizontal.

7.11.5.4 INDICADORES URBANISTICOS

Conservará los indicadores autorizados en los planos de construcción aprobados, a excepción de los casos contemplados en el Artículo 7.11.5.11.

Se admitirán las remodelaciones y ampliaciones internas que no afecten indicadores.

7.11.5.5 DENSIDAD

La densidad neta máxima será la autorizada en los planos de construcción aprobados, a excepción de los casos contemplados en el Artículo 7.11.5.11.

7.11.5.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será de cuarenta y cinco metros (45.00 m.), a excepción de los casos donde en los planos de obra aprobados se hubiera autorizado una mayor, que será entonces la altura máxima.

7.11.5.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) respecto de la Línea Municipal. Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

7.11.5.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8.

7.11.5.9 RETIROS LATERALES

El retiro lateral mínimo de cada eje divisorio será de cuatro metros (4.00 m.). A partir de la cota treinta metros (30.00 m.), el retiro deberá incrementarse en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro que lo supere. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio sin permitir escalonamiento en el espacio entre el plano límite de retiro y el eje divisorio de la parcela correspondiente.

7.11.5.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

7.11.5.11 ALTURA E INDICADORES EN CASOS ESPECIALES

El incremento de indicadores FOS, FOT y/o Densidad, se admitirá únicamente mediante autorización por Ordenanza del H.C.D., en tanto no superen los máximos admitidos por la Ley Provincial de Usos del Suelo o sus modificaciones.

7.11.6 ZONA DE URBANIZACION U6

7.11.6.1 DELIMITACION

El polígono que comprende la zona U6 está delimitado en la Sección 5.

7.11.6.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U6 tiene como destino el uso predominante residencial de media densidad, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.

7.11.6.3 SUBDIVISION

Las parcelas resultantes de la implantacion de los edificios serán subdivididas según el régimen de Propiedad Horizontal.

7.11.6.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: 0.6.

b.- FOT: 2.0.

7.11.6.5 DENSIDAD

La densidad neta máxima será de seiscientos cincuenta habitantes por hectárea (650 Hab/Ha).

7.11.6.6 NORMAS DE TEJIDO Y ESTACIONAMIENTO

Los retiros, alturas y requerimientos de estacionamiento estarán determinados por el proyecto urbanístico.

7.11.7 ZONA DE URBANIZACION U7**7.11.7.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona U7 están delimitados en la Sección 5.

7.11.7.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U7 tiene por fin reglamentar una zona cuyo tejido no ha sido completado y para la que se han aprobado algunas construcciones o emprendimientos de envergadura por la vía administrativa ordinaria o mediante Ordenanzas especiales del H.C.D..

Se admitirán los siguientes usos:

- a.- Se respetarán y mantendrán los usos conferidos por Certificado de Uso Conforme o habilitación acordada vigente y aquellos que hubieran sido otorgados por Ordenanza especial del H.C.D..
- b.- Por Ordenanza especial del H.C.D. podrán asignarse nuevos usos a los predios existentes o a los que surjan de subdivisiones autorizadas, conforme resulte de los estudios particulares que realice el Departamento Ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Título 3.3.5.
- c.- En tanto el H.C.D. no autorice nuevos usos y en cualquier otro caso y de no contarse con un uso acordado, se admitirán los usos contemplados para las zonas RES 1 y RES 3 de conformidad con lo establecido en el Artículo 6.5.1.7.

7.11.7.3 SUBDIVISION

Se conservará la subdivisión existente admitiéndose las nuevas subdivisiones que autorice el H.C.D. mediante Ordenanza especial y según recomiende el Departamento Ejecutivo.

7.11.7.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los predios que contaran con planos de obra aprobados o para los que se hubiera fijado indicadores en particular por Ordenanza especial, conservarán los mismos. Por Ordenanza especial del H.C.D. podrán asignarse nuevos indicadores a los predios existentes o a los que surjan de subdivisiones autorizadas, conforme resulte de los estudios particulares que realice el Departamento Ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Título 3.3.5.

En tanto el H.C.D. no autorice nuevos indicadores y en cualquier otro caso y de no contarse con indicadores acordados, se admitirán los indicadores contemplados para las zonas RES 1 de conformidad con lo establecido en el Artículo 7.8.1.4.

7.11.7.5 DENSIDAD

Los predios que contaran con planos de obra aprobados o para los que se hubiera fijado indicadores en particular por Ordenanza especial, conservarán los mismos. Por Ordenanza especial del H.C.D. podrán asignarse nuevos indicadores a los predios existentes o a los que surjan de subdivisiones autorizadas, conforme resulte de los estudios particulares que realice el Departamento Ejecutivo de conformidad con lo establecido en el Título 3.3.5.

En tanto el H.C.D. no autorice nuevos indicadores y en cualquier otro caso y de no contarse con indicadores acordados, se admitirán los indicadores contemplados para las zonas RES 1 de conformidad con lo establecido en el Artículo 7.8.1.5.

7.11.7.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.
- b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.

Según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos.

7.11.7.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) respecto de la Línea Municipal. Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

7.11.7.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8.

7.11.7.9 RETIROS LATERALES

El retiro lateral mínimo de cada eje divisorio será de tres metros (3.00 m.), salvo que se autorizare otro por Ordenanza especial del H.C.D..

7.11.7.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.

7.11.7.11 LIMITACIONES ADICIONALES

En los casos en que, para subdividir y amanzanar, no se hubiera oportunamente cedido de conformidad con los requerimientos de la Ley Provincial de Usos del Suelo N° 8912, no se autorizará ninguna subdivisión, emprendimiento o construcción hasta que no se levante el carácter de Reserva que de esa forma pesaría sobre las parcelas de Fracción y a cuyos efectos se aplicará lo establecido en el Artículo 7.8.1.11 para las zonas RES 1. Hasta tanto opere dicha cesión, la parcela o parcelas en cuestión serán tratadas como zona RES 3, siendo de aplicación lo establecido en los Artículos 7.8.3.1 a 7.8.3.10.

7.11.7.12 FORESTACION

Se conservará la forestación existente.

Únicamente podrán extraerse los árboles que fuere indispensable eliminar para erigir construcciones aprobadas o que se aprobaran en el futuro. A estos efectos, para la consideración de cualquier propuesta de desarrollo, se deberá acompañar a la misma con un relevamiento exhaustivo de los árboles existentes con denominación de especies. La extracción de cualquier otro árbol existente, ya sea para facilitar accesos, permitir la construcción de playas de estacionamiento, etc., que no hubiera sido considerada y admitida en la propuesta que hubiera aprobado el H.C.D., requerirá de la autorización expresa y formal del Departamento Ejecutivo.

7.11.8 ZONA DE URBANIZACION U8**7.11.8.1 DELIMITACION**

El polígono que comprende la zona U8 será el delimitado por la calle Cajaraville y las futuras prolongaciones de las calles a ceder José Ingenieros, Domingo de Acassuso y Marcos Sastre, según plano de subdivisión a aprobar.

Los polígonos que comprenden la zona están delimitados en la Sección 5.

7.11.8.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U8 tiene por finalidad reglamentar el proyecto de un conjunto de viviendas colectivas de interés social. Se admitirá el siguiente uso:

Vivienda colectiva exclusivamente.

7.11.8.3 SUBDIVISION

No se admite la posterior subdivisión de la fracción o manzana que resulte una vez que se apruebe la que se encuentra en trámite.

7.11.8.4 INDICADORES URBANISTICOS

a.- FOS: 0.45.

b.- FOT: 1.60 total incluidos premios.

7.11.8.5 DENSIDAD

Novecientos cincuenta habitantes por hectárea (950 Hab/Ha) total incluidos premios.

7.11.8.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.

b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m. con tanques de agua incluidos dentro de la cubierta inclinada.

El número de plantas útiles será cuatro (4) incluyendo la Planta Baja y tres pisos altos.

7.11.8.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente será de dos metros (2.00 m.) respecto de la Línea Municipal en todo el perímetro del predio.

7.11.8.8 RETIRO DE FONDO - PATIO DE MANZANA

Resultará como mínimo de duplicar la aplicación de las normas de Patio de Manzana según Título 4.4.2.

7.11.8.9 RETIROS LATERALES

El retiro lateral o espacio mínimo entre cada cuerpo de edificación será como mínimo de diez metros (10.00 m.).

7.11.8.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberán prever lugares de estacionamiento de vehículos, resultando como mínimo una cantidad de módulos equivalentes al treinta y cinco por ciento (35%) de la cantidad de unidades que se proyecten, en razón del sentido de interés social del conjunto habitacional.

7.11.9 ZONA DE URBANIZACION U9

- 7.11.9.1 **DELIMITACION**
 Los polígonos que comprenden la zona están delimitados en la Sección 5.
- 7.11.9.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
 La denominada zona U9 tiene como destino el uso predominantemente comercial, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.
 Ver usos admitidos en Planilla General de usos (Artículo 6.5.3.2).
- 7.11.9.3 **SUBDIVISION**
 No se admitirán nuevas subdivisiones.
 Las parcelas deberán ser unificadas.
- 7.11.9.4 **INDICADORES URBANISTICOS**
 La superficie cubierta máxima construible y el límite de las proyecciones sobre Planta Baja de lo edificable serán las que figuran en los planos obrantes a fojas 51/58 del Expediente Municipal N° 12951/93.
- 7.11.9.5 **DENSIDAD**
 La densidad será la de proyecto, con ajuste a lo graficado en los planos obrantes a fojas 51/58 del Expediente Municipal N° 12951/93.
- 7.11.9.6 **ALTURA MAXIMA**
 Las alturas máximas permitidas para la edificación y el máximo número de plantas serán las que se grafican en los planos obrantes a fojas 51/58 del Expediente Municipal N° 12951/93. La altura máxima para techo plano será de quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.) excluido parapetos. Por sobre la altura máxima establecida podrán sobresalir tanques de agua, salas de máquinas, cajas de escaleras, ascensores o montacargas, instalaciones de acondicionamiento térmico, antenas simples y parabólicas, pararrayos simples, conductos y chimeneas.
- 7.11.9.7 **RETIRO DE FRENTE**
 Los retiros de frente serán como mínimo los graficados en los planos agregados a fojas 51/58 del Expediente Municipal N° 12951/93.
 El retiro mínimo sobre Av. del Libertador será de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m.) respecto de la traza actual de la Línea Municipal, previa a las cesiones contempladas en el Artículo 7.11.9.11.
- 7.11.9.8 **RETIRO DE FONDO**
 No se exige.
- 7.11.9.9 **RETIROS LATERALES**
 No se exigen.
- 7.11.9.10 **ESTACIONAMIENTO**
 Se requieren como mínimo trescientos (300) módulos de estacionamiento para la totalidad del complejo en la Estación Libertador.
 Se brindará estacionamiento en el sector en la traza del Ferrocarril, contemplado a tal efecto en los planos obrantes a fojas 51/58 del Expediente Municipal N° 12951/93.
 Los módulos de estacionamiento para completar la exigencia mínima, que no fueron previstos en la traza del Ferrocarril, podrán proveerse en una o más parcelas particulares de propiedad de la Empresa Tren de la Costa S.A. y/o en parcelas con servidumbre establecida a favor de la Empresa o alquiladas por la misma durante el tiempo que dure la explotación y que funcione el complejo de la Estación Libertador. Las parcelas o sectores de las mismas que se destinen para estacionamiento, deberán encontrarse a no más de doscientos cincuenta metros (250.00 m.) de distancia del edificio de la Estación o Centro Comercial. Aún cuando se tratara de alquiler o concesión de uso de una parcela, se utilizarán los criterios establecidos para los casos de «servidumbre» en los incisos «a», «b», «e» y «f» del Artículo 8.5.6.1 del C.O.U.
 No se admitirá completar la cantidad de estacionamiento requerido que no fuera proyectado en los planos obrantes a fojas 51/58 del Expediente Municipal N° 12951/93, en lugar alguno de la vía pública y/o en la traza del Ferrocarril entre la calle Roma y Paraná. Si no se cumpliera con el mínimo de estacionamiento requerido, se habilitará para el uso solamente la cantidad de metros cuadrados netos de superficie destinada a locales comerciales, supermercado, cines, etc., que resulte proporcional a la cantidad efectiva de estacionamiento suministrado considerando que el cien por ciento (100%) correspondiente representa trescientos módulos (300) de estacionamiento. A su vez, no se habilitará más superficie neta de locales que la que cuente con los estacionamientos requeridos para los distin-

tos usos según se contempla en el Artículo 8.5.5.4 del C.O.U..

En caso que luego de haber sido provisto el estacionamiento requerido, se redujera su capacidad por debajo de los trescientos (300) módulos, se revocarán las habilitaciones que hubieran sido otorgadas para las superficies destinadas a comercios, supermercado, cines, etc., en directa proporción a la reducción operada. Las bajas se realizarán en orden inverso al de las fechas de solicitud de habilitación, comenzando por las más recientes. Si posteriormente se volviera a completar el estacionamiento faltante, se habilitarán nuevamente los locales dados de baja.

7.11.9.11 LIMITACIONES ADICIONALES Y CESIONES

El mantenimiento de la zona U9 queda condicionado al estricto cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Ordenanza de aprobación de la zona U9. En caso de incumplimiento de las condiciones establecidas en la Ordenanza, en especial lo referido en los Artículos 9º y 11º de la misma, la zona U9 pasará a pertenecer a la zona T3L en la que se enclava.

Será obligación del propietario del terreno correspondiente a la zona U9, ceder gratuitamente al Municipio una franja de terreno sobre todo el frente del terreno a la Av. del Libertador, cuyo ancho estará comprendido por la actual traza de la Línea Municipal y una línea virtual paralela, que resulte tangente a la pata del puente una vez efectuado su corrimiento o al límite o vértice de las edificaciones proyectadas según resulte más apropiado a los fines de ensanchar la Av. del Libertador. La franja a ceder será destinada por el Municipio exclusivamente a «vía pública».

7.11.10 ZONA DE URBANIZACION U10

7.11.10.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona están delimitados en la Sección 5.

7.11.10.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U10 tiene por finalidad reglamentar el proyecto de un conjunto de viviendas colectivas de interés social, en la cual se admitirá el siguiente uso:
Vivienda colectiva exclusivamente.

7.11.10.3 SUBDIVISION

Se procederá a la confección del pertinente Plano de Mensura, Subdivisión y Cesión de las calles Castelli y Argerich, las cuales quedarían configuradas acordes al requerimiento de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Catastro, graficados en informe de fojas 36, Expediente N° 4119-7055/97 y fojas 4 y 6 del Expediente HCD N° 1057/97 y cumplimentando la Ordenanza 2622, levantándose a tal efecto el carácter de Reserva de la Parcela 4b.

7.11.10.4 INDICADORES URBANISTICOS

- a.- FOS: 0.45.
- b.- FOT: 1.50.

7.11.10.5 DENSIDAD

Novecientos habitantes por hectárea (900 Hab/Ha).

7.11.10.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.
- b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.
- c.- Los tanques de agua y salas de máquinas podrán superar las alturas indicadas. El número de plantas útiles será cuatro (4), incluyendo la Planta Baja y tres pisos altos, o Planta Baja Libre y cuatro pisos altos (para este último caso las alturas máximas serán Hmcp: 13.50 metros y Hmci: 16.50 metros). Las construcciones, en su totalidad, deben guardar la misma característica, Planta Baja y tres pisos, o Planta Baja Libre y cuatro pisos altos.

7.11.10.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro mínimo de frente será de dos metros (2.00 m.) respecto de la Línea Municipal en todo el frente de las parcelas resultante de la mensura, subdivisión y cesión.

7.11.10.8 RETIRO DE FONDO

Se deberá respetar el Pulmón de Manzana, pudiendo ser compensado en caso de que por razones de proyecto sea necesario.

7.11.10.9 RETIROS LATERALES

El retiro lateral o espacio mínimo entre cada cuerpo de edificación será como mínimo de seis metros (6.00 m.).

7.11.10.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberán prever lugares de estacionamientos de vehículos, resultando como mínimo una cantidad de módulos equivalente al treinta por ciento (30%) de la cantidad de unidades que se proyecten, en razón del sentido de interés social del conjunto habitacional.

7.11.11 ZONA DE URBANIZACION U11 (Modificado por Ordenanza 24138, Actuales RM1, RM2 y RM3, ver Sección 11)

Toda referencia que subsistiera en el Código de Ordenamiento Urbano a la zona U11, debe interpretarse conforme a la nueva zonificación (Ordenanza N° 24.138).

7.11.12 ZONA DE URBANIZACION U12 - Intervención Panamericana

Queda comprendida dentro de la Ordenanza N° 14.510.

7.11.12.1 DELIMITACION

Las siguientes áreas delimitadas son aproximadas. En las planchetas catastrales se determinará el alcance de la «1/2 manzana» y de los «aproximados cincuenta metros (50.00 m.) al Este/Oeste de acera...» a los que se hace referencia a continuación.

La zona U12 está delimitada por el eje de la calle Paraná, aproximadamente cincuenta metros (50.00 m.) al Este de la acera Blas Parera, eje vías F.C.G.B., aproximadamente cincuenta metros (50.00 m.) al Oeste de la acera Esteban Echeverría.

El polígono que comprende la zona U12 está delimitado en la Sección 5.

7.11.12.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U12 tiene como destino predominante oficinas comerciales, con los usos complementarios comerciales según se establece en la Planilla General de Usos en la Sección 6 (ver Artículo 6.5.3.2).

7.11.12.3 SUBDIVISION

No se admiten nuevas subdivisiones.

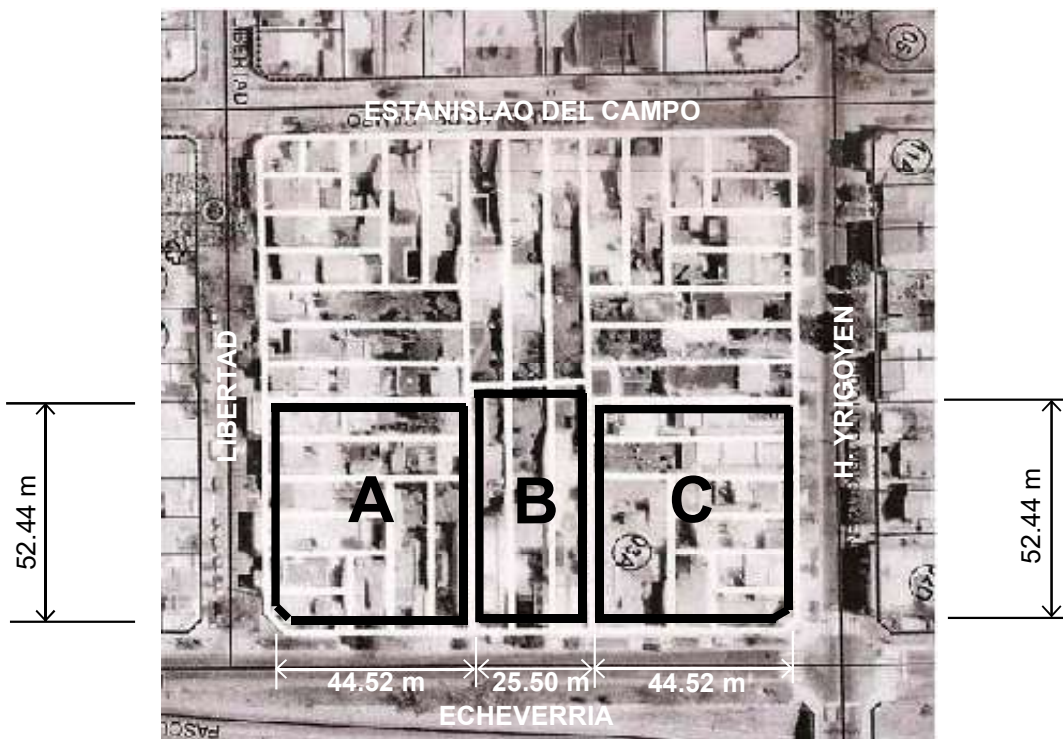
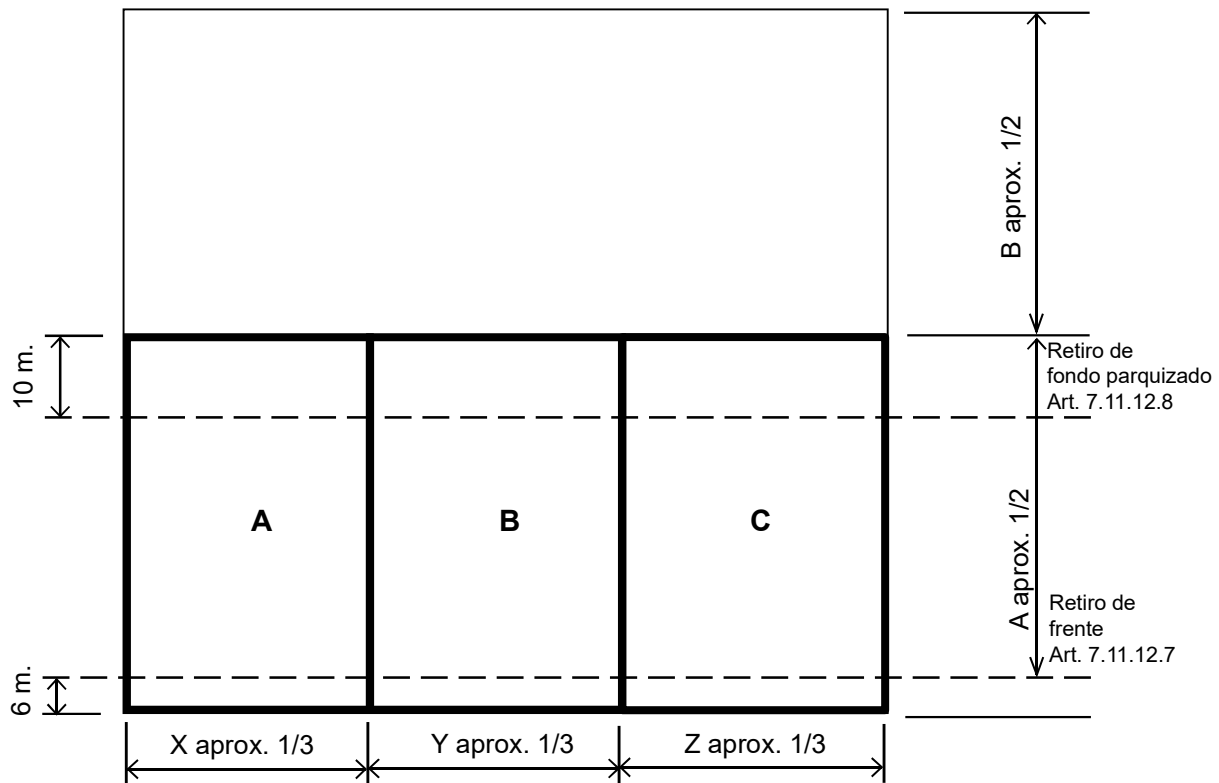
Solamente se permitirán las subdivisiones a la U.M.A.(Unidad Mínima de Actuación) para la futura ampliación de las colectoras (calles Blas Parera y Esteban Echeverría).

UNIFICACION PARCELARIA

Se establece una unificación parcelaria para cada 1/2 manzana, que pasa a ser la «Unidad Mínima de Actuación» (U.M.A.).

Ver Esquema Unidades Mínimas de Actuación: A / B / C y ejemplo en una manzana real.

La U.M.A. estará determinada por la D.P.U. a pedido del interesado, propietario / profesional.



- 7.11.12.4 **INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 2.5.
- 7.11.12.5 **DENSIDAD NETA**
La densidad neta máxima será de 100 hab/ha.
Para los casos específicos de uso "hotel" se permitira hasta 300 hab./ha.
- 7.11.12.6 **ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida en la zona será:
a.- Cubierta Plana: Hmcp: 30.00 metros.
b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 33.00 metros.
El número máximo de pisos será de ocho (8) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos, aplicando todos los premios posibles. El número de Sótanos surgirá de cada proyecto y no será computado como FOT.
La altura máxima permitida en parcelas frentistas a Blas Parera en zonas R1:
a.- Cubierta Plana: Hmcp: 19.00 metros.
b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 33.00 metros.
El número máximo de pisos será de cinco (5) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos, aplicando todos los premios posibles. El número de Sótanos surgirá de cada proyecto y no será computado como FOT.
Se deberá construir obligatoriamente basamento de siete metros con veinte centímetros (7.20 m.) de altura mínima en todo el ancho de la U.M.A. sobre Panamericana.
Los tanques y parapetos deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Deberán ser incluidos dentro del volumen arquitectónico resultante o tratados arquitectónicamente y retirados mínimo tres metros (3.00 m.) de las fachadas exteriores del edificio.
Se deberá incorporar en el proyecto del edificio una vivienda para el Encargado que cuente con comedor, dormitorio, cocina y baño para los siguientes casos:
1.- Edificios que tienen veinticinco (25) unidades y no superan los ocho pisos, deben tener un baño con ducha y guardarropa.
2.- Edificios que conste de veinticinco (25) o más unidades o supere los dos mil metros cuadrados (2000m².), otenga ocho (8) o más pisos, deberá poseer una vivienda, exclusiva del Encargado, que cuente con comedor, un dormitorio, baño y cocina.
- 7.11.12.7 **RETIRO DE FRENTE**
Frentistas a Colectora Panamericana.
Se exige obligatoriamente seis metros (6.00 m.) de la Línea Municipal sobre Blas Parera y Esteban Echeverría. Se prohíbe cualquier construcción en el retiro afectado a la futura ampliación de las Colectoras de Panamericana. En las «Unidades Mínimas de Actuación de Esquina», sobre las calles perpendiculares a Panamericana, se deberá construir sobre Línea Municipal.
Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.
- 7.11.12.8 **RETIRO DE FONDO**
Se exige obligatoriamente diez metros (10.00 m.), paralelo a Panamericana. En manzanas atípicas, el retiro de fondo está incluido en la plancheta de definición de cada una.
- 7.11.12.9 **RETIROS LATERALES**
a.- No se admite sobre las U.M.A. «B», que deberán tratar arquitectónicamente sus medianeras.
b.- No se admite en el basamento. Se exigen sobre las U.M.A. «A» y «C», que deberán retirarse mínimo cuatro metros (4.00 m.) del eje divisorio de predio con la U.M.A. «B» a partir de la parte superior del basamento (+ 7.20 m.).
- 7.11.12.10 **ESTACIONAMIENTO**
Se exige un estacionamiento de vehículos por cada sesenta metros cuadrados (60.00 m².) construídos. Ver Artículo 8.5.5.5.
La proporción mínima de suelo absorbente no podrá ser menor a la mitad de la superficie libre exigida para la «Unidad Mínima de Actuación» (según Artículo 4.3.5.1). El tratamiento de la superficie correspondiente al retiro obligatorio de frente debe cumplir con el Artículo 4.4.7.3.
- 7.11.12.11 **PREMIOS**
Según Título 4.3.8.
INCREMENTO DE FOT MAXIMO ADMISIBLE
Se establecen los siguientes premios por sobre los valores máximos de F.O.T. correspondientes a esta zona, los que no podrán superar, en conjunto, el 50% de sus respectivos

valores máximos.

- a.- Por ancho de frente de parcela, según Artículo 4.3.8.1, hasta un máximo 25% del F.O.T.
- b.- Por separación del eje divisorio lateral, para las U.M.A. «A» y «C», con respecto a la «B», según Artículo 4.2.8.1, por más de los cuatro metros (4.00 m.) (retiro obligatorio) hasta un máximo de un 15% por cada eje.
- c.- Por retiro voluntario de frente, según Artículo 4.3.8.1, 3% por metro hasta un máximo de 15%.
- d.- Por menor F.O.S., según Artículo 4.3.8.1, hasta un máximo del 10% del F.O.T.
- e.- Por U.M.A. con espacio público lindero, según Artículo 4.3.8.1.

7.11.12.12 EXIGENCIAS ESPECIALES

Se deberá tener en cuenta en el cálculo estructural las reglamentaciones exigidas para estructuras antisísmicas, en toda la zona U12.

7.11.13 ZONA DE URBANIZACION U13 - Parcelas de superficie mayor a 5000 m2 y hasta 10000m2 en Zona I1

7.11.13.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona U13 serán los determinados por aquellas parcelas que tengan una superficie bruta igual o mayor a cinco mil metros cuadrados (5000 m2.) y hasta diez mil metros cuadrados (10000 m2.) (con un margen de tolerancia de hasta siete por ciento -7%- en menos), enclavadas en Zona Industrial I1, para las que sus titulares declaren acogerse a los términos establecidos para la caracterización de Urbanización Determinada.

Se consignará el carácter de U13 / I1 en los planos de obra que se presenten con ajuste a las normas contenidas en este Título. Los polígonos que comprenden la zona U13 están delimitados en la Sección 5.

7.11.13.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U13 tiene como destino predominante el uso residencial multifamiliar o colectiva y oficinas, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6, en densidad media alta con usos complementarios para comercios minoristas y servicios en complejos de oficinas, adquiriendo su carácter definitivo una vez concretadas las cesiones establecidas por las disposiciones en vigencia. Podrá asignarse exclusivamente alguno de estos usos admitidos por cada fracción de cuatro mil metros cuadrados (4000 m2.) y hasta diez mil metros cuadrados (10000 m2.).

Para poder llevar a cabo una combinación de los usos genéricos admitidos (viviendas y oficinas), se deberán establecer sectores con una superficie no menor a cuatro mil metros cuadrados (4000 m2.) para cada uso genérico y dentro de estos sectores sólo se podrán ejecutar exclusivamente edificios con solo uno de dichos usos. Los usos complementarios deberán ser los que correspondan al uso genérico que se determinen en cada sector.

7.11.13.3 SUBDIVISION

Se admitirán únicamente las subdivisiones parcelarias que resulten necesarias para llevar a cabo las cesiones a que obliga la presente normativa.

Podrán agregarse parcelas linderas mediante unificación con el objeto de conformar las superficies según establece el Artículo 7.11.13.1.

Se acompañará un plano de conjunto abarcando la totalidad de la parcela o fracción original con los planos de obra que se presenten con ajuste a las normas contenidas en este Título.

7.11.13.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: Se considera la superficie neta de la parcela o de cada parcela que resulte una vez descontadas las cesiones que correspondan.

FOS a utilizar	CANTIDAD DE PLANTAS	Altura Máxima para Cubierta Plana	Altura Máxima para Cubierta Inclineda
0.60	Planta Baja mas 2 pisos sin Planta Baja Libre	10.50 m	13.50 m
0.55	Planta Baja Libre obligatoria más 4 pisos	12.50 m	15.50 m
0.50	Planta Baja Libre obligatoria más 5 pisos	16.50 m	19.50 m
0.45	Edificios de más de 5 plantas	22.50 m	25.50 m

Se aplicará lo dispuesto en los Artículos 4.3.5.1, «Proporción Mínima de suelo Absorbente» y 4.3.5.4, «Superficie Máxima de Sótanos en zonas no residenciales» a una superficie libre exigible no menor al 40% de la superficie neta de la parcela. Será de aplicación el Artículo 4.3.5.2, «Suelo Absorbente en los Retiros Obligatorios de Frente».

b.- FOT: $\{ 1.1 + [(sup. parcela - 5000) \times 1.4 / 10000] \} < \text{ó} = 1.8.$

Donde el mínimo respecto de la superficie neta de la parcela o de cada parcela que resulte una vez descontadas las cesiones resultará 1.1 y el máximo aplicable será 1.8 (hasta 10000 m2. de superficie neta).

Según Títulos 4.3.2.

Según lo establecido en los Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8. A los efectos de la aplicación de los premios por separación de los ejes laterales, también se considerará como retiro lateral la mitad de la distancia que separa los cuerpos de edificación (volúmenes proyectados) en el mismo terreno, sin exceder un FOT de 2.5 más premios según Ley N° 8912. No es de aplicación el inciso «a» del Artículo 4.3.3.2 del C.O.U..

En caso de modificaciones o remodelación de edificios existentes, no se admitirá ningún ti-

po de compensaciones de indicadores urbanos ni referidas a otras restricciones o condiciones normadas en el presente Título por las que se pretendiera que se tengan en cuenta situaciones preexistentes.

7.11.13.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será:

$$\{350 +[(\text{sup. parcela} - 5000) \times 650 / 10000]\} < \text{ó} = 650 \text{ Hab/Ha.}$$

Donde el mínimo respecto de la superficie neta de la parcela o de cada parcela que resulte una vez descontadas las cesiones resultará 350 Hab/Ha y el máximo aplicable 650 Hab/Ha. Según Título 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8. A los efectos de la aplicación de los premios por separación de los ejes laterales, también se considerará como retiro lateral la mitad de la distancia que separa los cuerpos de edificación (volúmenes proyectados) en el mismo terreno, sin exceder un FOT 2.5 más premios según Ley N° 8912.

En esta zona se podrá acoger a los beneficios del Artículo 7.11.17.13.

7.11.13.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- La altura máxima será 10.50 m. para cubierta plana (Hmcp) y 13.50 m. para cubierta inclinada (Hmci) en edificios de hasta 3 pisos que ocupen un FOS mayor a 0.55.

Las edificaciones por encima de esta altura se rigen por el siguiente cuadro:

Superficie de la Parcela	Altura para vivienda	Altura para oficinas
Hasta 6250 m2	16.50 m	18.50 m
Mayor a 6250 m2	18.50 m	22.50 m
Mayor a 7500 m2	22.50 m	25.50 m

El número máximo de pisos se establece a partir de la superficie de la parcela según el siguiente cuadro:

Superficie de la Parcela	FOS	Numero Máximo de pisos.
	Mayor a 0.55	3
Hasta 6250 m2		5
Mayor a 6250 m2		6
Mayor a 7500 m2		7

Las alturas máximas admitidas guardan relación con el F.O.S. máximo de proyecto según lo establecido en el Artículo 7.11.13.4, inciso «a».

En edificios o grupos de edificios de más de tres plantas útiles y/o 13.50 m. de altura resulta obligatorio dejar la Planta Baja Libre según lo establecido en los Artículos 4.3.3.3 y 4.4.11.9. En complejos de edificios con usos de oficinas o comerciales, el cincuenta por ciento (50%) de la superficie que conforme a lo establecido en el Artículo 4.3.3.3 puede ser ocupada en la Planta Baja Libre con los elementos funcionales mencionados en dicho Artículo (hasta un 25% del total de la Planta Baja Libre), podrá también ser total o parcialmente destinada a actividades comerciales según lo establecido en el Artículo 7.11.13.2.

Para los casos de complejos de viviendas para los que se aprovechen construcciones existentes que alojaban usos de industria, taller o depósito y que sean reciclados (modificados para adaptar a un nuevo uso) para viviendas, conforme a lo establecido en el presente Título, en las áreas correspondientes a las estructuras subsistentes se admitirá la construcción de entresijos o la adecuación de los existentes para alojar locales con usos propios de las viviendas (dormitorios, baños, etc.), sin que estos sean computados como «pisos» a los efectos de la consideración de la cantidad máxima de plantas establecida.

7.11.13.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente será de un cuarto (1/4) de la altura del edificio y no menor a cinco metros (5.00 m.) respecto de la Línea Municipal en todo el perímetro del predio. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la al-

tura del edificio sin permitir escalonamientos en el espacio entre el edificio y la L.M..

- 7.11.13.8 **RETIRO DE FONDO - PATIO DE MANZANA**
El retiro de fondo resultará de aplicar las normas de patio de Manzana según Título 4.4.2 y no menor de ocho metros (8.00 m.). Las eventuales compensaciones para el Pulmón de Manzana que sean solicitadas se regirán por lo establecido en el Título 3.3.5 ó en el Artículo 4.4.2.8 según corresponda, pudiéndose establecer compensaciones para edificios en altura.
- 7.11.13.9 **RETIROS LATERALES**
El retiro mínimo de los ejes divisorios del predio será de un cuarto (1/4) de la altura del edificio y no menor a cinco metros (5.00 m.).
El espacio mínimo entre cada cuerpo de edificación será como mínimo seis metros (6.00 m.) para edificios o cuerpos de hasta cuatro pisos y de diez metros (10.00 m.) para edificios o cuerpos de más de cuatro pisos y/o quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.) de altura. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio sin permitir escalonamientos en el espacio entre los volúmenes edificados. A los efectos de la adjudicación de premios, será de aplicación lo estipulado al respecto en el Título 4.4.9 y en los Artículos 4.3.8.1, inciso «b», 7.11.13.4 y 7.11.13.5.
- 7.11.13.10 **ESTACIONAMIENTO**
Se deberán prever lugares de estacionamiento de vehículos según lo establecido en el Capítulo 8.5 y no menos de un módulo de estacionamiento por unidad de vivienda, oficina o comercio que se proyecte. Ver Artículo 8.5.5.2.
Adicionalmente, se proveerá en exceso de los requerimientos mínimos establecidos en el Capítulo 8.5, un cinco por ciento (5%) adicional de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes.
- 7.11.13.11 **EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES**
Para acogerse a los beneficios de la presente normativa deberán efectivizarse las cesiones que se detallan a continuación:
a.- En el caso que el inmueble constituya Reserva 3 ó 4 ó Fracción no amanzanada deberá cederse el catorce por ciento (14%) de la superficie restante una vez descontada las cesiones de calle que correspondieran, de conformidad con lo establecido en el Título 7.8.5 y en el Título 10.2.7.
b.- Cuando no se tratara de una Reserva 3 ó 4 y/o no correspondiera ceder por aplicación de la Ley Provincial de Usos del Suelo conforme a lo establecido en el párrafo anterior, deberá cederse al Municipio una superficie de terreno según el porcentaje que resulte de aplicar la siguiente fórmula: $\{ 8 + [(sup. parcela - 5000) \times 9 / 10000] \} < \text{ó} = 12\%$.
Las superficies a ceder se ubicarán en la misma manzana o dentro de la Fracción original. La cesión se hará en el lugar y con la forma y proporciones que determine el Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y por lo menos un frente deberá dar a la vía pública, pudiendo el propietario someter su propuesta a consideración. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con informe previo del Departamento de Catastro, podrá autorizar el corrimiento o modificación del trazado de las calles afectadas para su apertura siempre que la superficie que resulte de tal corrimiento o modificación no resulte interior a la que correspondía ceder en primer término y en tanto ello apunte a producir una mejora para la trama vial del Partido.
Cuando la superficie a ceder (excluyendo las áreas destinadas a apertura de calles que pudieran corresponder) fuera igual o inferior a los 1500 m²., la misma podrá ser destinada por el Municipio a Espacio Verde de Uso Público y/o para equipamiento comunitario. Cuando fuera mayor a los 1500 m²., se la destinará exclusivamente a Espacio Verde de uso Público. Será de aplicación lo establecido en los Artículos 10.2.7.2 y 10.2.7.4.
Únicamente por autorización expresa del H.C.D., podrá autorizarse la compensación de las superficies a ceder, en otra manzana o Fracción (ver Artículo 10.2.7.2).
Se requiere Estudio de Impacto Urbanístico de conformidad con lo establecido en los Artículos 3.3.4.2 y 3.3.4.3 del C.O.U..
El Municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en la zona de enclavamiento de la parcela. Se requerirá presentar estudio de toxicidad del suelo a fin de determinar si el terreno es apto para erigir viviendas o cualquier otro uso y se deberá dar cumplimiento a lo establecido por la Ordenanza Municipal N° 11636 y modificatoria N° 13850.
El Municipio podrá requerir la presentación de un estudio particularizado realizado por profesional idóneo, de la acción dinámica de los vientos y sus efectos sobre el entorno, utilizando las hipótesis de cálculo más actualizadas a fin de prever que no se producirán efectos indeseables (por ejemplo, remolinos o aceleración de vientos).
Los proyectos deberán cumplir con los estándares mínimos de iluminación y asoleamiento que se establecen en los Títulos 9.6.1 y 9.6.2 del C.O.U., razón por la que el Municipio podrá requerir que ello se demuestre a través de un estudio de iluminación natural y asoleamiento invernal según lo estipulado en los Títulos mencionados y de conformidad con

ACTUALIZADO EN REVISIÓN

lo establecido en los incisos «b» y «d» del Artículo 9.6.1.3.

Serán de aplicación los incisos «a» y «c» del Artículo 4.3.4.12 del C.O.U.; el Municipio, determinará la ejecución de planta de tratamiento de líquidos cloacales u otro sistema que la reemplace.

7.11.14 ZONA DE URBANIZACION U14 - Reconversión de edificios industriales en zonas residenciales

7.11.14.1 DELIMITACION

Constituyen la zona U14:

Las fracciones o parcelas enclavadas en:

- a.- Zonas Residenciales (R).
- b.- Zonas Comerciales C1 que compartan la manzana con una zonificación R3, que cuentan con último antecedente de plano de obra aprobado o registrado para:
 - * Taller, Industria y/o Depósito, que constituya uso no conforme.
 - * Escuela o Colegio y/o Instituto Educativo, que constituya uso conforme o uso no conforme en la zona de enclavamiento de la parcela con zonificaciones R y de uso conforme en el caso de las parcelas pertenecientes a la zonificación C1; para las que sus titulares declaren acogerse a los términos establecidos para la caracterización de Urbanización Determinada. Se consignará el carácter de U14/R1, U14/R2, U14/R3 o U14/R3/C1 según corresponda, en los planos de obra que se presenten con ajuste a las normas contenidas en este Título. Los polígonos que comprenden la zona U14 están delimitados en la Sección 5.

7.11.14.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U14 tiene como destino predominante el uso residencial multifamiliar y/o colectivo, de densidad media, con usos complementarios para comercios minoristas y servicios que se admitan en la zona de enclavamiento, adquiriendo su carácter definitivo una vez concretadas las cesiones establecidas por las disposiciones en vigencia. En el caso de R1 el uso de vivienda colectiva, será permitido solo en el caso de que se utilice la estructura original del edificio existente, en caso contrario solo será permitida la residencia multifamiliar. Los usos comerciales admitidos serán los descritos en el Artículo 6.5.3.2 para la zona de enclavamiento de la parcela.

7.11.14.3 SUBDIVISION

Se admitirá la subdivisión con los siguientes mínimos:

- a.- Frente: 30.00 m.
- b.- Superficie: 900.00 m².

7.11.14.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanos de superficie máxima construible son los siguientes:

- a.- FOS: 0.6.

Las construcciones existentes que se pretendiera remodelar o reciclar deberán ser adecuadas mediante demolición parcial o total hasta dar cumplimiento al F.O.S. máximo establecido. Se aplicará lo dispuesto en los Artículos 4.3.5.1 «Proporción Mínima de Suelo Absorbente» y 4.3.5.4 «Superficie Máxima de sótanos en Zonas no Residenciales» a una superficie libre exigible no menor al 40% de la superficie neta de la parcela. Será de aplicación el Artículo 4.3.5.2, «Suelo Absorbente en los Retiros obligatorios de Frente».

- b.- FOT: Se aplicará para las diferentes zonas residenciales, los indicadores particulares que se indican a continuación:

- 1.- Zonas R1: 1.00.
- 2.- Zonas R2: 1.20.
- 3.- Zonas R3: 1.50.

Para el caso de edificios aprobados o registrados existentes en zonas residenciales (R) aún cuando estuviera superado el indicador urbano de F.O.T., se admitirá la remodelación de los mismos en tanto se mantenga y conserve como mínimo su estructura y no se supere el indicador de F.O.T. máximo admitido originalmente en la zona de enclavamiento de la parcela en más de un 50%.

No es de aplicación el inciso «a» del Artículo 4.3.3.2 del C.O.U..

Podrán llevarse a cabo ampliaciones siempre que tanto la ampliación como el edificio en su conjunto no superen los indicadores urbanos máximos de F.O.S. y F.O.T.. Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.11.14.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será:

- a.- La densidad neta máxima para parcelas enclavadas en zona R1, será de doscientos habitantes por hectárea (200 Hab/Ha).
- b.- La densidad neta máxima para parcelas enclavadas en zona R2 será de trescientos habitantes por hectárea (300 Hab/Ha).
- c.- La densidad neta máxima para parcelas enclavadas en zona R3 será de cuatrocientos habitantes por hectárea (400 Hab/Ha).

Según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.11.14.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

a.- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.

b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m.

Según Títulos 4.4.10.

El número de plantas útiles será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos (2 pisos altos). Podrán utilizarse los entresijos existentes para alojar usos propios de la vivienda en tanto los mismos no superen el 50% de la superficie de planta y no se supere la dimensión de altura máxima establecida.

Se admitirá mantener la altura aprobada del edificio existente en tanto se utilice y conserve como mínimo su estructura y siempre que la altura del edificio no supere los quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.). Los edificios existentes que superen esa altura deberán ser adecuados para no superar la altura de quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.).

En zonas R3, para edificios existentes, se admite Planta Baja Libre de conformidad con lo establecido en los Artículos 4.3.3.2, 4.3.3.3 y 4.4.11.9 siempre que las construcciones se encuentren retiradas de todos los ejes divisorios del predio cuatro metros (4.00 m.) como mínimo y tres metros (3.00 m.) del frente (retiro de todas las Líneas Municipales de la parcela). En este caso no serán de aplicación las excepciones contempladas al retiro de frente en el Artículo 4.4.7.8.

Serán de aplicación los Artículos 4.4.11.6 y 4.4.11.7.

7.11.14.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) respecto de la Línea Municipal en todos los frentes del predio.

Se admitirá mantener los retiros aprobados del edificio existentes en tanto se utilice y conserve como mínimo la estructura de dicho edificio. Las ampliaciones que se lleven a cabo deberán cumplir con el retiro mínimo obligatorio.

Según las observaciones complementarias del Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

7.11.14.8 RETIRO DE FONDO - PATIO DE MANZANA

El retiro de fondo resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana, según Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8. Las eventuales compensaciones para el pulmón de manzana que sean solicitadas se registrarán por lo establecido en el Título 3.3.5 ó en el Artículo 4.4.2.8 según corresponda.

7.11.14.9 RETIROS LATERALES

Para edificios de hasta tres (3) pisos incluida la Planta Baja: No se exige. Cuando se edifique con Planta Baja Libre de conformidad con lo establecido en el Artículo 4.3.3.3, las construcciones deberán ser retiradas de todos los ejes divisorios del predio cuatro metros (4.00 m.) como mínimo.

7.11.14.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberán prever lugares de estacionamiento de vehículos según lo establecido en el Capítulo 8.5.

7.11.14.11 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES

En el caso que el inmueble constituya Reserva 3 ó 4 ó Fracción no amanzanada deberá cederse el catorce por ciento (14%) de la superficie restante una vez descontada las cesiones de calle que correspondieran, de conformidad con lo establecido en el Título 7.11.3 y en el Título 10.2.7.

En parcelas de superficie mayor a dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m².) se requerirá Estudio de Impacto Urbanístico de conformidad con lo establecido en los Artículos 3.3.4.2 y 3.3.4.3 del C.O.U..

7.11.15 ZONA DE URBANIZACION U15
Canal de Emergencia «E» y conexión Este-Oeste del Partido de Vicente López, en la calle Hipólito Yrigoyen

ZONA ACTUALMENTE EN ESTUDIO EN LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO.
Ver Artículo 4.4.7.7.

7.11.16 ZONA DE URBANIZACION U16

Avenidas de interconexión de centros barriales alrededor de estaciones del ferrocarril

7.11.16.1 DELIMITACION

El polígono que comprende la zona U16 está delimitado por el eje de Paraná, acera NO Guido Spano, acera NO Sgto. Baigorria Este, eje Av. Mitre, acera SE Julián Agüero, acera SE Sgto. Baigorria Oeste, acera SE Puerto Argentino, Stgo. del Estero, Manuela Pedraza. El polígono que comprende la zona U16 está delimitado en la Sección 5.

7.11.16.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U16 tiene como destino la recuperación del sistema vial circulatorio (peatonal y vehicular). Se implementará entre el área operativa y el límite con el F.C.G.B. afectándose a dos situaciones:

- a.- La consolidación de espacios verdes con circulación peatonal y la incorporación de bicisendas.
- b.- Ampliando el ancho de calle para circulación vehicular partido, conectándose con el «Canal de Emergencia» (Hipólito Yrigoyen), facilitando la conexión en el sentido Oeste-Este dentro del Partido.

Ver Sección 6.

7.11.16.3 SUBDIVISION

Se conservará la subdivisión existente o se realizará la unificación de parcelas. Únicamente se admitirá la redistribución parcelaria resultante de restar a la parcela original las cesiones de calles y/o plazas, o los otros casos previstos y/o a definir oportunamente por la Dirección de Planeamiento Urbano. Se admitirá la subdivisión en propiedad horizontal.

7.11.16.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los que resulten de aplicar los indicadores urbanísticos para las zonas afectadas, según corresponda.

7.11.16.5 DENSIDAD

Las que resulten de aplicar las densidades para las zonas afectadas, según corresponda.

7.11.16.6 ALTURA MAXIMA

Las que resulten de aplicar las alturas máximas para las zonas afectadas, según corresponda.

7.11.16.7 RETIRO DE FRENTE

La afectación del retiro de frente quedará sujeta a la aprobación por parte de la Dirección de Obras Particulares y de Planeamiento Urbano, de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la Subdirección de Catastro, quien podrá autorizar la ocupación temporal de los retiros afectados para aquellos casos que se soliciten, con la modalidad expuesta en el Artículo 4.4.7.7., inciso «b», en concordancia con el Artículo 4.4.7.8. in extensu, incisos «a», «b» y «c» del C.O.U..

7.11.16.8 RETIRO DE FONDO

El retiro mínimo de fondo será de cuatro metros (4.00 m.).

7.11.16.9 RETIROS LATERALES

Los que resulten de aplicar los indicadores urbanísticos para las zonas afectadas, según corresponda.

7.11.16.10 ESTACIONAMIENTO

Según lo dispuesto en el Capítulo 8.5.

7.11.16.11 LIMITACIONES ADICIONALES Y CESIONES

Espacio libre destinado a áreas verdes y reserva de uso público de acuerdo con lo establecido en el Artículo 56º de la Ley Provincial de Uso del Suelo N° 8912, ubicado en el lugar que el Municipio determine.

7.11.17 ZONA DE URBANIZACION U17 - AVENIDA PARQUE OESTE
DEROGADO POR ORDENANZA 28537

- 7.11.18 ZONA DE URBANIZACION UPS - URBANIZACION PUENTE SAAVEDRA**
Zona actualmente en estudio en la Subsecretaría de Infraestructura, «Comisión para la reestructuración del Area de Puente Saavedra», Ordenanza 11940, año 1998.
Asígnase al predio sito en Av. Maipú 75/79 y con frente a la calle Suipacha (ex Cadete Larguía) identificado catastralmente en la Circ. III, Sección D, Manzana 72a, Parcela 1, de este Partido, los usos «Centro de Transferencia Vehicular Polimodal y Tratamiento de Espacio Verde». Asígnese a dicha parcela los indicadores urbanísticos máximos construibles, que serán, los mínimos necesarios para cubrir los destinos previstos y no podrán superar los siguientes parámetros.
- 7.11.18.1 INDICADORES URBANISTICOS
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construibles son los siguientes:
FOS: 0.1.
FOT: 0.15.
- 7.11.18.2 ALTURA MAXIMA
La altura máxima permitida en la zona será:
a.- Cubierta plana: Hmcp: 8.50 m.
b.- Cubierta inclinada: Hmci: 8.50 m.
- 7.11.18.3 RETIRO DE FRENTE
El retiro obligatorio será de tres metros (3.00 m.).
- 7.11.18.4 RETIRO DE FONDO
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según lo establecido en el Título 4.4.2 y no menor a cuatro metros (4.00 m.), según Título 4.4.8.

El Artículo 2º de la Ordenanza N° 17.793 establece:

“La parcela indicada en el Artículo anterior -en referencia al predio sito en Av. Maipú 75/79 y con frente a la calle Suipacha, identificado catastralmente en la Circ. III, Secc. D, Manz. 72a, Parc. 1-, queda desafectado de la Zonificación C2, en la porción que la afectaba, con anterioridad a la Ordenanza 16088 e incluida en su totalidad dentro de la U.P.S., con los Indicadores Urbanísticos, Normas de Tejidos y Usos Especiales fijados en la presente norma.”

El Artículo 2º de la Ordenanza N° 20.100 establece:

“Otórguese a las manzanas identificadas catastralmente como Circunscripción III, Sección De, Manzana 64, y Circunscripción III, Sección Con, Manzanas 72 y 63 los usos comerciales previstos en la zonificación C2, Comercial 2.”

7.11.19 AREAS DE DESARROLLO CONCERTADO DE MAS DE CINCO MIL METROS CUADRADOS (5000 m2)

7.11.19.1 DELIMITACION

Las fracciones de más de cinco mil metros cuadrados (5000 m²), independientemente de la zonificación en la que se encuentren enclavadas, pueden ser consideradas por el Honorable Concejo Deliberante, como «Area de Desarrollo Concertado». Las propuestas serán presentadas al Departamento Ejecutivo, Secretaría de Obras Públicas, quien pedirá opinión al Consejo Asesor de Planeamiento Urbano, previo a su elevación al Honorable Concejo Deliberante para su consideración y resolución.

- 7.11.20 ZONA DE URBANIZACION U20 - Barrio Habana**
Residencial de alta densidad y comercio anexo a vivienda con equipamiento comunitario
- 7.11.20.1 **DELIMITACION**
El polígono que corresponde la Zona U20 está delimitado en la Sección 5.
- 7.11.20.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
La Zona U20 tiene como destino el uso predominante residencial de alta densidad y comercio anexo a vivienda, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.
- 7.11.20.3 **SUBDIVISION**
Se conservará la subdivisión existente presentada en Expediente N° 4119-7954/99 D.E. a fs. 60, 61, 62, 63, 64 y 65 admitiéndose las nuevas subdivisiones que autoriza el H.C.D. mediante Ordenanza especial y según recomienda el Departamento Ejecutivo.
- 7.11.20.4 **INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 2.3.
- 7.11.20.5 **DENSIDAD NETA**
La densidad neta máxima será de novecientos veinte habitantes por hectárea (920 Hab/Ha).
- 7.11.20.6 **NORMAS DE TEJIDO Y ESTACIONAMIENTO**
Los retiros, alturas y requerimientos de estacionamiento estarán determinados por el proyecto urbanístico.
-

7.11.21 ZONA DE URBANIZACION BATALLON VILLA MARTELLI

ANULADO. Ver Ordenanza N° 27.646.

7.11.22 ZONA URBANIZACION COMERCIAL UC4 - Urbanización Comercial de gran Escala

7.11.22.1 DELIMITACION

El polígono que comprende la Zona UC4 está integrado por las parcelas 1m, 7a, 9, 10 y 11 de la Circ. III, Sección D, Manzana H según subdivisiones del proyecto.

7.11.22.2 CARACTERIZACION Y USOS

La Zona UC4 tiene como destino los usos que se detallan a continuación: Galería Comercial, Centro de Compras de más de quinientos metros cuadrados (500 m2.), Hotel para Turismo, como mínimo de tres estrellas de nivel internacional, Oficinas Administrativas, Esparcimiento, Recreación, Actividades Deportivas, Culturales, Sociales y Gastronómicas, Espectáculos Públicos, Cines y Teatros, Auditorio, Museo y Estadio Polideportivo, Vivienda.

7.11.22.3 SUBDIVISION

No se admitirán nuevas subdivisiones parcelarias a excepción de las que resulten necesarias a las cesiones de calles y superficies para áreas verdes de uso público que requerirá la presente normativa, según Ley N° 8912.

Se admitirá y promoverá la unificación de parcelas para el desarrollo del proyecto.

7.11.22.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible según proyectos, son los siguientes:

a.- FOS: 0.55.

b.- FOT: 1.4.

Según Títulos 4.3.2 y 4.3.3.

7.11.22.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha), para Oficinas, Cines, Auditorio, Museo, Centro Cultural, Estado Polideportivo.

Para uso específico de:

- Hotel: Ochocientos habitantes por hectárea (800 Hab/Ha).

- Centro Comercial: Doscientos habitantes por hectárea (200 Hab/Ha).

- Vivienda: Siescientos habitantes por hectárea (600 Hab/Ha).

NOTA ANEXA (Extracción del contenido de la Ordenanza 20664):

El presente emprendimiento constructivo deberá ajustarse a una serie de requerimientos que independientemente de los citados en los Artículos precedentes serán de aplicación obligatoria, a saber:

1.- *Cesión sobre terrenos privados: Fracción de 85467.45 m2.*

a.- *Vial: 12550 m2 conforme anteproyecto.*

b.- *Ley Provincial 8912: 2547 m2 sobre la Fracción 4 remanente, lindera a Carrefour, conforme al anteproyecto.*

2.- *Cesión sobre terrenos públicos: Fracción de 133456.71 m2.*

a.- *Vial: 19561 m2 conforme al anteproyecto.*

b.- *Ley Provincial 8912: 15945 m2 en lugar a determinar por la Municipalidad a través del Departamento Ejecutivo.*

3.- *Con carácter de compensación en relación al Artículo 3° de la Ordenanza 20664, estará a cargo de la empresa emprendedora de acuerdo a la propuesta presentada y al compromiso asumido:*

a.- *La remodelación y mejoras del Centro Municipal de la Tercera Edad.*

b.- *Construcción de un Centro de Deportes y Entrenamiento para personas con capacidades diferentes completamente equipado.*

c.- *Generación de un Centro de Capacitación y Formación Laboral «Escuela de Trabajo» equipado para tal fin.*

Para la realización de las obras mencionadas en los puntos que anteceden y de acuerdo a la propuesta presentada en el anteproyecto, se estipula una inversión total de \$ 6.000.000 (pesos seis millones), para lo cual se establece la obligación de respetar los Pliegos de Bases y Condiciones que oportunamente serán provistos por el Departamento Ejecutivo, Secretaría de Obras y Servicios Públicos, Dirección de Obras Municipales.

4.- *Asimismo y con carácter de compensación comunitaria, el desarrollador deberá hacerse cargo de:*

a.- *La construcción del Distribuidor Vial sobre Av. del Libertador de acuerdo al proyecto realizado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.*

b.- *El fresado y repavimentación de la Av. del Libertador, en toda su extensión dentro del Partido de Vicente López.*

La empresa emprendedora deberá dar comienzo a las obras dentro de los trescientos sesenta y cinco días (365) de promulgada la Ordenanza 20664, estipulándose un plazo total de obras de cinco (5) años, que se contarán a partir del día en que se dé inicio a las obras cumplido el cual las mismas deberán estar terminadas o con un faltante que no supere el 10% del proyecto total. Vencidos los plazos y no habiéndose cumplimentado lo indicado precedentemente, la Ordenanza 20664 quedará derogada automáticamente.

- 7.11.23 ZONA DE URBANIZACION U23 - Barrio La Concertación. Ordenanza N° 21.222**
Plan particularizado, Residencial de densidad media/alta
- 7.11.23.1 **DELIMITACION**
El polígono que comprende la Zona U23 está delimitado en la Sección 5.
- 7.11.23.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
La Zona U23 tiene como destino el uso predominante residencial de densidad media-alta con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.
- 7.11.23.3 **SUBDIVISION**
La parcela resultante con la implantación de los edificios, serán subdivididos según el régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512.
- 7.11.23.4 **INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.4.
b.- FOT: 1.5.
- 7.11.23.5 **DENSIDAD NETA**
La densidad neta máxima será según proyecto urbanístico.
- 7.11.23.6 **NORMAS DE TEJIDO Y ESTACIONAMIENTO**
Los retiros, alturas máximas, número de plantas y estacionamiento estarán determinados por el proyecto urbanístico, complementándose con la tipología de la zona de enclavamiento.
-

- 7.11.24 ZONA DE URBANIZACION UT5 -
Urbanización especial Residencial de densidad media/baja, con comercios complementarios**
- 7.11.24.1 **DELIMITACION**
Los polígonos que comprenden la Zona UT5 son y están delimitados por:
- El polígono que comprende las parcelas 1, 23 y 24 de la Circ. III, Sección A, Manzana 55, limita al NO con la calle Venezuela y al NE con la calle Echeverría.
- El polígono que comprende a las parcelas 1b, 1c, 1d y 1e de la Circ. III, Sección A, Fracción III, limita al SE con la calle Venezuela y al NE con la calle Echeverría.
Los polígonos que integran la Zona UT5 están delimitados en la Sección 5.
- 7.11.24.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
La Zona UT5 tiene como destino el uso de viviendas colectivas en edificios en torre de perímetro libre y oficinas y con más usos complementarios de comercio, admitiéndose los comercios establecidos en la Sección 6 para la Zona U12 (Ver Planilla General de Usos, Artículo 6.5.3.2). En esta zona se promueve la construcción en torre de perímetro libre.
- 7.11.24.3 **SUBDIVISION**
De acuerdo a subdivisión parcelaria actual, debiéndose proceder a la unificación de las parcelas que perteneciendo a la Zona UT5 se ubiquen en la misma manzana.
- 7.11.24.4 **INDICADORES URBANÍSTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.35.
b.- FOT: 1.5.
Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8. Serán de aplicación los premios correspondientes según el Capítulo 4.3.8.
- 7.11.24.5 **DENSIDAD NETA**
La densidad neta máxima será de trescientos cincuenta habitantes por hectárea (350 Hab/Ha).
Según Títulos 4.3.4 y 4.3.8. Serán de aplicación los premios correspondientes según el Capítulo 4.3.8.
- 7.11.24.6 **ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida será para ambos polígonos parcelarios:
a.- Cubierta Plana: Hmcp: 38.00 m.
b.- Cubierta Inclinada: Hmci: 40.00 m.
Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
No se admite mayor altura en metros por Planta Baja Libre.
El número máximo de plantas será de nueve (9) incluyendo la Planta Baja y Semisótano con más la posibilidad de agregar otras cuatro plantas de superficie más reducida que el perímetro del edificio en que se las ubique, en las que no se podrá contar con locales de cocinas ya que únicamente podrán constituir cada una de ellas la segunda planta de departamentos en dúplex.
- 7.11.24.7 **RETIRO DE FRENTE**
El retiro obligatorio de frente será de seis metros (6.00 m.) sobre la calle Echeverría, para los polígonos conformados por las parcelas 1, 23 y 24 de la Circ. III, Sección A, Manzana 55 y por las parcelas 1b, 1c, 1d y 1e de la Circ. III, Sección A, Fracción III.
Sobre la calle Venezuela, dos metros (2.00 m.) de retiro mínimo de frente para ambos polígonos.
Según Título 4.4.7.
- 7.11.24.8 **RETIRO DE FONDO**
El retiro mínimo de fondo obligatorio nunca será inferior a cinco metros (5.00 m.)(para ambos polígonos parcelarios).
- 7.11.24.9 **RETIROS LATERALES**
El retiro lateral mínimo obligatorio será de cinco metros (5.00 m.)(para ambos polígonos parcelarios).
- 7.11.24.10 **ESTACIONAMIENTO**
Se deberá prever espacio de estacionamiento de vehículos según lo establecido en el Capítulo 8.5 y en las normas complementarias.
- 7.11.24.11 **LIMITACIONES ADICIONALES**
Es condición para la construcción de edificios conforme a lo admitido para la Zona UT5, que

se conforme y habilite al uso un espacio libre de acceso público irrestricto de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2º de la Ordenanza que instrumenta la creación de la Zona UT5 (Ver Título 5.4.11).

En caso de no cumplimentarse con todas las condiciones establecidas para la presente zona, serán de aplicación para las parcelas referidas en el Artículo 7.11.24.1 los indicadores urbanísticos, alturas, normas de tejido, usos y demás restricciones previstas para las Zonas Residenciales Dos (R2).

7.11.24.12 EXIGENCIAS ADICIONALES

El Municipio podrá exigir que se presente un estudio particularizado, realizado por profesional idóneo, de la acción dinámica de los vientos y sus efectos sobre el entorno, utilizando las hipótesis de cálculo más actualizadas a fin de prever que no se producirán efectos indeseables (por ejemplo, remolinos o aceleración de corrientes de aire).

- 7.11.25 ZONA DE URBANIZACION U25 - Plaza UE**
Plan particularizado, Residencial de densidad media/alta
- 7.11.25.1 DELIMITACION
El polígono que comprende la Zona U25 está delimitado en la Sección 5.
- 7.11.25.2 CARACTERIZACION Y USOS
La Zona U25 tiene como destino el uso predominantemente residencial de densidad media-alta con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.
- 7.11.25.3 SUBDIVISION
Las parcelas resultantes de la implantación de los edificios serán subdivididas según el Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 13512.
- 7.11.25.4 INDICADORES URBANISTICOS
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 1.3.
Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
- 7.11.25.5 DENSIDAD NETA
La densidad neta máxima será de seiscientos cuarenta y dos habitantes por hectárea (642 Hab/Ha).
Serán de aplicación el Título 4.3.4, la adjudicación de premios contemplada en el Título 4.3.8 y lo dispuesto por el Artículo 57° del Decreto Ley 8912. La densidad podrá calcularse en base a la superficie bruta de la parcela afectada por el proyecto de desarrollo instrumentado con la creación de la Zona U25.
- 7.11.25.6 ALTURA MAXIMA
La altura máxima permitida será de quince metros (15.00 m.), según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
El número máximo de plantas será de cuatro pisos incluyendo la Planta Baja.
- 7.11.25.7 RETIRO DE FRENTE, NORMAS DE TEJIDO Y ESTACIONAMIENTO
No se exigirá retiro de frente. El estacionamiento estará determinado por el proyecto urbanístico y de obra que confeccione el Departamento Ejecutivo, para las viviendas.
-
- 7.11.26 ZONA DE URBANIZACION U26 - Polo Educativo Armada / H. Bouchard**
Ver Capítulo 5 de la Sección 11 del C.O.U..
-
- 7.11.27 ZONA DE URBANIZACION U27 - Zona Círculo de Oficiales de Fuerza Aérea**
Ver Capítulo 5 de la Sección 11 del C.O.U..
-
- 7.11.28 ZONA DE URBANIZACION U28 - Barrio Las Flores**
Plan particularizado Residencial de densidad media/alta
- 7.11.28.1 DELIMITACION
El polígono que comprende la Zona U28 está delimitado en la Sección 5.
- 7.11.28.2 CARACTERIZACION Y USOS
La Zona U28 tiene como destino el uso predominante residencial de densidad media-alta y un uso comercial exclusivo sobre la Av. de los Constituyentes, sobre la calle M. J. Haedo en su prolongación desde la calle M. Sánchez de Thompson y Av. de los Constituyentes según lo establecido en la Sección 6.
- 7.11.28.3 SUBDIVISION
Será de aplicación la dimensión mínima regulada por el Artículo 52° de la Ley 8912.
- 7.11.28.4 INDICADORES URBANISTICOS
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.6.
b.- FOT: 1.6.
Según Títulos 4.3.2 y 4.3.3 y la adjudicación de premios contemplados en el Título 4.3.8.
- 7.11.28.5 DENSIDAD NETA
La densidad neta máxima será de ochocientos cincuenta habitantes por hectárea (850 Hab/Ha)

Serán de aplicación el Título 4.3.4 y la adjudicación de premios contemplados en el Título 4.3.8.

- 7.11.28.6 **ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida será de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 m.) para cubiertas planas y de quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.) para cubiertas inclinadas, debiendo la construcción de los tanques respetar la altura de estas últimas, según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
El número máximo de plantas será de 4 pisos incluyendo la Planta Baja.
- 7.11.28.7 **RETIRO DE FRENTE Y ESTACIONAMIENTO**
No se exigirá retiro de frente. El estacionamiento estará determinado por el proyecto urbanístico y de obra que confeccione el Departamento Ejecutivo para las viviendas.

**7.11.29 ZONA DE URBANIZACION U29 -
Plan particularizado residencial de densidad media-alta**

- 7.11.29.1 **DELIMITACION**
El polígono que comprende la Zona U29 está delimitado en la Sección 5.
- 7.11.29.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
La Zona U29 tiene como destino el uso predominante residencial de densidad media-alta para viviendas de interés social.
- 7.11.29.3 **SUBDIVISION**
Será de aplicación la dimensión mínima para parcelas, regulada por el Artículo 52° de la Ley 8912.
- 7.11.29.4 **INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
a.- FOS: 0.60.
b.- FOT: 2.00.
Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y la adjudicación de premios contempladas en el Título 4.3.8.
- 7.11.29.5 **DENSIDAD**
La densidad neta máxima será de mil habitantes por hectárea (1000 Hab/Ha). Serán de aplicación el Título 4.3.4 y la adjudicación de premios contemplados en el Título 4.3.8.
- 7.11.29.6 **PATIOS Y ESPACIOS LIBRES**
No se exigirán el lado y la superficie mínima requerida en el Artículo 4.4.3.3, Inciso «f». Dichas medidas estarán determinadas por el proyecto de obra que confeccione el Departamento Ejecutivo para las viviendas.
- 7.11.29.7 **ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida será de doce metros con cincuenta centímetros (12.50 m.) para cubiertas planas y de quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.) para cubiertas inclinadas. La altura máxima permitida de los tanques será de quince metros con cincuenta centímetros (15.50 m.) y según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
El número máximo de plantas será de cuatro pisos incluyendo la Planta Baja.
- 7.11.29.8 **RETIROS Y ESTACIONAMIENTO**
No se exigirá ni retiro de frente ni retiro lateral. El retiro de fondo no será menor a cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8 y no se exigirá retiro de fondo por aplicación de las normas de Patio de Manzana, según Título 4.4.2.
Por ser viviendas de interés social, el estacionamiento estará determinado por el proyecto urbanístico y de obra que confeccione el Departamento Ejecutivo para las viviendas.

7.11.30 ZONA DE URBANIZACION U30

DEROGADO POR ORDENANZA N° 31.490

7.11.31 ZONA DE URBANIZACION U31

7.11.31.1 DELIMITACION

El/los polígonos que conforman la Zona U31 comprenden a la Mz. 43b, parcelas 1 y 2 de la Circ. III, Sección A perteneciente a la Empresa Inversora Río Luján S.A., estando también delimitados en la Sección 5 del C.O.U..

7.11.31.2 CARACTERIZACION Y USOS

La Zona U31 tiene como destinos el uso predominante Oficinas Comerciales y Hotel para Turismo - Residencial como mínimo de tres estrellas.

7.11.31.3 SUBDIVISION

No se admitirán nuevas subdivisiones por las que se pretendiera generar nuevas parcelas catastrales, en tanto en la parcela existente se estuviera haciendo uso de las prerrogativas, indicadores urbanísticos y normas de tejido establecidos para la zona U31. Se admitirá únicamente la unificación y subdivisión para la cesión de superficies al Municipio de Vicente López.

7.11.31.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

- FOS aplicable a la superficie remanente de las parcelas 1 y 2 una vez descontadas las sesiones correspondientes a la afectación a la Zona U16 de interconexión del sistema vial, vehicular y/o peatonal, lindante a los espacios del Ferrocarril General Belgrano (Ferrovías) y la sesión que adicionalmente se establece por medio de la presente.
- FOS 0.60 (Factor de Ocupación del Suelo, excluyendo sótanos y semisubsuelos hasta + 1.40 metros de la cota +- 0.00 del predio con los cuales no se podrá invadir ni ocupar el espacio del retiro sobre la calle Laprida por encima de la cota +- 0.00) en su totalidad, ni por debajo de dicha cota hasta los 3.00 metros de retiro, tampoco se podrá ocupar con edificaciones ni semisubsuelos el retiro sobre la calle Campichuelo por sobre la cota +- 0.00.
- FOT aplicable a la superficie total de las parcelas 1 y 2.
- FOT 2.2 para todas las construcciones que se erijan en las parcelas 1 y 2 más los premios que pudiere adjudicarse.

7.11.31.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será:

- Densidad neta total aplicable para Oficina: 100 hab/ha.
- Densidad neta para Hotel: Se admitirá un máximo de 100 habitaciones, sujeto a lo dispuesto en la Ordenanza 16420.

No podrá destinar para Hotel más del 30% de la superficie de las parcelas. Se admitirá una densidad de 100 hab/ha para los usos complementarios de Hotel.

7.11.31.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- Cubierta plana o cubierta inclinada: Hmcp/Hmci: 34.00 m.

Los tanques y parapetos deberán estar incluidos dentro del plano límite de 34.00 m estipulado como máximo.

El número máximo de pisos será ocho (8) incluyendo la planta baja.

Las construcciones incluidas en la altura máxima antes citada, previstas en el Artículo 4.4.11.6 del C.O.U., incisos «a», «c» y «f», deberán estar retiradas no menos de 4.00 m de los paramentos exteriores de los edificios (fachadas, contrafrentes y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores en cuya volumetría se encuentren incluidos o no los tanques de agua). Los tanques de agua deberán incorporarse dentro del tratamiento arquitectónico de los edificios y armonizar con los mismos.

Las alturas máximas en metros establecidas no podrán superarse aunque los edificios posean la Planta Baja Libre.

7.11.31.7 RETIROS DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente será 10 m sobre la calle Laprida y de 3.00 m para los restantes frentes que den a calles vehiculares.

Se respetará lo indicado en el Artículo 4.4.7.7.

7.11.31.8 RETIROS DE FONDO

Resultará de la aplicación del Título 4.4.8.

La Dirección de Obras Particulares y Urbanismo y la D.P.U podrán definir la superficie, proporciones, compensaciones y ubicación de Patios de Manzana y/o fondos que deberán constituir áreas o polígonos libres de edificación y estar parqueizados en un porcentaje no inferior a un 50% de su superficie.

El espacio del retiro de fondo en este caso lindará con el área pública que como cesión será destinada a la vía de interconexión barrial, en este caso como senda peatonal con bicisenda, lindante a su vez por su otro lateral con el área operativa del Ferrocarril General Belgrano (Ferroviás), estableciendo una cesión de 4.00 m como mínimo del eje medianero de las parcelas 1 y 2 por el largo total del lado de las parcelas que lindan con las áreas del ferrocarril y/o al espacio público que se cedan con frente a una de las calles. Se respetará lo establecido en el Artículo 7.11.16.8 del C.O.U..

7.11.31.9 RETIROS LATERALES

El retiro lateral mínimo de los ejes divisorios laterales será en general, para toda la parcela de 5.00 m.

7.11.31.10 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos para las distintas actividades que se desarrollen en la parcela y también espacios para el estacionamiento y maniobra de vehículos de carga para el abastecimiento a las áreas de servicios del Hotel, conforme y con ajuste a lo establecido en los Títulos 8.5.2, 8.5.3, 8.5.4 y 8.5.5 del C.O.U. y no menor cantidad de módulos de estacionamiento que la que se sugiera en las recomendaciones de la Declaratoria del Estudio de Impacto urbanístico que habrá de resolverse previo al registro de los planos de obra y según se establece en el Artículo 7.11.31.12.

7.11.31.11 PREMIOS

Según el Título 4.3.8.

- Incrementos del FOT y Densidad máximos admisibles:
Se establecen los siguientes premios por sobre los valores máximos de FOT y Densidad correspondientes a esta zona, los que en conjunto no podrán superar el 70% de sus respectivos valores máximos.
 - a.- Por ancho de frente de parcela, según Artículo 4.3.8.1, hasta un 25% del FOT.
 - b.- Por separación del eje divisorio lateral, según Artículo 4.3.8.1, por más de los 4.00 m de retiro obligatorio hasta un máximo del 15% por cada eje lateral y un máximo de 30% en total.
 - c.- Por retiro voluntario de frente, según Artículo 4.3.8.1, el 3% por metro en forma proporcional al desarrollo lineal de los frentes a la vía pública y hasta un máximo del 15%.
 - d.- Por menor FOS, según Artículo 4.3.8.1, hasta un máximo del 10% del FOT.
 - e.- Por espacio público lindero 0.5% por cada metro hasta un máximo del 10%
Según Artículo 4.3.8.1.

7.11.31.12 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES

Para acogerse a los beneficios de la presente normativa y para poder hacer uso de los indicadores urbanos y normas de tejido establecidos en el presente Título, así como para poder tramitar el o los correspondientes Certificados de Uso Conforme para obtener los permisos para edificar Oficinas y Hotel para Turismo-Residencial mínimo de tres estrellas con más sus usos accesorios y complementarios según lo previsto para el rubro, será condición que se dé cumplimiento a:

- a.- Se cederá al Municipio la superficie destinada a la vía de conexión peatonal con bicisenda que requiere la Zona U16, según lo estipulado en el Artículo 7.11.31.8.
- b.- Deberá además cederse al Municipio una superficie de terreno no menor al 14% de las parcelas 1 y 2 una vez descontada la superficie afectada a la Zona U16. La totalidad o parte de esa superficie no menor a un 50% de esa cesión deberá cederla el interesado en el lugar, para destinar a espacio libre público con acceso directo y franco desde cualquiera de las vías públicas a las que dan las parcelas y a satisfacción de la Municipalidad de Vicente López. El propietario de la parcela podrá proponer que la diferencia de la superficie a ceder del 14% se materialice en otro sector del Partido de Vicente López, donde la Comuna necesite una superficie para los fines que se establezcan, correspondiendo al D.E. determinar el lugar y establecer si la propuesta que se presente resulta viable o conveniente para la zona y predios considerados y en consecuencia aceptarla o rechazarla para que se presente otra alternativa. La superficie que ceda en otro lugar del Partido, deberá ser de igual o mayor valor que el de esa misma superficie en el lugar de implantación del proyecto.
- c.- El propietario de las parcelas deberá establecer una servidumbre de paso y uso público en una franja del terreno lindero a la parcela 3 de un ancho no menor a 3.00 m desde la calle Laprida hasta su encuentro con la vía de interconexión a ceder para la Zona U16, vinculándolas ambas peatonalmente.
- d.- Deberá haberse resuelto la Declaratoria del Estudio de Impacto Urbanístico en cumplimiento al C.O.U., previo al registro de los planos de obra que se presenten, y el proyecto deberá ser ajustado dando cumplimiento a todas las recomendaciones que para la resolución del Impacto emanen de las Oficinas Técnicas del Municipio que intervengan en el mismo.

- e.- Previo al registro de los planos de obra, deberán presentarse los certificados de factibilidad expedidos por los organismos o empresas prestatarias de los servicios esenciales de provisión de energía eléctrica, agua potable y red de evacuación de líquidos cloacales y de provisión de gas. El propietario y/o desarrollista deberá comprometerse a llevar a cabo a su costo y cargo las obras y extensiones de las redes que recomienden o exijan hacer las empresas prestatarias de servicios en los respectivos certificados de factibilidad que hubieran emitido o emitan. En caso que no se diera cumplimiento a los compromisos asumidos o que se asuman en tal sentido, el Municipio podrá paralizar las obras que se estuvieran llevando a cabo. Asimismo, será a costo y cargo del desarrollista, Inversora Río Luján S.A., en el área o zona en que se implanta el emprendimiento, la semaforización, señalización, iluminación y obras viales cuya necesidad o conveniencia sean determinados en el estudio de tránsito que deberá completarse como parte del Estudio de Impacto Urbanístico a que se hace referencia en el Inciso «d». Estas obras deberán haberse completado antes de la finalización de la obra y/o habilitación de los usos.
- f.- Previo al registro de los planos de obra, deberá presentarse un proyecto del sistema de drenaje de las aguas pluviales para toda la parcela, el que deberá contemplar que no habrán de drenar las aguas pluviales directamente a la vía pública ni a los terrenos o parcelas lindantes y vecinas. El proyecto deberá resultar satisfactorio a los fines determinados según el criterio de la Dirección de Obras Municipales y de la Dirección General de Obras Particulares y Urbanismo.
- g.- Para el visado de los planos de obra se deberá presentar el estudio de remediación de suelos (Ordenanza 11636 y modificatorias), un estudio de compacidad de suelos y estudio hidráulico para establecer el comportamiento de las napas y los cálculos especiales del dimensionado de las estructuras que se proyecten teniendo en cuenta la teoría de cálculo del comportamiento estructural antisísmico.

En tanto no se dé cumplimiento a las condiciones y requisitos establecidos en la presente normativa o en caso de no cumplir los propietarios y/o desarrollistas con los compromisos que asumieran para obtener los permisos correspondientes para dar inicio a las obras, las parcelas 1 y 2 mantendrán o volverán adquirir la afectación que tenía en la zonificación de origen (I1 / C1b).

7.11.32 ZONA DE URBANIZACION R2/U32

7.11.32.1 DELIMITACION

El/los polígonos que conforman la Zona U32 comprenden a las parcelas 6a, 7a, 8a, 9a, 9b, 10a, 11a y 12c de la Manzana 68, CircunscripciónVI, Sección H, pertenecientes a distintos propietarios, todas ellas con sus frentes a la calle Espora y sus fondos a las vías del Tren de la Costa, estando también delimitada la zona en la Sección 5 del C.O.U..

7.11.32.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona U32 tiene como destinos el uso predominante de Oficinas Administrativas y/o Estudios Profesionales, admitiéndose el de Vivienda Colectiva en densidad media baja exclusivamente en la superficie correspondiente a la parcela 12c lindante a la Estación Libertador del Tren de la Costa.

7.11.32.3 SUBDIVISION

No se admitirán nuevas subdivisiones por las que se pretendiera generar nuevas parcelas catastrales, favoreciéndose la unificación de parcelas.

7.11.32.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a) F.O.S. 0,6

b) F.O.T. 1,2

Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.

7.11.32.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será:

Para edificios de Oficinas de Planta Libre será de aplicación lo establecido respecto de la densidad para ese uso en el Artículo 4.3.4.3 del C.O.U..

Para edificios de Vivienda Multifamiliar o para edificio de oficinas que no sean de Planta Libre y para edificios de uso mixto, la densidad neta máxima será de ciento setenta habitantes por hectárea (170 hab./Ha).

Según Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

7.11.32.6 ALTURA MÁXIMA

La altura máxima permitida será:

a) Para edificios entre medianeras:

i) Cubierta plana Hmcp: 10,50 m

ii) Cubierta inclinada Hmci: 13,50 m *

Esta altura solo podrá alcanzarse cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de (11.50 m) once metros con cincuenta centímetros.

El número máximo de plantas será de tres (3) pisos incluyendo la Planta Baja y semisótanos, admitiéndose el agregado de entresijos.

Se admite la Planta Baja Libre, pero cuando se la haga, la altura máxima del edificio, independientemente del número de pisos, no podrá superar las estipuladas en el presente inciso (ver el Artículo 4.4.11.9 del C.O.U.).

b) Para edificios de perímetro libre:

Cubierta plana o inclinada Hmcp/Hmci: 16,50 m

El número máximo de plantas será de cuatro (4) pisos incluyendo la Planta Baja y semisótanos, admitiéndose el agregado de entresijos. En caso que se proyecte Planta Baja Libre, se admitirá a esta con más de cuatro plantas superiores, pero la altura total máxima del edificio no podrá superar la estipulada en el presente artículo.

c) Para la parcela 12c lindera al edificio de la Estación del Tren de la Costa:

i) La altura máxima será la contemplada para edificios entre medianeras en el inciso a) si esa fuera la tipología a adoptar o la contemplada en el inciso b) si el edificio fuera de perímetro libre.

ii) En caso que el edificio se apoyara contra el muro divisorio existente del edificio de la Estación del Tren de la Costa y se retirara un mínimo de cinco metros (5,00 m) del eje divisorio del lateral opuesto, la altura máxima será la que se corresponda con las distintas alturas de ese muro existente, sin superar los veinte metros con cincuenta centímetros (20,50 metros) que se considerarán como Plano Límite máximo por sobre el cual no podrán erigirse construcciones complementarias por sobre las azoteas o techos. El número máximo de plantas será de cinco (5) pisos incluyendo la Planta Baja y semisótanos, admitiéndose el agregado de entresijos. En caso que se proyecte Planta Baja Libre, se admitirá a esta con más cinco plantas superiores, pero la altura total máxima del edificio no podrá superar la estipulada en el presente artículo.

Las alturas máximas se considerarán a partir de la Cota de la Parcela referida al cordón de la vereda frente a la parcela de que se trate, independientemente de que será de aplicación lo establecido en los Artículos 4.4.10.7 y 4.4.10.8 del C.O.U. así como en los Artículos 4.4.10.10 y 4.4.10.11.

Las construcciones permitidas sobre la altura máxima según Artículo 4.4.11.6 incisos a), b), c) d) y f) deberán estar retiradas como mínimo tres metros (3,00 m) de los paramentos exteriores del edificio (frente, contrafrente y laterales) en edificios de perímetro libre y del frente, contrafrente y Ejes Divisorios en edificios entre medianeras. Quedan exceptuados las cajas de escaleras, los ascensores y las salas de máquinas de ascensores, los que podrán retirarse a menor distancia o incluso alcanzar el perímetro de la azotea. Asimismo quedan exceptuados los tanques de agua cuando conformen un único volumen con los núcleos verticales (escaleras y ascensores), para lo cual los tanques de agua no podrán exceder el límite del perímetro del núcleo vertical propiamente dicho. Los tanques de agua deben recibir siempre tratamiento arquitectónico y no podrán quedar a la vista.

Todo ello, salvo en el caso contemplado en el inciso c) punto ii) para el cual no se admitirán construcciones complementarias por sobre la altura del Plano Límite, pudiendo por debajo de esta altura ubicarse construcciones complementarias sin retirarse del perímetro de la edificación.

Se admitirán únicamente las azoteas y/o terrazas accesibles que se encuentren dos metros con ochenta centímetros (2.80 m) por debajo de las alturas máximas en metros establecidas en el presente artículo, salvo la accesibilidad que se pudiera brindar a estas al solo efecto de hacer lugar al mantenimiento y a las reparaciones de las cubiertas o de las instalaciones complementarias.

7.11.32.7 RETIROS DE FRENTE

El retiro mínimo obligatorio de frente será de cinco metros (5,00 m) sobre la calle Espora. El retiro de frente no podrá excepcionarse, no admitiéndose estacionar en el retiro de frente ni siendo de aplicación lo contemplado en los Artículos, 4.4.7.5 (Excepciones para Estacionamientos Semicubierto) ni 4.4.7.8 (Excepciones al retiro de frente) así como tampoco el Título 3.3.5 (Pedido de Consideración de Casos Especiales para la Aplicación de Algunas de las Normas de Tejido o Morología Edilicia).

El espacio entre la cerca o reja para el cerramiento del predio que se erigiera al frente de la parcela y la línea del retiro de Frente Obligatorio deberá ser tratada conforme a lo establecido en el Artículo 4.4.7.3 del C.O.U.

Las Aceras se harán de conformidad con lo previsto en el Título 4.7.3.

7.11.32.8 RETIROS DE FONDO

Las parcelas con fondos a las Vías del Tren de la Costa dejarán el fondo libre en coincidencia con esos fondos, no siendo de aplicación para estos casos el Artículo 4.4.8.4 inciso a) del C.O.U.. El retiro mínimo de fondo resultará de aplicar la fórmula de Fondo Libre= $0,25 \times (\text{Largo total de la Parcela} - 20)$ y no menor a diez metros (10,00 m).

7.11.32.9 RETIROS LATERALES

Para edificios entre medianeras con hasta las alturas indicadas en el inciso a) del Artículo 7.11.32.6, no se exige retiro lateral.

Para edificios con alturas que superen las previstas para edificios entre medianera según lo contemplado en el inciso b) del Artículo 7.11.32.6, cinco metros (5,00 m) de ambos laterales debiendo ser los edificios de perímetro libre, salvo para esa misma situación pero en la parcela 6a vecina de la 1h y la 6b o para el conjunto que se obtenga de su unificación con otra/s pertenecientes a la zonificación U32 en que deberá retirarse de la parcela 1h y 6b seis metros (6,00 m) como mínimo y cinco metros (5,00 m) como mínimo del lado opuesto hacia el sur y salvo el caso de la parcela 12c vecina del edificio del Tren de la Costa o para el conjunto que se obtenga de su unificación con otra/s parcelas pertenecientes a la zonificación U32, en que deberá retirarse del edificio de la Estación del Tren de la Costa como mínimo seis metros (6,00 m) y cinco metros (5,00 m) como mínimo del lado opuesto hacia el norte.

En caso que para la parcela 12c lindera al edificio de la Estación del Tren de la Costa se proyectara un edificio que superara las alturas máximas contempladas en los incisos a) y b) del Artículo 7.11.32.6 de conformidad con lo contemplado en el punto ii) del inciso c) de ese artículo, el edificio deberá retirarse un mínimo de cinco metros (5,00 m) del eje divisorio del lateral opuesto al muro del edificio de la Estación del Tren de la Costa sobre el que se apoyaría.

7.11.32.10 ESTACIONAMIENTO

Para edificios de Oficinas o Estudios Profesionales se exigirá como mínimo un módulo de estacionamiento cada cuarenta metros cuadrados (40,00 m²) de superficie cubierta total que compute F.O.T.

Se contemplará un adicional del 7% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 3,5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y bicicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.

Para edificios de vivienda colectiva, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75,00 m²) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda.

En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. con las medidas correspondientes según Anexo 6, Art. 1º del C.O.U. Para edificios de uso mixto se calculará el estacionamiento en función de las superficies que se destinen a cada uno de esos usos debiéndose tener también en cuenta el número de unidades para el caso de las viviendas o estudios profesionales.

7.11.32.11 PREMIOS

Por unificación de parcelas podrá adicionarse al F.O.T. un 0,05 más de coeficiente por cada lote que se sume, no debiendo superar ese adicional en total un coeficiente de 0,2 en más, ni deberá el total del F.O.T. que se obtenga superar 2,5.

Sobre el F.O.T. de base con que se cuente y por sobre la Densidad contemplada en el Artículo 7.11.32.5 podrán ser de aplicación los premios contemplados en los incisos a) a c) del título 4.3.8.

7.11.32.11 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES

Para acogerse a los beneficios de la presente normativa y para poder hacer uso de los indicadores urbanos y normas de tejido establecidos en el presente Título así como para poder tramitar el o los correspondientes Certificados de Uso Conforme para obtener los permisos para edificar Oficinas, será condición que se cumpla con las condicionantes y requisitos que se listan a continuación:

a) Deberá haberse resuelto el Estudio de Impacto Urbanístico que habrá de presentarse en cumplimiento de lo contemplado en el Título 3.3.4 del C.O.U., previo al registro de los planos de obra que se presenten.

b) Previo al registro de los planos de obra, deberán presentarse los certificados de factibilidad expedidos por los organismos o empresas prestatarias de los servicios esenciales de provisión de energía eléctrica, agua potable y red de evacuación de líquidos cloacales y de provisión de gas en caso de preverse hacer uso de ese servicio. El propietario y/o desarrollista deberá comprometerse a llevar a cabo a su costo y cargo las obras y extensiones de las redes que recomienden o exijan hacer las empresas prestatarias de servicios en los respectivos certificados de factibilidad que hubieran emitido o emitan. En caso que no se diera cumplimiento a los compromisos asumidos o que asuman en tal sentido, el Municipio podrá paralizar las obras que se estuvieran llevando a cabo.

En tanto no se de cumplimiento a las condiciones y requisitos establecidos en la presente normativa, las parcelas mantendrán o volverán adquirir afectación que tenían en la zonificación de origen.