

SIN CARGO
SECRETARÍA DE PLANIFICACION,
TIERRAS Y VIVIENDA



Código Urbanístico

**Area Céntrica de la
Ciudad de Almirante Brown**

Ordenanza N° 7078

Municipalidad de Almirante Brown
Secretaría de Planificación, Tierras y Viviendas
23 de Julio de 1997

TEXTO DE LA ORDENANZA 7078/97

VISTO:

El Expte. D.E. 4003-34903/97; Cde. Expte. HCD 9998/97, por medio del cual la Secretaría de Planificación, Tierras y Vivienda, eleva Proyecto de Ordenanza referente Código Urbanístico, Area Céntrica de Almirante Brown, y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Desarrollo Urbano del Area Céntrica de la Localidad de Almirante Brown incluye, entre otras cuestiones, un estudio sobre las normativas urbanísticas que rigen el uso y la ocupación del suelo.-

Que desde el año 1979 rige la "Zonificación Preventiva por Usos" para el Partido de Almirante Brown, habiéndose así cumplimentado la primera etapa del proceso de Planeamiento, como resultado de la adecuación de las Normas Urbanísticas a las exigencias de la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo N° 8.912 del año 1977.-

Que la Normativa Municipal mencionada fue complementada con modificaciones entre los años 1981, 1984 y 1996, para áreas o temas específicos que fueron incorporadas a las mismas.-

Que desde el año 1979 a la fecha no se han producido los estudios necesarios que reflejen la dinámica de crecimiento de la zona de estudio. En consecuencia no se han elaborado las normativas necesarias que generen oportunidades de inversión y promover el desarrollo del sector.-

Que los principios en materia de ordenamiento territorial son concebidos como un proceso ininterrumpido en el que un Conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del Sector Público y encaucen las del Sector Privado hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos que experimente la realidad sobre la que se actúa.-

Que la necesidad de realizar los ajustes luego de haber profundizado en la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad; permitiendo dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar los cambios producido en el área.-

Que el propósito de rezonificar las Areas Comerciales y Residenciales de media y alta densidad actuales, en base a los cambios producidos a través del tiempo en función de un área céntrica que por su carácter concentrador de actividades cívico - institucionales, comerciales, de servicios y residenciales, a nivel del Partido, impone un aprovechamiento más intensivo.-

Que el hecho de que el Area Almirante Brown Centro, cuyo entorno inmediato es de características Residenciales dotadas de infraestructura de servicios completas, hace necesario una adecuada interrelación y transición entre ambos (centro y entorno).-

POR ELLO:

El HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus facultades, sanciona la siguiente:

ORDENANZA N° 7078

ARTICULO 1°: Se aprueba el "CODIGO URBANISTICO PARA EL AREA CENTRICA DE ALMIRANTE BROWN", que se acompaña como ANEXO I y que forma parte de la presente Ordenanza.-

ARTICULO 2°: A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se considera "AREA CENTRICA DE ALMIRANTE BROWN" al sector de la Ciudad de Almirante Brown delimitado por las siguientes calles: Eje de la calle Segurola desde Avenida Frías hasta Avenida Hipólito Yrigoyen, eje de la calle 30 de setiembre desde la Avenida Hipólito Yrigoyen hasta Erezcano, Erezcano (incluyendo ambos frentes) desde 30 de setiembre hasta la Avenida San Martín, Avenida San Martín (incluyendo ambos frentes) desde Erezcano hasta Avenida Hipólito Yrigoyen, Avenida Hipólito Yrigoyen (ambos frentes) desde Avenida San Martín hasta Capitán Moyano, eje de la Avenida Hipólito Yrigoyen desde Capitán Moyano hasta Amenedo, eje de la Avenida Frías desde Avenida Hipólito Yrigoyen hasta Segurola.-

ARTICULO 3°: El no cumplimiento de lo establecido por el presente Código será pasible de las sanciones establecidas por las normativas municipales vigentes y por la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo.-

ARTICULO 4°: La presente Ordenanza entrará en vigencia el día hábil inmediato siguiente al de su promulgación.-

ARTICULO 5°: Todos los trámites que tengan ingreso por Expediente Municipal anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ordenanza, serán considerados según la legislación vigente a la fecha de entrada del expediente, salvo en los casos en que el recurrente desee efectuar las modificaciones necesarias para adaptarse a la nueva legislación.-

ARTICULO 6°: Se derogan para el AREA CENTRICA DE ALMIRANTE BROWN, delimitada en el Artículo 2° de la presente Ordenanza, todas las normativas establecidas por las Ordenanzas 3500/79, 3657/82, 3821/83, 3910/83 y 3927/84, salvo en los casos en que en el presente Código se especifique expresamente lo contrario.-

ARTICULO 7°: Dése al Libro de Ordenanzas, Comuníquese al Departamento Ejecutivo, Publíquese, y oportunamente ARCHIVÉSE.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS ONCE DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.-

PROMULGACION

Ordenanza promulgada por el Departamento Ejecutivo el día 23 de julio de 1997.

1. CARACTER

Area Central Principal del Partido destinada a las actividades institucionales, comerciales, de esparcimiento y de alta densidad residencial. Subzona de edificación con recova.

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela 600 m²
Ancho mínimo de parcela 20 m
Lado mínimo en parcela de esquina 20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Densidad máxima 1500 hab/Ha
FOS máximo 0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo 3,00 (300 % de la superficie de la parcela)

Como compensación por la cesión al uso público de la superficie semicubierta generada por la Recova, ésta no se considerará para el cálculo del FOS ni del FOT.

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 5 pisos, con recova en Planta Baja.

Por encima del último piso de la edificación, se deberá ejecutar una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior.

5. ALTURA

El plano limite superior del volumen edificado se establece a los 18 metros de altura medidos desde el nivel de vereda.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el Item Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente Se establece como fijo y obligatorio el retiro de la edificación de la Planta Baja a 3 metros de la LM, conformando Recova.
De fondo Se establece como mínimo un retiro ubicado en el fondo de la parcela que resulta de aplicar la fórmula $F = 0,5 (n-20)$ siendo F el retiro mínimo exigido y n el largo de la parcela.

Apertura del Patio de Manzana al uso público:

Se fomenta que el área libre de cada una de las parcelas que conforma el Patio de Manzana, se mancomune entre las diferentes parcelas y se libere al uso público.

Edificaciones con recova ocupada:

Las edificaciones que cuenten con plano aprobado con recova, y con permiso precario de ocupación transitoria de la misma, cuentan con un plazo máximo de 1 año a partir de la promulgación del presente Código, para liberar la recova al uso público.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona C1 de la Ordenanza 3500.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Subzona C1a las parcelas que a continuación se detallan, descriptas siguiendo el sentido de las agujas del reloj:

Frente sobre Seguí de la Mz. I-E-200, de la parcela 10 a la parcela 19
Frente sobre Seguí de la Mz. I-E-201, de la parcela 7c a la parcela 12c
Frente sobre vías FF.CC. de la Mz. I-E-202b, parcelas 5a y 1c
Frente sobre Somellera de la Mz. I-E-202b, parcelas 1c y 5
Frente sobre Macías de la Mz. I-E-203, parcelas 4e y 4f
Frente sobre Mitre de la Mz. I-E-203, de la parcela 4f a la parcela 12
Frente sobre Somellera de la Mz. I-E-203, parcelas 12 y 13
Frente sobre Mitre de la Mz. I-E-204, de la parcela 4 a la parcela 9d
Frente sobre Somellera de la Mz. I-K-498a, parcelas 1 y 2.
Frente sobre Somellera de la Mz. I-K-498b, de la parcela 1a a la parcela 7
Frente sobre Mitre de la Mz. I-K-500, de la parcela 29 a la parcela 1
Frente sobre Macías de la Mz. I-K-500, parcela 1
Frente sobre Macías de la Mz. I-K-501, de la parcela 16c a la parcela 26a
Frente sobre Mitre de la Mz. I-K-501, de la parcela 26a a la parcela 28
Frente sobre Diag. Brown de la Mz. I-K-501, de la parcela 28 a la parcela 42
Frente sobre Plaza Adrogue de la Mz. I-K-502, parcela 10
Frente sobre Diag. Brown de la Mz. I-K-502, de la parcela 10 a la parcela 20b
Frente sobre Mitre de la Mz. I-K-502, parcela 20b y 21a
Frente sobre Spiro de la Mz. I-K-515, de la parcela 25 a la parcela 1a
Frente sobre Pellerano de la Mz. I-K-515, de la parcela 1a a la parcela 3a
Frente sobre Pellerano de la Mz. I-K-516a, parcelas 12 y 13

1. CARACTER

Area Central Principal del Partido destinado a las actividades institucionales, comerciales, de esparcimiento y de alta densidad residencial. Subzona con edificación sobre Línea Municipal.

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela	600 m ²
Ancho mínimo de parcela	20 m
Lado mínimo en parcela de esquina	20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Densidad máxima	1500 hab/Ha
FOS máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	3,00 (300 % de la superficie de la parcela)

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 5 pisos, sobre Línea Municipal.

Por encima del último piso de la edificación, se deberá ejecutar una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior.

5. ALTURA

El plano límite superior del volumen edificado se establece a los 18 metros de altura medidos desde el nivel de vereda.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el Item Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente	Se establece como fijo y obligatorio que la edificación de la Planta Baja se ejecute sobre la Línea Municipal.
De fondo	Se establece como mínimo un retiro ubicado en el fondo de la parcela que resulta de aplicar la fórmula $F = 0.5 (n-20)$ siendo F el retiro mínimo exigido y n el largo de la parcela.

Apertura del Patio de Manzana al uso público:

Se fomenta que el área libre de cada una de las parcelas que conforma el Patio de Manzana, se mancomune entre las diferentes parcelas y se libere al uso público.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona C1 de la Ordenanza 3500.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Subzona C1b las parcelas que a continuación se detallan, descriptas siguiendo el sentido de las agujas del reloj:

Frente sobre Mitre de la Mz. I-E-202b, de la parcela 3 a la parcela 5a
 Frente sobre Somellera de la Mz. I-E-203, de la parcela 14 a la parcela 16w
 Frente sobre Somellera de la Mz. I-E-203, de la parcela 16bb a la parcela 18
 Frente sobre Seguí de la Mz. I-K-496, de la parcela 19a a la parcela 1
 Frente sobre Seguí de la Mz. I-K-497, de la parcela 26 a la parcela 1
 Frente sobre Vías FF.CC. de la Mz. I-K-497, de la parcela 1 a la parcela 8
 Frente sobre Mitre de la Mz. I-K-498a, de la parcela 18 a la parcela 1
 Frente sobre E. Adrogú de la Mz. I-K-499, de la parcela 1 a la parcela 18
 Frente sobre Spiro de la Mz. I-K-499, de la parcela 18 a la parcela 24a
 Frente sobre Somellera de la Mz. I-K-499, de la parcela 24a a la parcela 1
 Frente sobre Macías de la Mz. I-K-500, de la parcela 2 a la parcela 6
 Frente sobre E. Adrogú de la Mz. I-K-500, de la parcela 6 a la parcela 29
 Frente sobre Plaza Adrogú de la Mz. I-K-501, parcela 2a
 Frente sobre E. Adrogú de la Mz. I-K-501, de la parcela 2a a la parcela 5a
 Frente sobre E. Adrogú de la Mz. I-K-501, de la parcela 7 a la parcela 16c
 Frente sobre Plaza Rosales de la Mz. I-K-516c, parcela 7
 Frente sobre Plaza Rosales de la Mz. I-K-529, de la parcela 1 a la parcela 2d
 Frente sobre Plaza Rosales de la Mz. I-K-536, parcela 1
 Frente sobre Plaza Adrogú de la Mz. I-L-556, de la parcela 19a a la parcela 23
 Frente sobre Plaza Rosales de la Mz. I-L-560, parcelas 26b y 26c
 Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-L-560, de la parcela 42 a la parcela 45a
 Frente sobre Plaza Adrogú de la Mz. I-L-560, de la parcela 45a a la parcela 1a
 Frente sobre Plaza Adrogú de la Mz. I-L-561, parcela 1
 Frente sobre Plaza Adrogú de la Mz. I-L-562, parcela 31
 Frente sobre Plaza Rosales de la Mz. I-L-566, parcelas 32 y 1a
 Frente sobre Plaza Rosales de la Mz. I-L-567, de la parcela 53e a la parcela 55

1. CARACTER

Area Central Principal del Partido destinado a las actividades institucionales, comerciales, de esparcimiento y de alta densidad residencial. Subzona con construcción sobre Línea Especial de Edificación.

2. SUBDIVISION

Superficie minima de parcela	600 m ²
Ancho minimo de parcela	20 m
Lado minimo en parcela de esquina	20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Densidad máxima	1500 hab/Ha
FOS máximo	0.60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	3.00 (300 % de la superficie de la parcela)

Como compensación por la cesión al uso público de la superficie semicubierta generada por la Recova, ésta no se considerará para el cálculo del FOS ni del FOT.

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 5 pisos, sobre Línea Especial de Edificación.

Por encima del último piso de la edificación, se deberá ejecutar una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior.

5. ALTURA

El plano limite superior del volumen edificado se establece a los 18 metros de altura medidos desde el nivel de vereda.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el Item Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente En las Parcelas 14, 15 y 16a, se establece como fijo y obligatorio el retiro de la construcción hasta la Línea de Edificación Especial, retirada de la Línea Municipal, y a partir de ella se establece como fija y obligatoria la conformación de recova, respetando la línea que conforma la edificación existente.

En las Parcelas 17, 18 y 19, se establece como fijo y obligatorio la construcción de la Planta Baja sobre Línea Especial de Edificación, retirada de la Línea Municipal, respetando la línea que conforma la edificación existente.

De fondo No se exige.

Apertura del Patio de Manzana al uso público:

Se fomenta que el área libre de cada una de las parcelas que conforma el Patio de Manzana, se mancomune entre las diferentes parcelas y se libere al uso público.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona C1 de la Ordenanza 3500.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Subzona C1c las parcelas que a continuación se detallan, descriptas siguiendo el sentido de las agujas del reloj:

Frente sobre Pellerano de la Mz. I-K-516a, parcelas 14 y 15

Frente sobre E. Adrogué de la Mz. I-K-516a, parcelas 15, 16a, 17, 18 y 19

1. CARACTER

Area Central Principal del Partido destinado a las actividades institucionales, comerciales, de esparcimiento y de alta densidad residencial. Subzona con edificación sobre Línea Municipal con tratamiento definido de fachada.

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela 600 m²
Ancho mínimo de parcela 20 m
Lado mínimo en parcela de esquina 20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Densidad máxima 1500 hab/Ha
FOS máximo 0.60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo 3.00 (300 % de la superficie de la parcela)

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 5 pisos, sobre Línea Municipal.

Es obligatorio ejecutar el diseño de fachada que establezca expresamente el Departamento Ejecutivo.

Por encima del último piso de la edificación, se deberá ejecutar una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior.

5. ALTURA

El plano límite superior del volumen edificado se establece a los 18 metros de altura medidos desde el nivel de vereda.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el Item Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente Se establece como fijo y obligatorio que la edificación se ejecute sobre la Línea Municipal en toda su altura.
De fondo Se establece como mínimo un retiro ubicado al fondo de la parcela que resulta de aplicar la fórmula $F = 0.5 (n-20)$ siendo F el retiro mínimo exigido y n el largo de la parcela.
Lateral Se establece como obligatoria la ejecución de la edificación en coincidencia con las líneas de los Ejes Divisorios del predio perpendiculares a la LM.

Apertura del Patio de Manzana al uso público:

Se fomenta que el área libre de cada una de las parcelas que conforma el Patio de Manzana, se mancomune entre las diferentes parcelas y se libere al uso público.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona C1 de la Ordenanza 3500

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Subzona CId las parcelas que a continuación se detallan, descriptas siguiendo el sentido de las agujas del reloj:

Frente sobre Diagonal Brown de la Mz. I-L-561, de la parcela 2 a la parcela 17a

Frente sobre Diagonal Brown de la Mz. I-L-562, de la parcela 13a a la parcela 30

1. CARACTER

Area Especial de carácter Institucional, Residencial y Comercial en torno a la Plaza Brown, con características arquitectónicas particulares.

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela 600 m²
 Ancho mínimo de parcela 20 m
 Lado mínimo en parcela de esquina 20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Densidad máxima 1200 hab/Ha
 FOS máximo 0.60 (60 % de la superficie de la parcela)
 FOT máximo 2.50 (250 % de la superficie de la parcela)

La superficie semicubierta generada por la Recova, no se considerará para el cálculo del FOS ni del FOT.

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 3 pisos, con recova en Planta Baja y Primer Piso.

Es obligatorio ejecutar el diseño de fachada que establezca expresamente el Departamento Ejecutivo.

5. ALTURA

Se establece como fija y obligatoria una altura de edificación de 12 metros medidos desde el nivel de vereda.

La cubierta de la edificación debe ser plana.

6. RETIROS

De frente

En el frente de los predios sobre Plaza Brown, se establece como fijo y obligatorio la ejecución de la edificación de la Planta Baja y del Primer Piso sobre la Línea Municipal actual, y del Segundo y Tercer Pisos sobre la Línea Municipal Exterior ubicada 3 metros por delante de la Línea Municipal actual, conformando Vereda con Recova.

En el frente de los predios sobre las calles laterales perpendiculares a Plaza Brown, se establece como fijo y obligatorio la construcción de los cuatro pisos de edificación en coincidencia con la LM.

De fondo

No se exige.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona C1 de la Ordenanza 3500.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Zona C3 las parcelas que a continuación se detallan, descriptas siguiendo el sentido de las agujas del reloj:

Frente sobre J.L.Borges de la Mz. I-L-561, de la parcela 20 a la parcela 22
 Frente sobre Plaza Brown de la Mz. I-L-561, de la parcela 22 a la parcela 23a
 Frente sobre Plaza Brown de la Mz. I-L-562, de la parcela 7a a la parcela 8b
 Frente sobre A.de Angelis de la Mz. I-L-562, de la parcela 8b a la parcela 12a
 Frente sobre Plaza Brown de la Mz. I-L-563, de la parcela 18c a la parcela 20
 Frente sobre Plaza Brown de la Mz. I-L-564, de la parcela 24 a la parcela 27a
 Frente sobre Plaza Brown de la Mz. I-L-568, de la parcela 28a a la parcela 3a
 Frente sobre Plaza Brown de la Mz. I-L-569, de la parcela 37 a la parcela 1a
 Frente sobre Plaza Brown de la Mz. I-L-570, de la parcela 42 a la parcela 1a
 Frente sobre Plaza Brown de la Mz. I-L-571, de la parcela 22 a la parcela 23b

1. CARACTER

Zona lineal frente a avenidas principales destinada a actividades institucionales, comerciales, de esparcimiento y de alta densidad residencial. Subzona sobre la Avenida Hipólito Yrigoyen

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela	600 m ²
Ancho mínimo de parcela	20 m
Lado mínimo en parcela de esquina	20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Cuando la parcela cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales

Densidad máxima	1500 hab/Ha
FOS máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	3,00 (300 % de la superficie de la parcela)

Cuando la parcela solo cuenta con conexión a la red de agua corriente o a la de desagües cloacales

Densidad máxima	150 hab/Ha
FOS máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	0,80 (80 % de la superficie de la parcela)

Cuando la parcela no cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales

Densidad máxima	100 hab/Ha
FOS máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	0,80 (80 % de la superficie de la parcela)

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 7 pisos, cuando la parcela cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales.

Por encima del último piso de la edificación, se deberá ejecutar una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior.

En caso de no contar con ambos servicios, la edificación se limita a Planta Baja y 1 piso.

5. ALTURA

El plano límite superior del volumen edificado se establece a los 24 metros de altura medidos desde el nivel de vereda, cuando la parcela cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales.

En caso de no contar con ambos servicios, el plano límite superior se establece en 7 metros.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el Item Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente Todas las edificaciones en las parcelas frentistas deben guardar una distancia de 13 metros medidos desde el eje de la calle, como previsión para ensanche de la vía pública.

De fondo Se establece como mínimo un retiro ubicado en el fondo de la parcela que resulta de aplicar la fórmula $F = 0,5 (n-20)$ siendo F el retiro mínimo exigido y n el largo de la parcela.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona C1 de la Ordenanza 3500.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Subzona C4a todas las parcelas frentistas a:

Ambos frentes de Avda. Hipólito Yrigoyen desde 30 de Setiembre (o Seguro) hasta Amenedo

Frente Noreste de Avda. Hipólito Yrigoyen desde Amenedo hasta Segui

Ambos frentes de Avda. Hipólito Yrigoyen desde Segui (o Capitán Móvano) hasta Avda. San Martín

La zona abarca hasta una distancia de 50 metros medidos desde la Línea Municipal, por lo que si una parcela tiene mayor profundidad, la parte restante de la parcela se la considera incluida en la zona que corresponde al resto de la Manzana a la que pertenece el predio.

1. CARACTER

Zona lineal frente a avenidas principales destinada a actividades institucionales, comerciales, de esparcimiento y de alta densidad residencial. Subzona sobre la Avenida San Martín.

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela	600 m ²
Ancho mínimo de parcela	20 m
Lado mínimo en parcela de esquina	20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Cuando la parcela cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales

Densidad máxima	1500 hab/Ha
FOS máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	3,00 (300 % de la superficie de la parcela)

Cuando la parcela solo cuenta con conexión a la red de agua corriente o a la de desagües cloacales

Densidad máxima	150 hab/Ha
FOS máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	0,80 (80 % de la superficie de la parcela)

Cuando la parcela no cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales

Densidad máxima	100 hab/Ha
FOS máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	0,80 (80 % de la superficie de la parcela)

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 7 pisos, cuando la parcela cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales.

Por encima del último piso de la edificación, se deberá ejecutar una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior.

En caso de no contar con ambos servicios, la edificación se limita a Planta Baja y 1 piso.

5. ALTURA

El plano límite superior del volumen edificado se establece a los 24 metros de altura medidos desde el nivel de vereda, cuando la parcela cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales.

En caso de no contar con ambos servicios, el plano límite superior se establece en 7 metros.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el Item Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente: Todas las edificaciones en las parcelas frentistas deben guardar una distancia de 14 metros medidos desde el eje de la calle, como previsión para ensanche de la vía pública.

De fondo: Se establece como mínimo un retiro ubicado en el fondo de la parcela que resulta de aplicar la fórmula $F = 0,5 (n-20)$ siendo F el retiro mínimo exigido y n el largo de la parcela.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona C1 de la Ordenanza 3500.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Subzona C4b todas las parcelas frentistas a:

Ambos frentes de Avda. San Martín desde Avda. Hipólito Yrigoyen hasta Avda. Espora

La zona abarca hasta una distancia de 50 metros medidos desde la Línea Municipal, por lo que si una parcela tiene mayor profundidad, la parte restante de la parcela se la considera incluida en la zona que corresponde al resto de la Manzana a la que pertenece el predio.

1. CARACTER

Area residencial de alta densidad en torno al Area Central Principal del Partido, con actividades institucionales y comercio complementario. Subzona con retiro de frente mínimo conformando área parquizada.

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela 450 m²
Ancho mínimo de parcela 15 m
Lado mínimo en parcela de esquina 20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Densidad máxima 1200 hab/Ha
FOS máximo 0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo 2,50 (250 % de la superficie de la parcela)

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 4 pisos, con jardín al frente.

Por encima del último piso de la edificación, se deberá ejecutar una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior.

5. ALTURA

El plano límite superior del volumen edificado se establece a los 15 metros de altura medidos desde el nivel de vereda.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el ítem Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente Se establece como mínimo el retiro de la edificación de la Planta Baja a 4 metros de la LM, conformando espacio parquizado.
De fondo Se establece como mínimo un retiro que resulta de aplicar la fórmula $F = 0,5 (n-20)$ siendo F el retiro mínimo exigido y n el largo de la parcela.

7. COCHERAS

Según ítem Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona R1 de la Ordenanza 3500.

Cuando se ejecute una edificación de altura superior a Planta Baja y 1 piso, o cuando se ejecute más de una unidad de vivienda en la misma parcela, la Planta Baja no puede ser destinada a usos comerciales, pudiendo localizarse exclusivamente vivienda, hall de acceso a edificación y cocheras, portería o planta libre.

Cuando se proyecten cocheras en la Planta Baja, las mismas no podrán localizarse al frente de la parcela, pudiendo únicamente ejecutarse sobre el frente de la edificación el acceso a las mismas, con un ancho no superior a 4 metros.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Subzona R1a las parcelas que a continuación se detallan, descriptas siguiendo el sentido de las agujas del reloj:

Frente sobre Canale de la Mz. I-E-169, de la parcela 15d a la parcela 20a.
Frente sobre Seguí de la Mz. I-E-199, de la parcela 7a a la parcela 17.
Frente sobre Uriburu de la Mz. I-E-200, de la parcela 1 a la parcela 9.
Frente sobre Uriburu de la Mz. I-E-201, de la parcela 13a a la parcela 19e.
Frente sobre Canale de la Mz. I-E-201, de la parcela 19e a la parcela 22.
Frente sobre Pje. Hunter de la Mz. I-E-203, de la parcela 16u a la parcela 16za.
Frente sobre Canale de la Mz. I-E-203, de la parcela 19 a la parcela 1a.
Frente sobre Macías de la Mz. I-E-203, de la parcela 1a a la parcela 4a.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-E-206, parcelas 10c y 10b.
Frente sobre Mitre de la Mz. I-E-206, de la parcela 10b a la parcela 13.
Frente sobre Cordero de la Mz. I-K-495, de la parcela 1a a la parcela 12.
Frente sobre Seguí de la Mz. I-K-495, de la parcela 32g a la parcela 1a.
Frente sobre Cordero de la Mz. I-K-496, de la parcela 11 a la parcela 16.
Frente sobre Ejército Argentino de la Mz. I-K-498a, de la parcela 3a a la parcela 15.
Frente sobre Spiro de la Mz. I-K-498a, de la parcela 15 a la parcela 16.
Frente sobre Spiro de la Mz. I-K-498b, de la parcela 7 a la parcela 13.
Frente sobre Ejército Argentino de la Mz. I-K-498b, de la parcela 13 a la parcela 1.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-K-502, de la parcela 1b a la parcela 9.
Frente sobre Cordero de la Mz. I-K-511, de la parcela 1 a la parcela 12b.
Frente sobre Nother de la Mz. I-K-512a, todas las parcelas.
Frente sobre Cordero de la Mz. I-K-512a, todas las parcelas.
Frente sobre Spiro de la Mz. I-K-513, parcela 1.
Frente sobre Spiro de la Mz. I-K-514, de la parcela 28a a la parcela 1a.
Frente sobre Pellerano de la Mz. I-K-515, parcelas 4, 5, 8a, 8b y 9.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-K-516a, de la parcela 2a a la parcela 2d.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-K-516c, de la parcela 1 a la parcela 6a.
Frente sobre Nother de la Mz. I-K-516c, de la parcela 6a a la parcela 14.
(continúa en hoja siguiente)

ZONA RESIDENCIAL Ia - Continuación

DELIMITACION R1a (continuación)

Frente sobre Peilerano de la Mz. I-K-516c, de la parcela 14 a la parcela 22.
Frente sobre Nother de la Mz. I-K-529, de la parcela 8b a la parcela 10b.
Frente sobre Bynnon de la Mz. I-L-556, de la parcela 7a a la parcela 15 y la parcela 18f.
Frente sobre Avda. Espora, Mz. I-K-556, de la parcela 24 a la parcela 31.
Frente sobre Plaza Bynnon de la Mz. I-L-557 de la parcela 10a a la parcela 11a.
Frente sobre Bynnon de la Mz. I-K-557, de la parcela 12a a la parcela 29a.
Frente sobre Diag. Toll de la Mz. I-L-558, de la parcela 1a a la parcela 14a.
Frente sobre Diag. Toll de la Mz. I-L-559, de la parcela 15 a la parcela 1a.
Frente sobre Cerretti de la Mz. I-L-560, de la parcela 2 a la 13.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-L-560, de la parcela 27 a la parcela 41.
Frente sobre Rosales de la Mz. I-L-561, de la parcela 23b a la parcela 27.
Frente sobre Rosales de la Mz. I-L-561, de la parcela 30a a la parcela 30f.
Frente sobre Plaza Cerretti de la Mz. I-L-561, de la parcela 30f a la parcela 42.
Frente sobre Drumond de la Mz. I-L-562, de la parcela 1 a la parcela 6a.
Frente sobre Bynnon de la Mz. I-L-562 de la parcela 32 a la parcela 1a.
Frente sobre Diag. Toll de la Mz. I-L-563, de la parcela 1 a la parcela 18b.
Frente sobre Drumond de la Mz. I-L-563, de la parcela 21d a la parcela 25f.
Frente sobre Bynnon de la Mz. I-L-563, de la parcela 25f a la parcela 1.
Frente sobre La Rosa de la Mz. I-L-564, de la parcela 1 a la parcela 15a.
Frente sobre Rosales de la Mz. I-L-564, de la parcela 15a a la parcela 23a.
Frente sobre Diag. Toll de la Mz. I-L-564, de la parcela 28 a la parcela 1.
Frente sobre Plaza. Bynnon de la Mz. I-L-565, de la parcela 29a a la parcela 31a.
Frente sobre Cerretti de la Mz. I-L-567, de la parcela 2 a la parcela 3c.
Frente sobre Cerretti de la Mz. I-L-567, de la parcela y 5a a la parcela 13b.
Frente sobre Plaza Cerretti de la Mz. I-L-567, parcelas 14a y 14d.
Frente sobre Diag. Toll de la Mz. I-L-568, de la parcela 5 a la parcela 10h.
Frente sobre Plaza Cerretti de la Mz. I-L-568, parcela 10h.
Frente sobre Cerretti de la Mz. I-L-568, de la parcela 10h a la parcela 18.
Frente sobre Rosales de la Mz. I-L-568, de la parcela 18 a la parcela 22.
Frente sobre Rosales de la Mz. I-L-568, de la parcela 25c a la parcela 27a.
Frente sobre Drumond de la Mz. I-L-569, de la parcela 2 a la parcela 11a.
Frente sobre Bouchard de la Mz. I-L-569, de la parcela 11a a la parcela 22.
Frente sobre Plaza Cerretti de la Mz. I-L-569, de la parcela 22 y 23.
Frente sobre Diag. Toll de la Mz. I-L-569, de la parcela 23 a la parcela 33b.
Frente sobre Diag. Brown de la Mz. I-L-570, de la parcela 3 a la parcela 16.
Frente sobre Plaza Azopardo de la Mz. I-L-570, de la parcela 16 a la parcela 17.
Frente sobre Bouchard de la Mz. I-L-570, de la parcela 17 a la parcela 31b.
Frente sobre Drumond de la Mz. I-L-570, de la parcela 31b a la parcela 41.
Frente sobre La Rosa de la Mz. I-L-571, de la parcela 1 a la parcela 4.
Frente sobre La Rosa de la Mz. I-L-571, de la parcela 6c a la parcela 11a.
Frente sobre Diag. Brown de la Mz. I-L-571, de la parcela 11a a la parcela 21.
Frente sobre Rosales de la Mz. I-L-571, de la parcela 24a a la parcela 1.
Frente sobre Plaza Azopardo de la Mz. I-L-572, de la parcela 20a a la parcela 20e.
Frente sobre Plaza Cerretti de la Mz. I-L-575, parcela 1a.
Frente sobre Plaza Cerretti de la Mz. I-L-576, parcelas 28 y 1.
Frente sobre Plaza Cerretti de la Mz. I-L-577, de la parcela 35 a la parcela 38.
Frente sobre Plaza Azopardo de la Mz. I-L-578, de la parcela 26 a la parcela 1a.
Frente sobre Plaza Azopardo de la Mz. I-L-579, parcela 1a.
Frente sobre Plaza Azopardo de la Mz. I-L-580, parcela 16.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-M-587, de la parcela 1 a la parcela 19a.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-M-588, de la parcela 18b a la parcela 27.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-M-600d, de la parcela 1 a la parcela 8.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-M-600h, de la parcela 1 a la parcela 4a.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-M-601a, de la parcela 20 a la parcela 28.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-M-608, de la parcela 23d a la parcela 33.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-A-6a, de la parcela 1 a la parcela 6b.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-A-6b, de la parcela 1 a la parcela 16.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-A-19, de la parcela 9 a la parcela 13.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-A-20, parcelas 6b, 4b y 1.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-A-21, de la parcela 27a a la parcela 34b.
Frente sobre Avda. Espora de la Mz. I-A-22, de la parcela 36a a la parcela 43a.

1. CARACTER

Area residencial de alta densidad en torno a la Plaza San Martín. Subzona con retiro de frente obligatorio conformando recova.

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela	450 m ²
Ancho mínimo de parcela	15 m
Lado mínimo en parcela de esquina	20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Densidad máxima	1200 hab/Ha
FOS máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	2,50 (250 % de la superficie de la parcela)

Como compensación por la cesión al uso público de la superficie semicubierta generada por la Recova, ésta no se considerará para el cálculo del FOS ni del FOT.

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 5 pisos, con retiro de frente, conformando recova en Planta Baja.

Por encima del último piso de la edificación, se deberá ejecutar una cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la o las unidades funcionales del piso inmediato inferior.

5. ALTURA

El plano límite superior del volumen edificado se establece a los 18 metros de altura medidos desde el nivel de vereda.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el Item Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente Se establece como fijo y obligatorio el retiro de la totalidad de la edificación 3 metros de la LM, conformando Recova cubierta sobre la LM en la Planta Baja y terraza accesible y parquizada en el Primer Piso.

De fondo Se establece como mínimo un retiro que resulta de aplicar la fórmula $F = 0,5 (n-20)$ siendo F el retiro mínimo exigido y n el largo de la parcela.

Se establece para la parcela cuya nomenclatura catastral es I-E-18a una restricción al dominio con el mismo carácter que a las parcelas de esquina, es decir formando una ochava en el extremo Este del predio que linda con la Línea Municipal de la Calle Canale y con el Eje Divisorio con el espacio verde municipal de la Parcela 17a. Esta restricción se determina por un triángulo de 5 metros en cada uno de sus catetos, con vértice en el encuentro de las mencionadas líneas.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según usos de la Zona R1 de la Ordenanza 3500.

Cuando se ejecute una edificación de altura superior a Planta Baja y 1 piso, o cuando se ejecute más de una unidad de vivienda en la misma parcela, la Planta Baja no puede ser destinada a usos comerciales, pudiendo localizarse exclusivamente vivienda, hall de acceso a edificación y cocheras, portería o planta libre.

Cuando se proyecten cocheras en la Planta Baja, las mismas no podrán localizarse al frente de la parcela, pudiendo únicamente ejecutarse sobre el frente de la edificación el acceso a las mismas, con un ancho no superior a 4 metros.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Subzona Rib las parcelas que a continuación se detallan, descritas siguiendo el sentido de las agujas del reloj:

Frente sobre Canale de la Mz. I-E-170, de la parcela 18a a la parcela 22e

Frente sobre Roca de la Mz. I-E-201, de la parcela 1a a la parcela 7c

1. CARACTER

Area residencial de densidad media baja con edificación de baja altura retirada del frente.

2. SUBDIVISION

Superficie mínima de parcela	450 m ²
Ancho mínimo de parcela	15 m
Lado mínimo en parcela de esquina	20 m

3. INDICADORES URBANISTICOS

Cuando la parcela cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales

Densidad máxima	400 hab/Ha
FOS máximo	0,40 (40 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	0,80 (80 % de la superficie de la parcela)

Cuando la parcela solo cuenta con conexión a la red de agua corriente o a la de desagües cloacales

Densidad máxima	150 hab/Ha
FOS máximo	0,40 (40 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)

Cuando la parcela no cuenta con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales

Densidad máxima	100 hab/Ha
FOS máximo	0,40 (40 % de la superficie de la parcela)
FOT máximo	0,60 (60 % de la superficie de la parcela)

4. TIPOLOGIA EDILICIA

Edificación de Planta Baja y 1 piso, con retiro de frente parqueizado.

En caso de ejecutarse una cubierta inclinada por encima del último piso de la edificación, la misma no podrá tener una pendiente mayor a 30 grados. El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la unidad funcional del piso inmediato inferior.

En caso de ejecutarse más de una vivienda por parcela, cada una de las unidades funcionales que se generen, deberá tener características asimilables a una vivienda individual, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:

- El acceso desde la vía pública hasta cualquiera de las unidades de vivienda no podrá tener un ancho inferior a 3 metros.
- Cada unidad de vivienda deberá contar con espacio libre descubierto propio de una dimensión no inferior a 20 metros cuadrados.
- Ninguna unidad de vivienda podrá ser ejecutada por encima de otra.

5. ALTURA

El plano límite superior del volumen edificado se establece a los 7 metros de altura medidos desde el nivel de vereda.

En todas las edificaciones, son de aplicación las condiciones sobre Alturas establecidas en el Item Generalidades: Alturas del presente Código.

6. RETIROS

De frente Se establece como mínimo el retiro de la totalidad de la edificación a 4 metros de la LM, conformando area parqueizada.
De fondo No se exige.

Las edificaciones en las parcelas frentistas a ambos lados de la Avenida San Martín entre Avda. Espora y Ezeccano, deben guardar una distancia de 10 metros medidos desde el eje de la calle, más el retiro de 4 metros establecido para la Zona. Este retiro no tendrá obligación de ser parqueizado.

7. COCHERAS

Según Item Cocheras del presente Código

8. USOS

Según Ordenanza 3500.

Cuando se ejecute más de una unidad de vivienda en la misma parcela, la totalidad de la edificación debe ser destinada a vivienda, no pudiendo localizar ningún otro uso.

9. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Zona R4 las parcelas que se localizan en el área abarcada por las siguientes calles: Segurola (sólo el frente Sudeste), 30 de Setiembre (sólo el frente Sudeste), Ezeccano (ambos frentes), Avenida San Martín (ambos frentes), Avenida Hipólito Yrigoyen (ambos frentes entre Av. San Martín y Capitán Moyano, y sólo el frente Noreste entre Capitán Moyano y Amenedo), y Avenida Frías (sólo el frente Noreste).

Quedan exceptuadas de la Zona R4, todas las parcelas descriptas en el presente Código como pertenecientes a las Zonas C1, R1, C3, C4 y E.

Todas las parcelas frentistas a la Avenida San Martín se encuentran afectadas además por la Banda de Circulación C11, según lo establecido por Ordenanza 3500.

1. CARACTER

Áreas destinadas a equipamientos institucionales o edificaciones de arquitectura especial.

Cualquier modificación que se desee realizar en la edificación existente o cualquier cambio en el destino de la parcela y la edificación, deberá ser sometida a consideración del Departamento Ejecutivo, el que realizará un estudio particularizado para cada caso que se le presente. En los casos de edificios de valor arquitectónico, se buscará su preservación y revalorización.

2. SUBDIVISION

No se admite la subdivisión de las parcelas existentes, promoviendo la unificación cuando se encuentran linderas a otras del mismo carácter.

3. INDICADORES URBANISTICOS

Serán analizados en cada caso en particular, no pudiendo el FOS ser superior a 0,60 (60 % de la superficie de la parcela).

4. DELIMITACION

Se encuentran comprendidas en la Zona E6 las parcelas que a continuación se detallan:

I-A-16a-25 a 30	Escuela N° 5
I-K-496-17 y 18	Escuela N° 6
I-K-501-1c	La Cucaracha
I-K-501-6	Cine Teatro Argentino
I-K-515-6 y 7	H. Concejo Deliberante
I-K-516a-1	Escuelas Medias 211 y 213 (ex Colegio Nacional)
I-K-519-26	Capilla Medalla Milagrosa
I-K-548	Aguas Argentinas
I-L-556-16	Jardín de Infantes N° 901
I-L-556-17	Escuela N° 16
I-L-556-32	Escuela Media N° 212
I-L-560-14	Municipalidad
I-L-561-28 y 29	Castel Forte
I-L-567-1	Municipalidad
I-L-567-4a	Municipalidad
I-L-567-58b	Municipalidad
I-L-567-60	Casa María Teresa
I-L-568-4	Edesur
I-L-568-5	Bomberos
I-L-568-23 y 24a	Sociedad Italiana de Socorros Mutuos
I-L-569-34	Municipalidad
I-L-569-35	Policía
I-L-569-36	Edesur
I-L-571-5	Biblioteca Municipal
I-L-571-22	Casa Parroquial
I-L-581	Escuela N° 1
I-L-582	Casa Municipal
I-L-583	Iglesia San Gabriel Arcángel

Generalidades

GENERALIDADES VALIDAS PARA TODAS LAS PARCELAS

Altura:

En caso de ejecutarse una cubierta inclinada por encima del último piso de la edificación, superando el Plano Límite Superior establecido para la zona, la misma no podrá tener una pendiente mayor a 30 grados.

El espacio así generado, si sus dimensiones resultan aptas para ello, podrá ser ocupado con locales habitables, a condición que los mismos no conformen una unidad funcional independiente, sino que formen parte de la unidad funcional del piso inmediato inferior.

Instalaciones complementarias sobre la edificación:

Los tanques, salas de máquinas, calderas, cajas de escaleras, instalaciones de aire acondicionado, y otras instalaciones complementarias de la edificación, deberán desarrollarse con las siguientes condiciones:

- Pueden ubicarse por encima del Plano Límite Superior establecido para la zona.
- Cuando la edificación tenga techo inclinado, las mismas deberán estar incluidas dentro del espacio que esa inclinación genera, salvo que la altura resulte insuficiente para ello.
- Cuando la edificación tenga techo plano, o sobresalgan por encima del techo inclinado, todas las instalaciones deberán desarrollarse dentro de un volumen integral. Los paramentos envolventes de dicho volumen, serán tratados arquitectónicamente con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada.

Tratamientos arquitectónicos:

Todas las fachadas de la edificación hacia la vía pública, espacio libre urbano o patios internos, deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada.

Las medianeras que queden a la vista también deben tener un tratamiento arquitectónico con diseño, materiales y terminaciones de las mismas características, calidad y jerarquía que la fachada.

Coefficiente de Hacinamiento

Se denomina Coeficiente de Hacinamiento a la relación entre la Superficie Cubierta de Uso Propio por cada persona que habite la edificación. Son de aplicación en todas las edificaciones que se ejecuten en cualquiera de las zonas, los siguientes Coeficientes de Hacinamiento Mínimos:

Residencial unifamiliar	
Hasta 2 ambientes	10 m ² por persona
Más de 2 ambientes	14 m ² por persona
Residencial multifamiliar	
Hasta 2 ambientes	12 m ² por persona
Más de 2 ambientes	15 m ² por persona
Comercial ó análogos	10 m ² por persona
Otros usos	A definir según características de cada uno

EDIFICACIONES QUE DEBEN CONFORMAR RECOVA

Cuando existe obligación de retirar la edificación de Planta Baja para generar recova, lo único que podrá ejecutarse en dicho espacio serán los elementos estructurales que sostienen la edificación que se ubica por encima de ella, y que serán alineados sobre la Línea Municipal.

Los medidores y otras instalaciones requeridas para la provisión de servicios públicos, deberán ser ubicados sobre la nueva Línea de Edificación, ubicada 3 metros retirada de la Línea Municipal.

No se admite la ocupación temporaria ni precaria del espacio de recova. Todos aquellos que cuenten con autorización precaria para ello a la fecha de entrada en vigencia del presente Código, cuentan con un plazo de 12 meses corridos contados a partir de ese día, para liberar la vereda bajo recova al uso público.

EDIFICACIONES AUTORIZADAS A OCUPAR PRECARIAMENTE LA RECOVA

Las edificaciones localizadas en Zona C1a que cuenten con plano aprobado con recova previo a la entrada en vigencia de la presente normativa, y con permiso precario de ocupación transitoria de la misma, cuentan con un plazo máximo de 1 año a partir de la promulgación del presente Código, para liberar la recova al uso público.

PARCELAS EN LIMITES ENTRE ZONAS

Altura:

Cuando una parcela limita en cualquiera de sus lados con parcelas pertenecientes a otra zona cuyo Plano Límite es inferior, para determinar la altura límite de la edificación deberá tenerse en cuenta el siguiente criterio:

La altura máxima de la edificación junto al eje medianero que limita con la parcela de la otra zona, será igual a la altura máxima de la zona de menor valor. Desde ese punto el Plano Límite se desarrolla en un ángulo de 45° hasta alcanzar el Plano Límite Superior previsto para la zona en la que se inserta la parcela.

No se exigirá cuando la diferencia entre el Plano Límite superior de una y otra zona sea igual o menor a 3 metros.

Generalidades - Continuación

PARCELAS DE ESQUINA

Retiro en las parcelas de esquina:

En las parcelas de esquina, cuando se exige retiro de frente sobre ambas calles, las exigencias serán:

- sobre el frente menor, la exigencia general de la zona
- sobre el frente mayor, el 50 % de lo exigido para la zona

Indicadores Urbanísticos en las parcelas de esquina:

En las parcelas de esquina, cuando ambas cuadras pertenecen a diferentes zonas, la edificación debe respetar los indicadores urbanísticos de FOS, FOT y Densidad de la zona a la que pertenece la parcela, pero para los retiros de frente, obligación de edificar sobre Línea Municipal, alturas máximas, alturas obligatorias u obligaciones de constituir recova, se deben respetar en cada frente las normas correspondientes a cada cuadra.

PARCELAS DE DIMENSIONES MENORES

Retiro en parcelas de dimensiones menores:

Cuando el retiro de frente obligatorio de la edificación, supere el 15 % de la profundidad de la parcela, el retiro máximo exigido será igual a dicho porcentaje.

Para las parcelas de esquina, se considerará de igual modo, pero calculando el 15 % de retiro sobre el frente de menor longitud y el 7 % sobre el frente de mayor longitud.

PARCELAS DE MAS DE 1500 m²

Se declaran de Interés Urbanístico todas las parcelas que superen los 1500 m² de superficie. Previo a toda acción que implique modificaciones en su subdivisión, su uso o su ocupación, deberá realizarse una presentación ante el Departamento Ejecutivo, solicitando la Factibilidad de la modificación que se desea introducir.

Cuando un proyecto o emprendimiento involucre a más de una parcela, que sumadas abarquen una superficie mayor de 1500 m², se lo considerará incluido en la presente declaración.

PARCELAS CON SALIDA A DOS O MAS CALLES

Cuando una parcela tenga salida a dos ó más calles, y siendo que las parcelas frentistas a esas calles pertenecen a diferentes zonas, los indicadores urbanísticos de FOS, FOT y Densidad serán los de mayor valor, pero la edificación deberá respetar en el frente sobre cada calle las exigencias en lo que se refiere a retiros de frente, obligación de edificar sobre Línea Municipal, alturas máximas, alturas obligatorias u obligaciones de constituir recova.

Cocheras

COCHERAS EN EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDA:

En toda parcela de más de 12 metros de ancho, o en donde se edifique más de una vivienda, es obligatorio proyectar espacios para estacionar, calculándolo con el siguiente procedimiento:

- a) Se calculan 3,5 metros cuadrados de cochera por cada habitante.
- b) Se verifica si la cantidad de cocheras resultante, sin contar las superficies destinadas a acceso, circulación y maniobra, cumple con los siguientes requisitos:
 - 0,50 cochera por cada vivienda de un dormitorio
 - 0,75 cochera por cada vivienda de dos dormitorios
 - 1,25 cocheras por cada vivienda de tres dormitorios
 - 1,50 cocheras por cada vivienda de cuatro o más dormitoriosLos valores resultantes serán redondeados hacia arriba.
- c) Deberá adoptarse para el proyecto el mayor de ambos valores.

COCHERAS EN EDIFICACIONES DESTINADAS A COMERCIO:

Según la actividad que se pretenda habilitar y la superficie de la edificación, el Departamento Ejecutivo determinará la exigencia de cocheras y espacios para carga y descarga.

COCHERAS EN EDIFICACIONES DESTINADAS A OFICINAS:

En toda parcela de más de 12 metros de ancho, es obligatorio proyectar espacios para estacionar, calculando una superficie de 0,25 m² de cochera por cada metro cuadrado de superficie destinada a oficinas, siendo esta superficie la efectivamente destinada a estacionar, debiendo sumar a ello las superficies necesarias para el acceso, circulación y maniobra.

COCHERAS EN EDIFICACIONES DESTINADAS A OTROS USOS:

Para el cálculo de las cocheras requeridas en cada caso, se realizará una solicitud especial ante el Departamento Ejecutivo, el que determinará el requerimiento acorde a las necesidades reales de estacionamiento del uso solicitado.

CARACTERÍSTICAS DE LAS COCHERAS:

En edificios destinados a vivienda y/u oficinas, como mínimo el 50 % de las cocheras requeridas debe estar bajo techo, en superficie cubierta o semicubierta. En caso que dicha superficie se ubique en sótano o semi sótano, no se computará en el cálculo del FOS ni del FOT. Se considera semi sótano al local cuya altura no sobrepase más de 1,50 metros por encima del nivel de vereda.

DIMENSIONES DE UNA COCHERA:

Se considera cochera a una superficie de 14 metros cuadrados de forma y dimensiones aptas para el estacionamiento de un automóvil, y a la que es posible ingresar sin necesidad de movilizar a otro vehículo.

IMPEDIMENTOS PARA CONSTRUIR COCHERAS:

Toda disminución de la superficie destinada a cocheras debida a impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes admitido, a razón de uno de ellos por cada 3,50 m² de disminución. En estos casos y para evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para estacionamiento en parcelas ubicadas en un radio máximo de 200 metros contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio principal estará condicionada a la que previamente se otorgue a las cocheras o espacios para estacionar.

Espacios Libres

ESPACIO LIBRE URBANO

Definición de Espacio Libre Urbano:

Es el espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

Asegura la iluminación y ventilación de locales de todas las clases.

Conformación del Espacio Libre Urbano:

Se considera Espacio Libre Urbano:

- El espacio de la vía pública comprendido entre líneas municipales y el espacio privado comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- El fondo libre de los predios o el espacio libre de manzana.
- El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de la vía pública y con el espacio libre de manzana o fondo libre del predio, si cumple con las dimensiones mínimas exigidas por la presente normativa.
- El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o a diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela, si cumple con las dimensiones mínimas exigidas por la presente normativa.
- Los espacios apendiculares a los espacios anteriormente mencionados, por tener uno de sus lados abierto y en comunicación con alguno de ellos, si cumple con las dimensiones mínimas exigidas por la presente normativa.

El Espacio Libre Urbano será considerado desde el nivel en el que ventilen los locales considerados.

Dimensiones del Espacio Libre Urbano:

Las dimensiones mínimas exigidas para ser considerado Espacio Libre Urbano, son las siguientes:

- Espacio lateral (Inciso c):

Altura de la edificación	Lado mínimo
Hasta 1 piso (ó hasta 3 metros)	3 metros
Hasta 3 pisos (ó hasta 9 metros)	4 metros
Hasta 5 pisos (ó hasta 15 metros)	5 metros
Más de 15 metros	1/3 de la altura

- Espacio entre paramentos de un mismo o diferentes volúmenes (Inciso d):

El lado mínimo será igual a la altura de los paramentos, no pudiendo ser inferior a 4 metros, y la superficie mínima será el cuadrado del lado mínimo exigido, no pudiendo ser inferior a 20 m².

- Espacios apendiculares (Inciso e):

La abertura de unión del espacio apendicular con el Espacio Libre Urbano debe ser igual o mayor que la profundidad, con un mínimo de 4 metros.

Compartimentación del Espacio Libre Urbano:

En la planta inferior de dicho espacio, se podrán ejecutar muros de separación entre espacios pertenecientes a diferentes unidades funcionales, a condición de que se cumplan los siguientes requisitos:

- El muro no debe tener una altura superior a 1,80 metros.
- La separación con una abertura que se le enfrente donde ventila un local de primera, tercera o quinta clase, no debe ser inferior a 3 metros, y si el local es de segunda o cuarta clase, la separación no debe ser inferior a 2,50 metros.
- La superficie del espacio propio de cada una de las unidades funcionales no puede ser inferior a 10 m².

PATIO INTERNO

Definición de Patio Interno:

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre volúmenes edificados en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el Espacio Libre Urbano.

A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales considerados de segunda y cuarta clase, y los locales no habitables de quinta clase.

Dimensiones del Patio Interno:

Altura de la edificación	Lado mínimo	Superficie mínima
Hasta 1 piso (ó hasta 3 metros)	3 metros	12 m ²

Para alturas mayores a 1 piso (ó 3 metros), el lado mínimo se incrementa a razón de 0,50 metros por cada piso adicional (o por cada 3 metros adicionales), y la superficie mínima será el cuadrado del lado mínimo exigido.

Volúmenes salientes

Salientes hacia Espacio Libre Urbano:

- Balcones Por fuera de la Línea de Edificación mínima hacia Espacio Libre Urbano, se pueden ejecutar balcones de hasta 1 metro de voladizo.
- Cuerpos salientes: No se admite la ejecución de cuerpos o volúmenes cerrados salientes por fuera de la Línea de Edificación mínima hacia Espacio Libre Urbano.

Salientes hacia Patio Interior:

Por fuera de la Línea de Edificación mínima hacia Patio Interior, no se admiten salientes de balcones ni de cuerpos cerrados.

Parcelas localizadas en Zona C1d (Diagonal Brown):

Por fuera de la Línea Municipal no se admite la saliente de balcones ni de volúmenes cerrados, debiendo cumplir con las reglamentaciones de diseño de fachada que establezca el Departamento Ejecutivo.

Parcelas localizadas en Zona C3 (Plaza Brown):

Por fuera de la Línea Municipal Exterior del frente hacia Plaza Brown, y por fuera de la Línea Municipal en los frentes sobre calle laterales, no se admite la saliente de balcones ni de volúmenes cerrados, debiendo cumplir con las reglamentaciones de diseño de fachada que establezca el Departamento Ejecutivo.

Premios

Aplicación de premios:

Por sobre los valores máximos de FOT y Densidad Neta establecidos para cada zona, son de aplicación los premios reglamentados por las normas provinciales vigentes, cuyos incrementos se calculan según el siguiente detalle:

- a) Por ancho de la parcela: 1,4 % de incremento por cada metro que exceda 20 metros hasta un máximo del 25 % de incremento.
- b) Por cada metro de separación que exceda los 4 metros del eje divisorio: 1 % de incremento (hasta un máximo del 5 % por cada eje).
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la Línea de Edificación establecida como mínima, 3 % de incremento por cada metro de retiro (hasta un máximo del 15 % de incremento).
- d) Por menor superficie del suelo ocupada se establece una proporción lineal de:
Cuando el FOS de la zona es 0,60: Para FOS 0,50, incremento del 5% de FOT y Densidad
 Para FOS 0,40, incremento del 10 % de FOT y Densidad
Cuando el FOS de la zona es 0,40: Para FOS 0,35, incremento del 5% de FOT y Densidad
 Para FOS 0,30, incremento del 10 % de FOT y Densidad
Los valores intermedios se calculan por interpolación lineal.
- e) Por espacio libre público existente al frente de la parcela, medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio, 0,5 % de incremento por cada metro, a partir de los 10 metros y con un máximo del 10 %.

Excepciones:

Cuando exista obligación de edificar entre Ejes Medianeros, no es de aplicación el premio establecido por el Inciso b).

Cuando exista obligación de edificar sobre Línea Municipal, u obligación de conformar Recova, no es de aplicación el premio establecido por el Inciso c).

Clasificación de locales

Categorías de locales:

A los efectos de considerar la aptitud de los espacios libres, según su forma y dimensiones, para admitir la iluminación y ventilación de locales, se transcribe a continuación la clasificación de locales establecida por el Código de Edificación:

PRIMERA CLASE - Locales que sólo pueden iluminar y ventilar a Espacio Libre Urbano:

Dormitorio; comedor; sala; sala común (living room); biblioteca; estudio; consultorio; escritorio; oficina; y todo local habitable no clasificado de otro modo por este Código.

SEGUNDA CLASE - Locales que pueden iluminar y ventilar a Espacio Libre Urbano o a Patio Interno:

Cocina; cuarto de baño; retrete; orinal; lavadero; guardarropa o-vestuario colectivo; cuarto de costura; cuarto de plancha.

TERCERA CLASE - Locales que sólo pueden iluminar y ventilar a Espacio Libre Urbano:

Local para comercio y/o trabajo; depósito comercial y/o industrial; vestuario colectivo en club y/o asociación; gimnasios y demás locales usados para practicar deportes; cocina de hotel, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares.

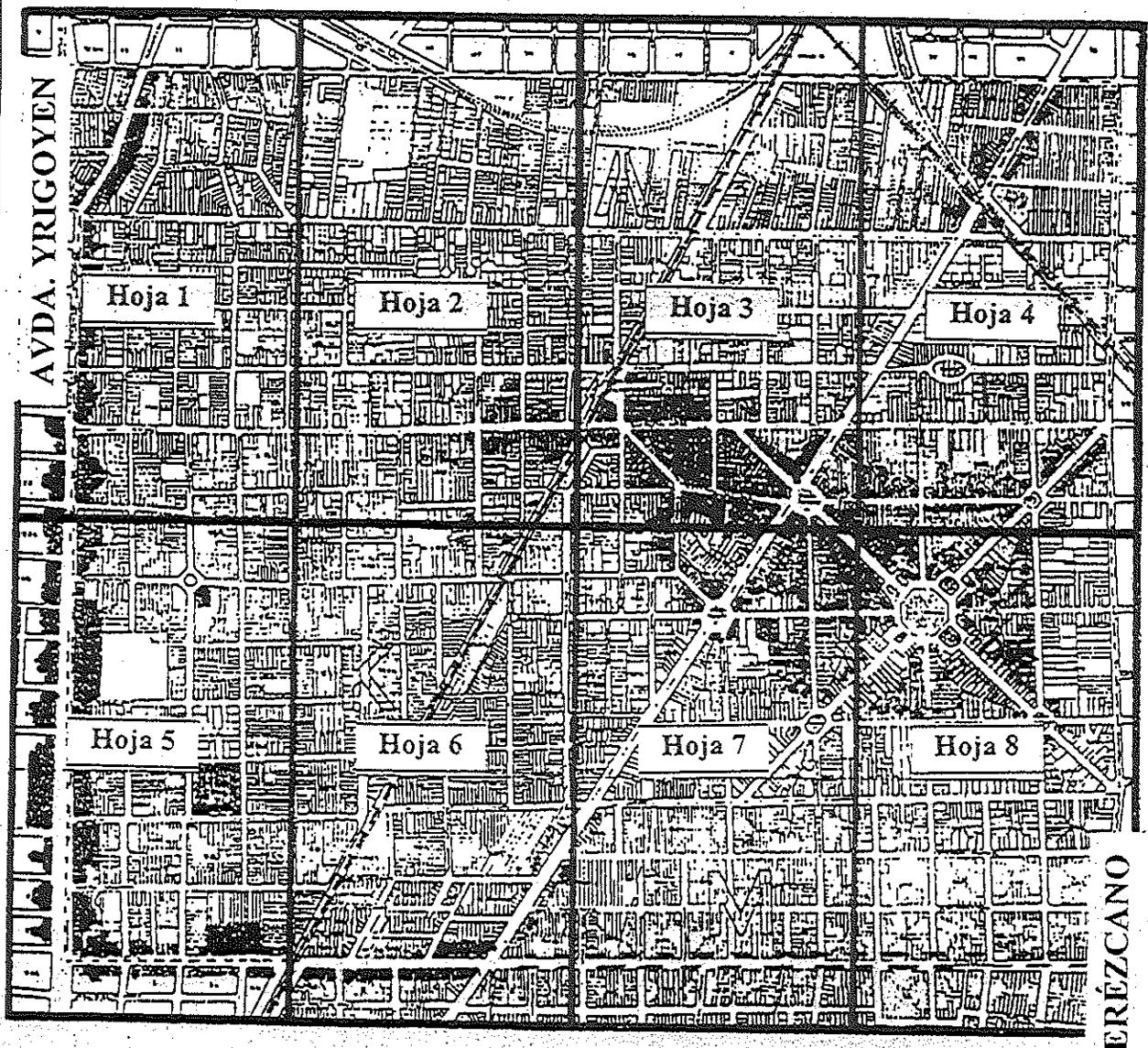
CUARTA CLASE - Locales que pueden iluminar artificialmente y ventilar por tuberías o por medios mecánicos:

Pasaje; corredor; vestíbulo; sala de espera anexa a oficina o consultorio; guardarropa, cuarto de roperos y/o vestir anexo a dormitorio; tocador; despensa; antecomedor; espacio para cocinar; depósito no comercial ni industrial; depósito de no más de 250 m² de área anexo o dependiente de local siempre que forme con éste una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública; pequeño comercio sin acceso de público a su interior; sala de cirugía; sala de rayos X; sala de micrófonos para grabación de discos o cintas magnéticas; laboratorio para procesos fotográficos.

QUINTA CLASE - Los locales habitables de esta clase deben cumplir con las exigencias de iluminación y ventilación de un Local Clase 1. Los demás se estudian particularmente.

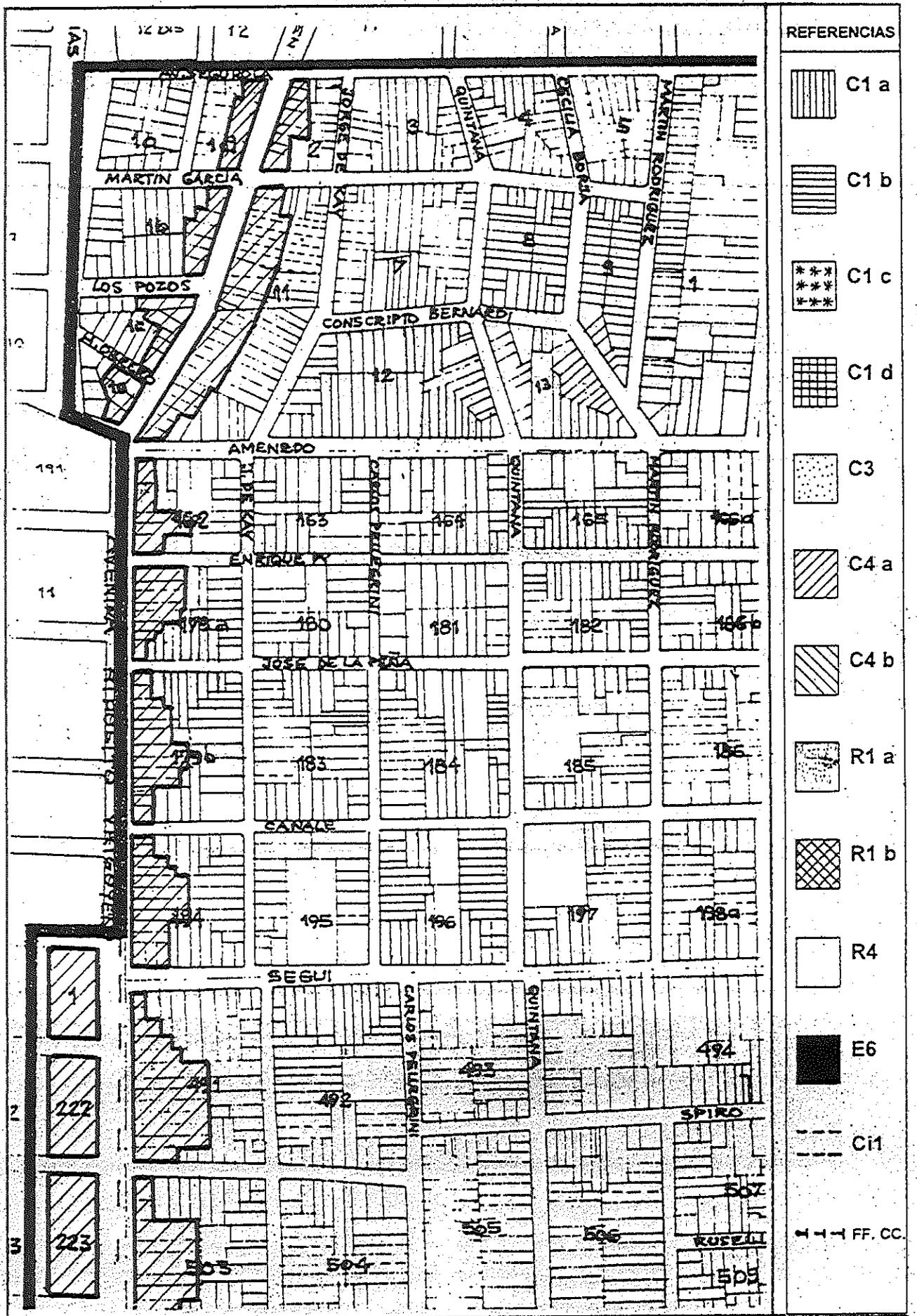
Locales auxiliares para servicios generales del edificio como ser: portería; administración; cuarto de máquinas; dependencias del personal de servicio; salas comunes de juegos infantiles.

30 DE SETIEMBRE

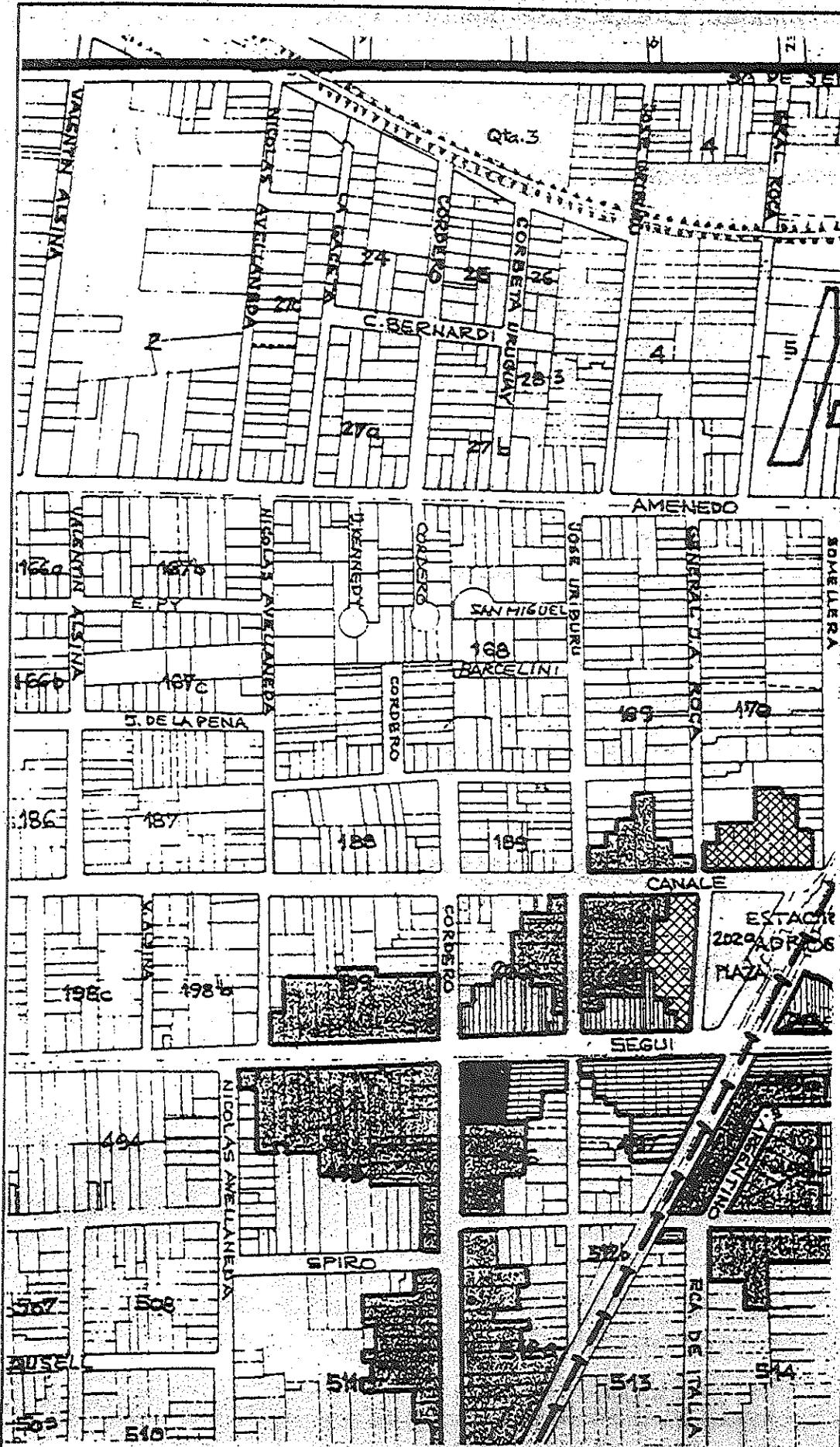


AVDA. SAN MARTÍN

ERÉZCANO



REFERENCIAS	
	C1 a
	C1 b
	C1 c
	C1 d
	C3
	C4 a
	C4 b
	R1 a
	R1 b
	R4
	E6
	Ci1
	FF. CC.



REFERENCIAS

C1 a

C1 b

C1 c

C1 d

C3

C4 a

C4 b

R1 a

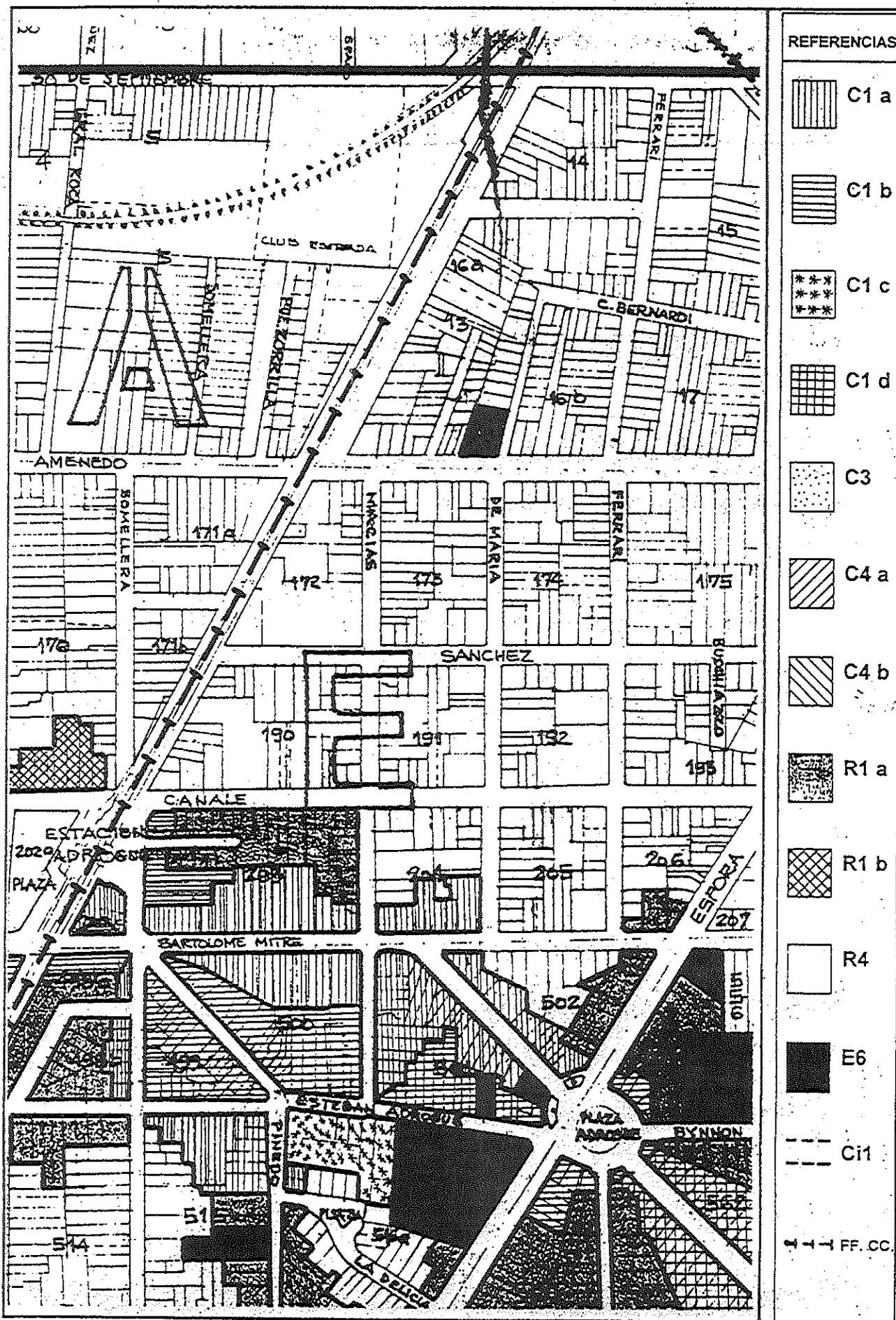
R1 b

R4

E6

Ci1

FF. CC.



REFERENCIAS

 C1 a

 C1 b

 C1 c

 C1 d

 C3

 C4 a

 C4 b

 R1 a

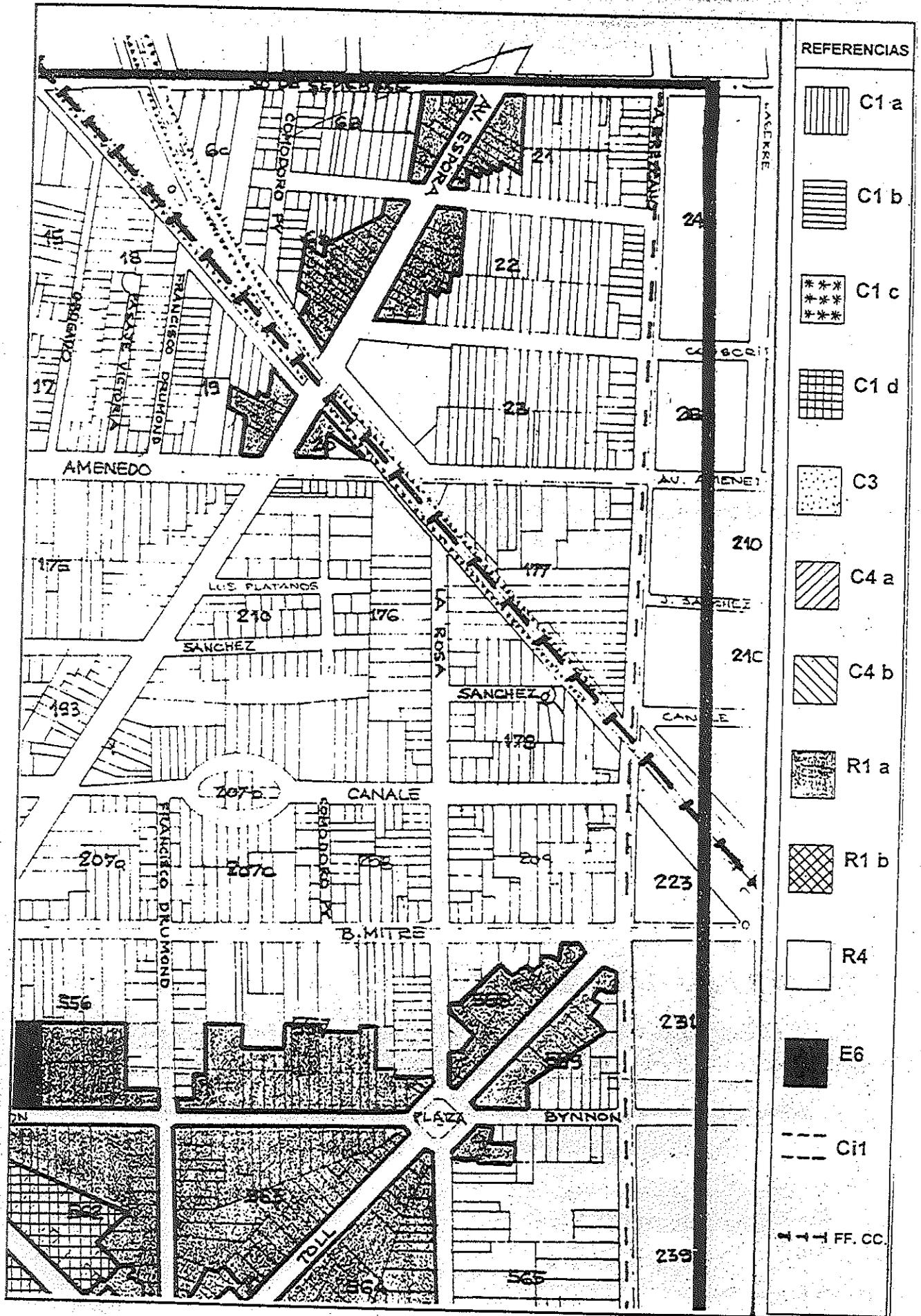
 R1 b

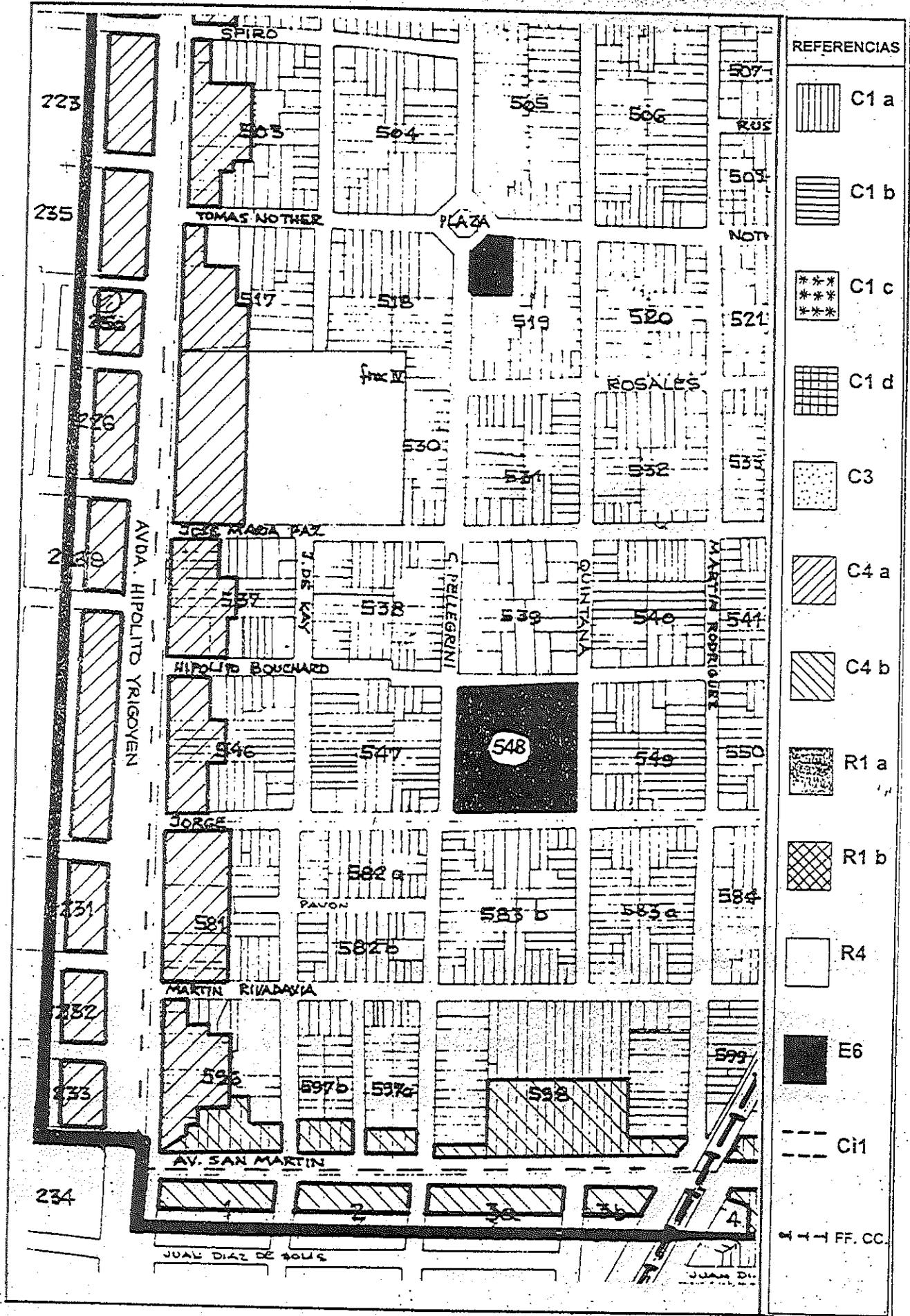
 R4

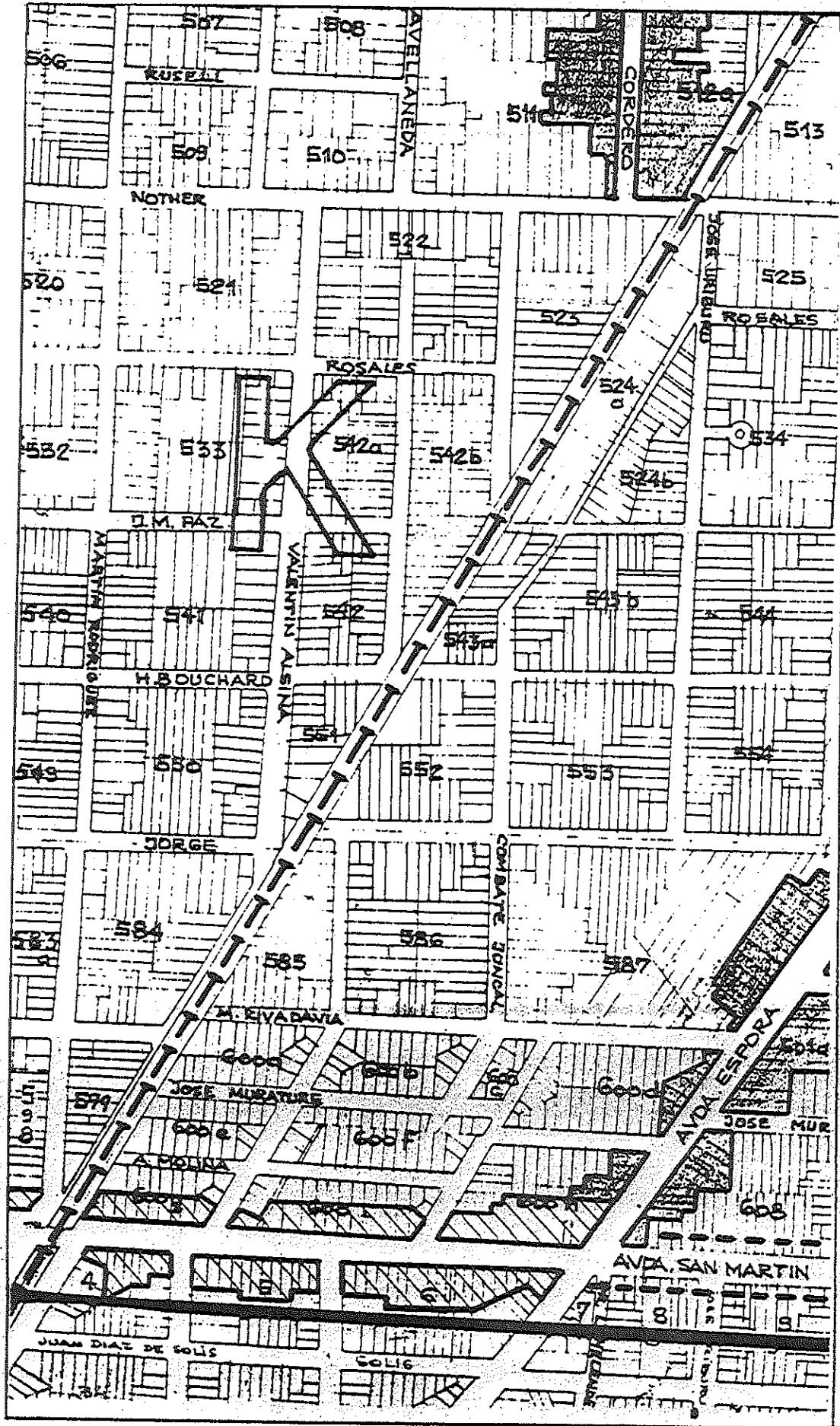
 E6

 Ci1

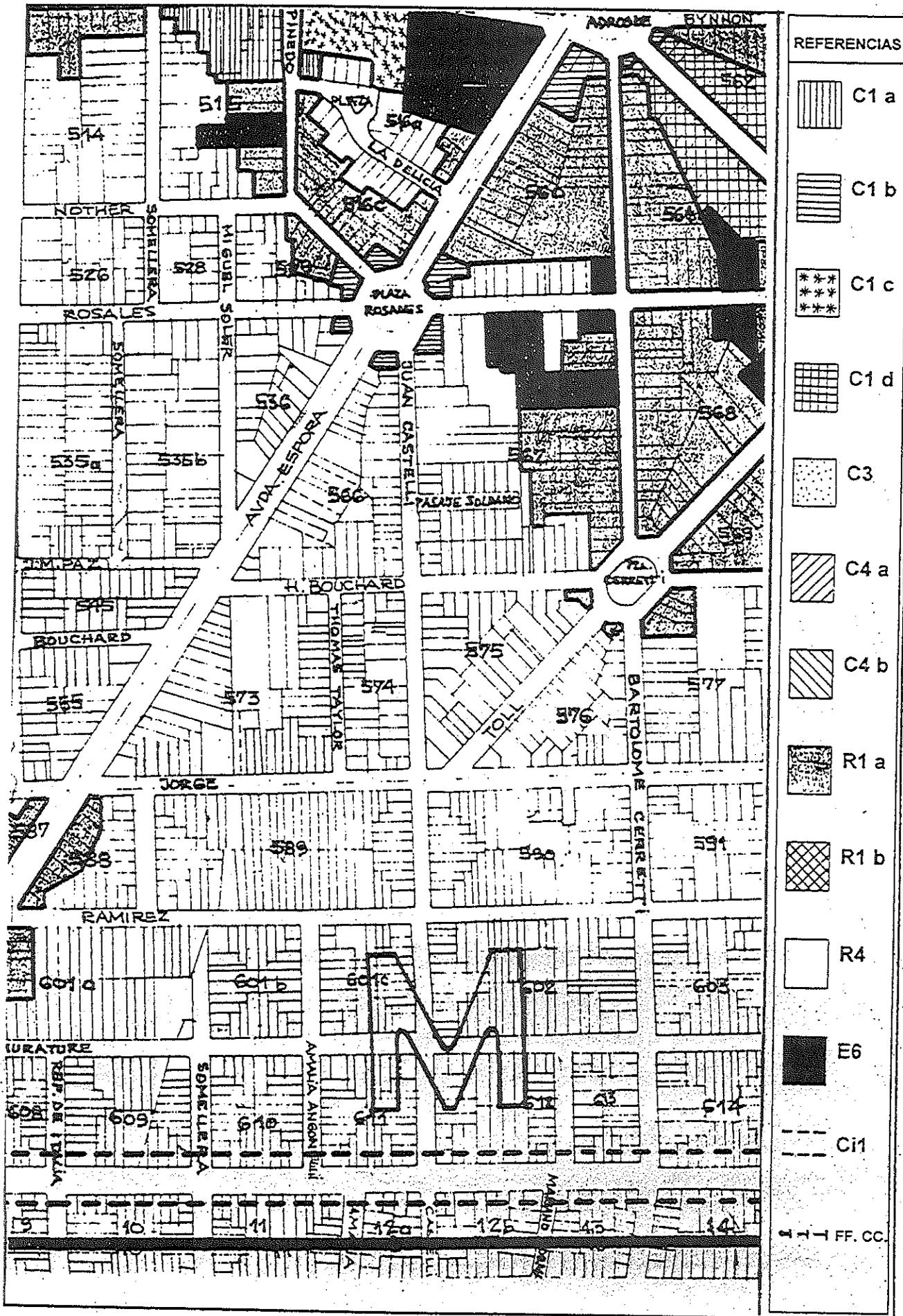
1:1 FF. CC.

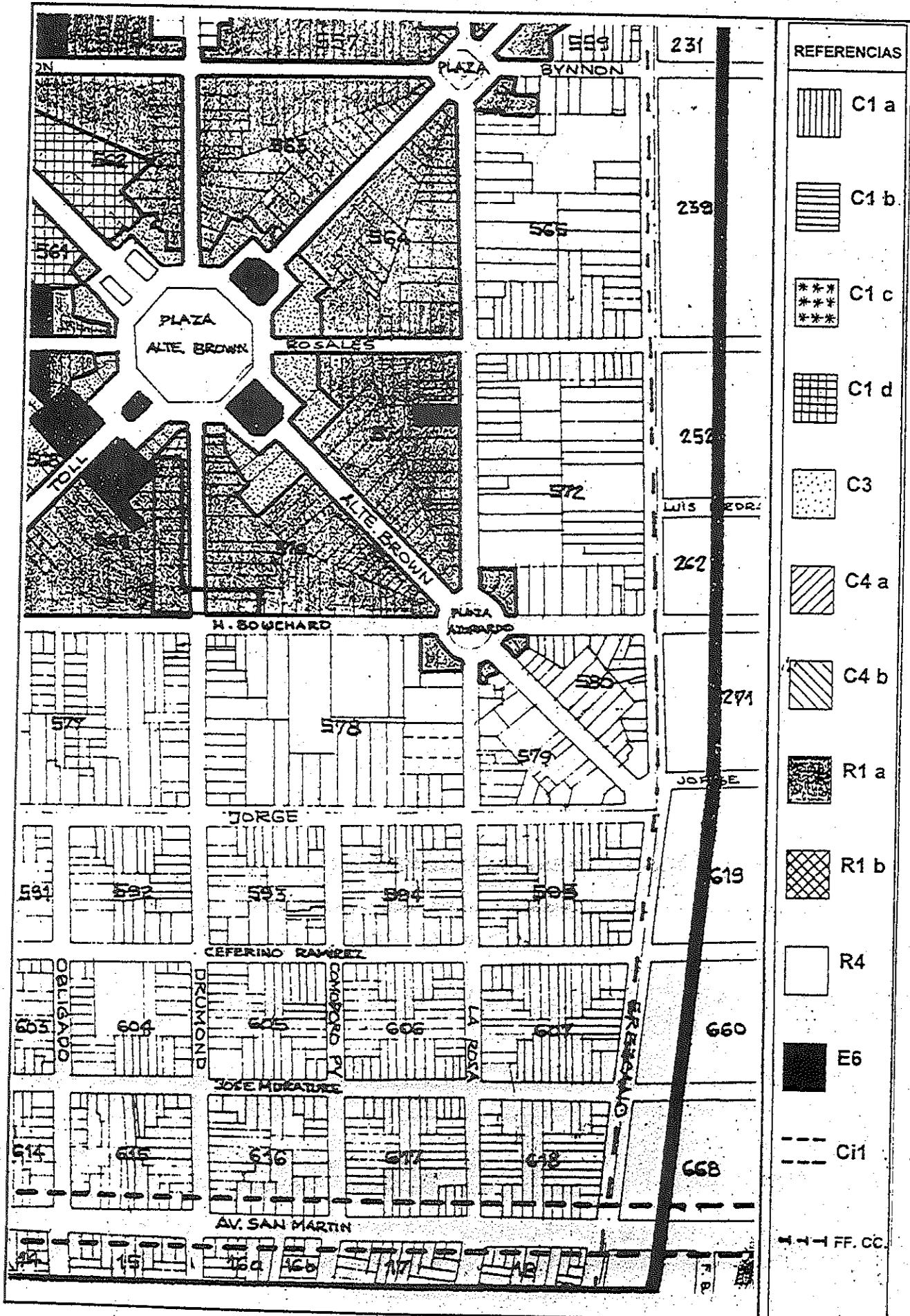






REFERENCIAS	
	C1 a
	C1 b
	C1 c
	C1 d
	C3
	C4 a
	C4 b
	R1 a
	R1 b
	R4
	E6
	Ci1
	FF. CC.





CODIGO URBANISTICO
Area Céntrica de la Ciudad de Almirante Brown
Ordenanza 7078/97

PLANILLA SINTESIS DE INDICADORES URBANISTICOS

INDICADORES	ZONAS COMERCIALES							ZONAS RESIDENCIALES			
	C1a	C1b	C1c	C1d	C3	C4a	C4b	R1a	R1b	R4	
FOS	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,4	
FOT	3	3	3	3	3	3	3	2,5	2,5	0,8	
Densidad Neta (hab / Ha)	1500	1500	1500	1500	1200	1500	1500	1200	1200	400	
Línea edificación en Planta Baja	Recova 3m	s/L.Municipal	s/L.E.Especial	s/L.Municipal	Recova 3m	13m/Eje Calle	14m/Eje Calle	Retiro 4m	Recova 3m	Retiro 4m	
Línea edificación en pisos superiores	s/L.Municipal	s/L.Municipal	s/L.E.Especial	s/L.Municipal	s/L.M.Exterior	13m/Eje Calle	14m/Eje Calle	Retiro 4m	Retiro 3m	Retiro 4m	
Tipología edilicia (pisos)	PB y 5 pisos	PB y 5 pisos	PB y 5 pisos	PB y 5 pisos	PB y 3 pisos	PB y 7 pisos	PB y 7 pisos	PB y 4 pisos	PB y 5 pisos	PB y 1 piso	
Altura máxima edificación (metros)	18	18	18	18	12	24	24	15	18	7	
Retiro de fondo	Si	Si	No	Si	No	Si	Si	Si	Si	No	
Superficie mínima de parcela (m2)	600	600	600	600	600	600	600	450	450	450	
Ancho mínimo de parcela (metros)	20	20	20	20	20	20	20	15	15	15	
Lado mínimo parcela de esquina (metros)	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	

NOTAS

El Cuadro expresa sintéticamente los indicadores principales, pero los detalles de sus características y formas de aplicación deben ser consultados en el texto del Código correspondientes a cada Zona.
 Los indicadores aquí expresados corresponden a parcelas que cuentan con conexión a las redes de agua corriente y desagües cloacales.