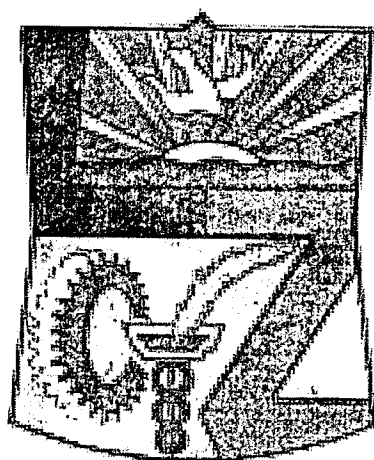




ZONIFICACION SEGÚN USOS

DTO. ORD. N°

3.861 7/2/1983

3.933 16/5/1983

4

ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS

Y ART. 4.5 DE LOS PATIOS
ORD. N° 3.861 y 3.933

7/2/1983 16/5/1983

MUNICIPALIDAD de LOMAS de ZAMORA

Agosto de 1983
Con los anexos de Ordenanzas y Normas
modificatorias a julio de 2001.

MUNICIPALIDAD DE LOMAS DE ZAMORA

Intendente Municipal
Profesor Edgardo DI DIO CARDALANA

Licenciado Pablo ROMA
Secretario de Planeamiento y Urbanismo

Ingeniero Carlos GUERRA
Subsecretario de Planeamiento y Urbanismo

Señor Claudio MAIELLO
Prosecretario de Planeamiento Estratégico

Arquitecto Christian PELLY
Prosecretario de Planeamiento Urbano

Señor José ADORNETTO
Director Municipal de Planeamiento Urbano

Licenciada Marcela IGLESIAS
Directora Municipal de Estadística y Diagnóstico Social

EQUIPO DE TRABAJO:

Arquitecta Irma CASTAGNETO
Directora de Planeamiento Urbano

Licenciada Liliana ALLO
Directora de Coordinación y Estadística

Arquitecto Horacio González
Profesional de Planeamiento Urbano

Arquitecta Estela CANALE
Profesional de Planeamiento Urbano

Julio de 2001



Provincia de Buenos Aires
Ministerio de Gobierno

Expte. 4068-1437/83

LA PLATA, abril 26 de 1983

Vieta la Ordenanza n° 3861/83 -modificatoria de las Ordenanzas Nros. 3157 y 3503- sobre Zonificación según Usos, sancionada por el señor Intendente Municipal de Lomas de Zamora en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 1° de la Ley 9116, y

CONSIDERANDO:

Que el Equipo de Trabajo previsto en el artículo 3° de la citada Ley, ha analizado las actuaciones y propuesto la conveniencia de algunos ajustes, según se desprende del informe obrante a fojas 110/110 vuelta del expediente 4068-1437/83;

Que lo dispuesto por el artículo 1° de la Ley 9116, último párrafo, habilita a cursar instrucciones de cumplimiento obligatorio, según lo establecido por el artículo 3° de la Ley 9448.

Por ello,

EL MINISTRO DE GOBIERNO imparte la siguiente

D I R E C T I V A :

ARTICULO 1°.- Pónese en conocimiento del señor Intendente Municipal de Lomas de Zamora que deberá introducir, a la Ordenanza número 3861/83. Las modificaciones a que hace referencia el Equipo de Trabajo en su informe de fojas 110/110 vuelta del expediente 4068-1437/83 y, posteriormente, remitir las actuaciones a la Dirección Provincial de Asuntos Municipales para su evaluación final.

ARTICULO 2°.- Regístrese, comuníquese y archívese.

DIRECTIVA DPAM N° 156/83


FRANCISCO DE DURANONA Y VEDIA
MINISTRO DE GOBIERNO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Corresponde a expediente n° 4068-143/83.-



Provincia de Buenos Aires
Ministerio de Gobierno

11/FLATA, 17 de julio de 1983.-

SEÑOR MINISTRO DE GOBIERNO:

La Municipalidad de Lomas de Zamora eleva la Ordenanza n° 3933/83 por la que se introducen modificaciones a la ordenanza 3861/83.

Del análisis de la misma surge que se han cumplimentado las observaciones realizadas por este Equipo de Trabajo a fs. 110, por lo que correspondería la remisión de estos actuados a la Comuna de origen para su conocimiento.

La comuna deberá enviar tres (3) copias de la ordenanza 3861/83 a la Dirección Provincial de Asuntos Municipales.

DAG

POR EL MINISTERIO DE GOBIERNO

ARQ. HUGO R. LATTEANZIO

POR EL MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

ARQ. MARIA DEL CARMEN COPANI

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
MUNICIPALIDAD
DE LOMAS DE ZAMORA

EXP. 4068-1437-D-83.-

LOMAS DE ZAMORA, Mayo 16 de 1983.-

VISTO lo establecido por la Ley 8912, referente al cumplimiento de la elaboración de etapas sucesivas en el proceso del planeamiento urbano; y,

CONSIDERANDO la necesidad de introducir modificaciones en la Ordenanza N° 3.861, de acuerdo a la Directiva DPAM N° 156/83 emanada del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires,

POR ELLO, en uso de las atribuciones que le son propias,

EL SEÑOR INTENDENTE, sanciona y promulga la siguiente:

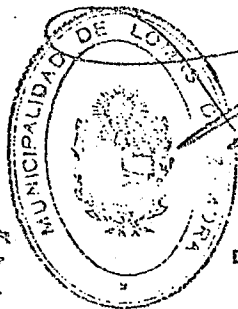
ORDENANZA

Artículo 1°.- Modifícase el articulado de la Ordenanza N° 3.861 quedando redactado de acuerdo al anexo adjunto, que forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2°.- Las normas que conforman la Zonificación según Usos y el artículo 4.5. (De los Patios) de la presente, constituyen el único cuerpo legal que sobre el tema regirá en el Partido.

Artículo 3°.- Cúmplase, comuníquese, regístrese y publíquese.-

COMUNIQUESE A LOS ANTECEDENTES
DE LA MUNICIPALIDAD DE LOMAS DE ZAMORA
AGR. JORGE P. HUFER
SECRETARIO DE OBRAS Y
SERVICIOS PUBLICOS
Registrada bajo el N° 3933



DR. ENRIQUE GABRIEL ORQUI
INTENDENTE MUNICIPAL

LO

Mayo 16 de 1983

Ley 8912, referente al cumplimiento
del proceso de planeamiento urbano

16

3.1. ALCANCES DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES EMPLEADAS EN LAS NORMAS DE ZONIFICACION

3.1.1. DE LOS USOS DEL SUELO Ord 9555

Está determinado por las actividades permitidas o toleradas en cada una de las zonas. Los usos se clasifican en: Predominante, Complementario y Condicionado.

Uso Predominante

Corresponde a la actividad a desarrollar con las máximas posibilidades de superficie cubierta y número de unidades.

Uso Complementario

Comprende las actividades destinadas a satisfacer dentro de la misma parcela o de la misma zona funciones necesarias para el uso principal.

Uso Condicionado

Actividad inconveniente pero que constituye un hecho existente.

Se deberán adoptar las prevenciones necesarias a fin de no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

Queda prohibida la ampliación de superficie cubierta, potencia instalada y/o personal. Estos usos son **intransferibles** y deberán prever, según plazos a determinar, su erradicación hacia zonas habilitadas para tal fin.

3.1.2. DE LA OCUPACION DEL SUELO

Factor de Ocupación del Suelo

Denomínase Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Factor de Ocupación Total

Denomínase Factor de Ocupación Total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Fondo Libre

Espacio que en un predio debe quedar libre de edificación por encima del plano horizontal denominado arranque y limitado por los planos verticales que pasan por las líneas divisorias posterior y laterales y por la línea de fondo correspondiente al predio.

3.1.3. DE LAS ZONAS Ord 9555

La Zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios y densidad de población.

3.2. DELIMITACION DE LAS ZONAS

3.2.1. ZONAS COMERCIALES

C1 - Comercial 1 *VER ORD. 14138 y 14188.-*

Boedo - Vías del F.C.G.R. - Gorriti - Avda. Hipólito Yrigoyen.

C2₁ - Comercial 2₁ Decr529 *VER ORD. 14138 y 14188*

14 de Julio - Avda. Alte. Brown - Pasco - 9 de Julio - Guido - Liniers - Espora - Avellaneda - (todas ambos frentes).

C2₂ - Comercial 2₂ *VER ORD. 13868*

Cuyo - Wilde - Dávila (todas ambos frentes) - Camino de Cintura.

Vías del F.C.G.R. - Ant. Argentina - Doyhenard.

Santa Filomena (ambos frentes) - Estrada (ambos frentes) - 24 de Noviembre - Mitre - José Hernández - Santa Teresita.

Berutti - Estrada - Grigera - Belelli.

Talleres entre M. Rodríguez y Mayor Olivero.

Martín Rodríguez desde Talleres hasta 12 de Octubre (acera frente al Cementerio).

Juan Zamora desde Martín Rodríguez hasta Emiliano Zapata (ambos frentes).

Armesti (ambos frentes) - San Patricio - Dinamarca - Sigmund Freud.

Donato Alvarez - La Calandria - La Perdiz - Los Plátanos- El Trébol - El Mirasol.

Pasco - Jujuy - Garay - De los Eucaliptus (todas ambos frentes, excepto Garay).

C2₃ - Comercial 2₃ *VER ORD. 13868*

J. Espronceda - Recondo - Claudio de Alas - Campana.

Camino 10 de Septiembre de 1861 - Figueredo - Cosquín - Reano - Campoamor - Calle de la Ribera.

Larrazábal - Recondo- El Plumerillo- Baradero.

Hornos - Ginebra - El Plumerillo - Australia (exceptuando las parcelas comprendidas en la traza prolongación de la Avda. Gral. Paz).

3.2.2. ZONAS RESIDENCIALES

R1 - Residencial 1 *VER ORD. 14138 y 14188.-*

Portela - Vías F.C.G.R. - Boedo - Avda. H. Yrigoyen.

Gorriti - Vías F.C.G.R. - Garibaldi - Meecks - Mitre - Saavedra - Azara - Boedo - Avda. H. Yrigoyen - Rincón - Pueyrredón - Chacabuco - Vías del F.C.G.R..

R2₁ - Residencial 2₁ *VER ORD. 13868 - 14138 y 14188.*

Uriarte - Malabia - Arenales - Gazcón - Alsina - Monseñor Schell - Arenales - Salguero - Cerrito - Alte. Brown - 14 de Julio (exceptuando los frentes entre Alte. Brown y Vías del F.C.G.R.) - Avellaneda (exceptuando los frentes entre Vías del F.C.G. R. y Meecks) - eje de la calle Meecks - Garibaldi - Vías del F.C.G.R. - Portela - Avda. H. Yrigoyen - Boedo - Azara - Saavedra - Mitre - eje de la calle Meecks - Sixto Fernández - M. Piaggio - Alvear - Monteagudo - H. Yrigoyen - Rivera - Vías del F.C.G.R. - Chacabuco - Pueyrredón - Rincón - Vieytes - Alvear.

Guido (exceptuando los frentes entre Liniers y 9 de Julio) - Vías del F.C.G.R. - límite Fracción I del F.C.G.R. - Vicente Fidel López - 9 de Julio - Dorrego - Liniers.

R2₂ - Residencial 2₂ *VER ORD. 13868*

Vías del F.C.G.R. - Larroque - Avda. H. Yrigoyen - Vieytes.

Colón - Pasco - Alte. Brown (exceptuando los frentes entre 9 de Julio y 14 de Julio) - 14 de Julio.

R3₁ - Residencial 3₁ *VER ORD. 13868*

Ord 6649 - Falucho - Armonía - Progreso - Antártida Argentina - Vías del F.C.G.R. - Boulevard Santa Catalina - Húsares - 9 de Febrero - San Agustín - Friedrichs - Garibaldi - Vías del F.D.F.S.

Sixto Fernández - H. Yrigoyen - Santa María - 30 de Septiembre - Vías del F.C.G.R. - Avda. H. Yrigoyen - Seguro - Frias - Garibaldi - Bermúdez - Oliden - Frias - límite con la Fracción del Parque Municipal - M. Arrotea - Siritto - 24 de Noviembre - Estrada - Santa Filomena - Santa Teresita - Alsina - Juan XXIII - Camino 10 de Septiembre de 1861 - Las Tropas - P. Lucena - Vétère - Portela - Tucumán - Boedo - Santa Fe - Frías - Colombres - M. Piaggio.

30 de Septiembre - Alzaga - Colón - 14 de Julio - Lucio Vicente López - Esmeralda - Vélez Sársfield - Pirovano - Arenales - Gallo - Lugano - Armesti - Anatole France - Pasco - Benito Lynch.

Malabia - Granaderos - B. Talleres - Pedernera - Capdevila - Granaderos - Arenales.

R3₂ - Residencial 3₂ *VER ORD. 13868*

Alcorta - H. Yrigoyen - Seguí - Camino de Cintura - Dávila (exceptuando los frentes entre Camino de Cintura y Wilde) - Wilde (exceptuando los frentes entre Dávila y Cuyo) - Cuyo (exceptuando los frentes entre Wilde y Camino de Cintura) - Camino de Cintura - Gobernador Ugarte - Antártida Argentina - Charlone - Seguro.

Oliden - Mitre - 24 de Noviembre - Siritto - límite Fracción Parque Municipal - Frias.

Camino 10 de Septiembre de 1861 - Juan XXIII - Alsina - Santa Teresita - Santa Filomena - Vías del F.D.F.S. - Guaraní - Terrada - Tunuyán - Euskadi - Gregorio de La Ferrere.

Santa Mónica - Homero - Paraná - Falucho - Ombú - M. de Cervantes Saavedra.

Talleres (exceptuando los frentes entre M. Rodríguez y M. Olivero) - Glade - Santa Fe - Vieytes - Tucumán - Portela - Vétère - P. Lucena - Las Tropas - Camino 10 de Septiembre de 1861 - Vicente López - Int. F. Castro - San Vicente - L. de La Torre - Fournier - Namuncurá - Olivos - L. de la Torre - Las Tropas - Namuncurá - Camino 10 de Septiembre de 1861 - Perito Moreno - Luis Siciliano - T. Gordillo - A Palacios - Ana Acerboni - M. Céspedes - L. Vernet - 12 de Octubre - Unamuno - Londres - Milán - Marsella - F. de Morazán - Amsterdam - M. Bravo - París - El Plumerillo - Barcelona - Conesa - Amsterdam - El Plumerillo - Marsella - Conesa - Rawson - Muratore - M. Rodríguez (exceptuando los frentes entre Talleres y El Plumerillo). En esta zona quedan excluidos: los frentes de Juan Zamora (entre M. Rodríguez y E. Zapata), la zona C2₂ (delimitada por Estrada - Grigera - Belelli - Beruti) y la zona E.V.P.

Granaderos - Roma - C. Lynch - Entre Ríos - Armesti (exceptuando los frentes entre San Luis y Freud) - S. Freud - Revolución de Témpereley - Pasco (ambos frentes) - De los Eucaliptus (exceptuando los frentes entre Pasco y Garay) - Garay - San Juan - 30 de Septiembre - Benito Lynch - Pasco - A. France - Cerrito - Lugano - Gallo - Arenales - Granaderos - Capdevila - Pedernera - Talleres.

Donato Alvarez - Garay - Jujuy (exceptuando los frentes entre Garay y Pasco) - Pasco (ambos frentes desde Jujuy hasta los Plátanos; desde los Plátanos hasta Donato Alvarez quedan excluidos los frentes sobre Pasco).

R3₃ - Residencial 3₃ Ord 8109 Ord 8189 Ord 7866 Ord 7501

Hornos - Barcelona - El Plumerillo - Paris - M. Bravo - Amsterdam - F. de Morazán - Marsella - Milán - Londres - Miguel de Unamuno - 12 de Octubre - Vernet - M. Céspedes - Ana Acerboni - Palacios - T. Gordillo - L. Siciliano - P. Moreno - Camino 10 de Septiembre de 1861 - C. Namuncurá - Las Tropas - L. de la Torre - Olivos - C. Namuncurá - Fournier - L. de La Torre - San Vicente - Int. F. Castro - Vicente López - Camino 10 de Septiembre de 1861 - G. de La Ferrere - M. de Cervantes Saavedra - Ombú - Falucho - Paraná - Homero - Santa Mónica - Euskadi - Tunuyán - Terrada - Guarani - Vías F.C.D.F.S. - Calle de la Ribera (Quedan excluidas las áreas de Recreación, Reserva, Industrial y Comercial).

Avda. 104 - Avda. 101 - Santa Catalina - Avda. Olimpo.

R4₁ - Residencial 4₁ *VER ORD. 13868*

Avda. H. Yrigoyen - Larroque - Vías del F.C.G.R. - Rivera - Avda. H. Yrigoyen - Monteagudo - Alvear - Vieytes.

Meecks - Avellaneda (excluyendo los frentes entre Meecks y Espora) - Espora (excluyendo los frentes entre Avellaneda y Liniers) - Liniers (excluyendo los frentes entre Espora y Guido) - Dorrego - Avda. H. Yrigoyen - Sixto Fernández.

Vicente López - 14 de Julio - Alte. Brown - Cerrito.

Segurola - Avda. H. Yrigoyen - Vías del F.C.G.R.

R4₂ - Residencial 4₂ *VER ORD. 13868*

Alvear - Piaggio - Colombres - Frías - Santa Fe - Boedo - Tucumán - Vieytes - Santa Fe - Glade - Uriarte

Arenales - Amero - Vélez Sársfield - Esmeralda - L. V. López - Cerrito - Salguero - Arenales - M. Schell - Alsina - Gazcón.

Alzaga - 30 de Septiembre - Vías del F.C.D.F.S. - Vías del F.C.G.R. - Pasco (exceptuando los frentes entre Vías del F.C.G.R. y Alte. Brown).

Dorrego - 9 de Julio - V. F. López (desde San Mariano hasta San Basilio ambos frentes) - San Basilio - Avda. H. Yrigoyen.

3.2.3. ZONAS INDUSTRIALES Ord 9555 Ord 7509 Ord 7508

Ia - Industrial a

Lynch - Donato Álvarez - El Mirasol - Los Plátanos - Pasco (exceptuando los frentes entre Los Plátanos y Revolución de Témpereley) - Revolución de Témpereley - S. Freud - Dinamarca - San Patricio - Armesti - Entre Ríos.

Bermúdez - Garibaldi - Frías - Seguro - Charlene - A. Argentina - Progreso - Armonía - Falucho - Vías F.C.D.F.S. - Santa Catalina - Santa Teresita (exceptuando los frentes entre Santa Filomena y J. Hernández) - J. Hernández - Mitre - Oliden. Ord 6649 Ord 6939

A. Argentina - Gobernador Ugarte - Camino de Cintura - límite entre la actual Compañía de Gas del Estado y la Universidad Nacional de La Plata - Libertad - Boulevard Santa Catalina - Vías F.C.G.R.- Doyhenard.

lb - Industrial b

Camino 10 de Septiembre de 1861 - Isabel La Católica - límite Fracción IV - límite parcela 4 C Arroyo del Rey - Int. F. Castro - Trelles - Gaucho Rivero - Gaona.

le - Industrial existente

Calle de la Ribera - Meandro del Riachuelo - Figueredo - Traza prolongación Avda. Gral. Paz.

Falucho - Aguirre - Homero - Escobar .

Avda. Olimpo - Santa Catalina - antiguo cauce del Río Matanza - límite con el Partido de La Matanza - Vías del F.C. D. F.S.

3.2.4. ZONAS DE RESERVA

Re – Reserva

Ginebra – Falucho – Canadá - Camino 10 de Septiembre de 1861.

Circunscripción XII Sección A Fracción II . Ord 7501

Vías del F.C.D.F.S. - Eibar - Avda. 104 - Avda. Olimpo. Ord 7866 Ord 9555

Ord 7320

3.2.5. ZONAS DE RECREACION

Rn – Recreación Falucho - Arzulea - Homero - García de Loyola.

Calle de la Ribera - Virgilio - Calchaquí. Ord 8109

3.2.6. ZONAS DE USOS ESPECIFICOS

ZUE - Usos Específicos

Vías del F.C.D.F.S. - Garibaldi - Boulevard Santa Catalina - Libertad - Camino de Cintura - Límite N.O. de la Universidad de Lomas de Zamora y Tiro Federal. Ord 6939

Vías del F.C.G.R. (límite este) - Vías del F.C.D.F.S. (límite Sur) - San Basilio - Límite Fracción 1 del F.C.G.R. hasta vías del F.C.G.R.

Friedrichs - San Agustín - 9 de Febrero - Húsares - Boulevard Santa Catalina - Garibaldi.

Hornos - Martín Rodríguez - Muratore - Rawson - Conesa - Marsella - El Plumerillo - Amsterdam - Conesa - Barcelona.

Ord 7501 Ord 7816 Ord 7866

3.2.7. **B- BANDAS DE CIRCULACIÓN** Ord9555 Ord7501

Bandas "A"

Avda. H. Yrigoyen - Antártida Argentina - Gobernador Ugarte.

Avda. Alsina - Alte. Brown.

9 de Julio - Pasco (desde vías del F.C.G. R. hasta Revolución de Témperey - Almafuerle).

Bandas "B"

Pasco (desde Revolución de Témperey-Almafuerle, hasta Donato Alvarez)
Camino de Cintura

Camino 10 de Septiembre de 1861 - Avda. Juan XXIII.

Bandas "C"

Gral. Hornos - Avda. Talleres - Uriarte - Malabia - Boulevard Talleres - Freud - Revolución de Témperey.

Calle de la Ribera.

Traza de la prolongación Avda. Gral. Paz.

Larazábal (desde Chivilcoy hasta Recondo).

Virgilio - Falucho (desde calle de la Ribera hasta M. Arrotea).

Tabaré - Homero - Punta Alta - Gral. Rodríguez.

Arzulea (desde Homero hasta Virgilio) - Virgilio (desde Arzulea hasta Troperos) - Troperos (desde Virgilio hasta Falucho).

Lisandro de La Torre (desde Camino 10 de Septiembre de 1861 hasta Virgilio).

Avda. de La Noria- Epecuén (hasta Falucho).

Isaac Newton (desde calle de la Ribera hasta Epecuén).

Ejército de los Andes.

Recondo.

Claudio de Alas (desde Calle de la Ribera hasta Recondo).

Cádiz.

El Plumerillo (desde la Traza de la Gral. Paz) - Constitución.

Glade- Boulevard Santa Fe - Gral. Frías.

Alem - Portela - Pellegrini - Meecks (hasta 9 de Julio).

Arenales- Amero - Vélez Sársfield - Don Bosco - Cabred.

Caaguazú (desde Armesti hasta Pasco).

Donato Álvarez (desde Pasco hasta Garay).

Seguí (desde H. Yrigoyen hasta Camino de Cintura).

Charlone.

Armesti - Cerrito - Garibaldi.

Oliden.

Mitre (desde Avda. Juan XXIII hasta vías del F.C.D.F.S.).

M. Arrotea (desde Oliden hasta Falucho).

Colombres.

P. Lucena - Matheu (hasta Arenales).

Larroque - Chacabuco - Granaderos.

3.3. NORMAS GENERALES DE ZONIFICACION SEGUN USOS

3.3.1. SUBDIVISIONES

Se permitirá la unificación de parcelas, a los efectos de incrementar la superficie primitiva, aunque la parcela resultante no cuente con las dimensiones mínimas exigidas para cada zona.

Cuando el englobamiento se efectúe parcialmente, la parcela remanente no podrá tener dimensiones menores a las exigidas para cada una de las zonas establecidas.

3.3.2. CESIONES DE TIERRAS

3.3.2.1. Por ninguna razón podrá mortificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas privadas, salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

3.3.2.2. Al subdividirse manzanas y/o fracciones que limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse, una franja que se cederá al Fisco Provincial, arbolada y parqueada. Tendrá un ancho de cincuenta metros (50 m) a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien metros (100 m) medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinadas por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión, se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo.

3.3.3. FACTOR DE OCUPACION TOTAL PARA PARCELAS MENORES DE 300 m²

En las zonas R4, R3₃, R3₂, R3₁, (para usos residenciales), los factores de Ocupación Total (F.O.T.) podrán ser incrementados según los siguientes coeficientes en relación a la superficie de la parcela.

Superficie (m ²)	≤ 200	225	250	275	300
Incremento del F.O.T.	0,2	0,15	0,10	0,05	---

A partir de los 200 m² y a los efectos de obtener los coeficientes que surjan de superficies de parcelas intermedias, se procederá a realizar la correspondiente proporción lineal.

Asimismo la cantidad de personas que aloje el edificio podrá ser aumentada en la misma proporción.

3.3.4. FACTORES DE OCUPACION PARA USOS COMPLEMENTARIOS

El F.O.S. y el F.O.T. para talleres, depósitos e industrias a construirse en áreas residenciales no superará el 0,5 de la superficie de la parcela, aunque los factores de la zona difieran de este índice.

3.3.5. PREMIOS

a) Por ancho de la parcela:

1,4% del F.O.T. de incremento por cada metro que exceda los 10 m (hasta un máximo del 25% del F.O.T.).

- Para lotes de esquina se considerará el lado de menor dimensión.
- Para nuevas parcelas el premio se otorgará a partir de los anchos mínimos exigidos para la zona

b) Por edificación separada de ejes divisorios laterales:

con un mínimo de 4.00 m

- 10 % del F.O.T. por cada eje divisorio.

con un mínimo de 6.00 m

- 15% del F.O.T. por cada eje divisorio.

(hasta un máximo en ambos casos del 30% del F.O.T., en total)

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida:

3% del F.O.T. por cada metro de retiro (hasta un máximo del 15 % del F.O.T.).

d) Para zonas con F.O.S. igual a 0,6:

• para F.O.S. = 0,5; incremento = 5 % del F.O.T.

• para F.O.S. = 0,4; incremento = 10 % del F.O.T.
(hasta un máximo del 10% del F.O.T.).

e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la Línea Municipal hasta el eje de dicho espacio:

0,5% por cada metro, a partir de los 10 m (hasta un máximo del 10 % del F.O.T.).

Los incrementos en su conjunto no podrán superar el 70 % de los valores del F.O.T. permitido en la zona.

Asimismo la cantidad de personas que aloje el edificio podrá ser aumentada en la misma proporción.

3.3.6. SUPERFICIES COMPUTABLES PARA EL CALCULO DEL F.O.T. Y F.O.S.

3.3.6.1. Superficie cubierta no computable para el F.O.T.

No se computará como superficie cubierta para el cálculo del F.O.T. toda aquella que no supere 1,20 m de altura sobre el nivel de vereda.

No será considerada como superficie cubierta la correspondiente a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos en las azoteas, ni tampoco la de planta libre; (con la restricción de no poder constituir lugar de habitación y/o trabajo, en ninguno de los casos precedentes).

Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

3.3.6.2. Superficie computable en la mitad de su valor para el F.O.T.

Podrá ser toda aquella que posea por lo menos uno de sus paramentos verticales abierto. Este será el mayor y su profundidad no superará los 2.00 m.

3.3.6.3. Plano límite de altura

Se entiende por plano límite la altura (H) máxima de edificación o altura promedio para techos con pendiente, medida a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la L.M.

Sólo podrá ser sobrepasada por tanques, chimeneas, cajas de escaleras, sala de máquinas y parapetos de azoteas.

3.3.7. RETIROS

3.3.7.1. Retiros de frente Ord 5777 *

El retiro podrá ser reducido al 50 % del establecido para cada zona en los siguientes casos:

- a) En lotes de esquina: cuando la superficie de la parcela sea igual o menor a 300 m² (para todas las zonas con excepción del C1).

Cuando la parcela supere los 300 m² la reducción del retiro se podrá realizar sobre un solo lado (para todas las zonas).

- b) En parcelas intermedias: cuando la superficie sea igual o menor a 200 m² y/o el fondo igual o menor a 15 m (para todas las zonas con excepción del RI y CI).

- c) Las calles peatonales no dejarán retiro de frente.

3.3.7.2. Retiros para usos complementarios Ord9555 :

Las industrias deberán respetar todos los retiros exigidos para las áreas industriales, mientras que los depósitos y talleres sólo respetarán los de frente y fondo.

3.3.8. CERCAS DE FRENTE

Las cercas de frente y laterales correspondientes a la zona de retiro de L.M. no podrán estar constituidas por muros ciegos que excedan los + 0.90 m de altura. Sólo podrán sobreelevarse hasta una altura de + 1.80 m como máximo, únicamente con cerco vivo o verja artística calada ejecutada con elementos metálicos, de madera o algún otro material que no impida la visual de la calle a la línea de fachada obligatoria.

Sólo se admitirán cercas opacas de hasta + 1.80 m de altura en aquellos casos que a juicio de la D.O.P. la característica de proyecto exija cierta privacidad por configurar el retiro obligatorio un único patio.

3.3.9. DENSIDAD DE POBLACION

Número de Personas: para viviendas unifamiliares el mínimo computable será de cuatro personas por unidad.

3.3.9.1. Cantidad de dormitorios

En aquellos casos en que sólo se construya una vivienda en la parcela, ésta podrá contar con el número de dormitorios que requiera el grupo familiar, aunque de acuerdo a los índices establecidos éstos resulten menores

3.3.9.2. Superficie cubierta total mínima por persona

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

Uso	Cantidad de ambientes	Personas por dormitorio	Superficie cubierta total mínima por persona
Residencial Unifamiliar	hasta 2	2	14 m2.
	más de 2	2	10 m2
Residencial Multifamiliar	hasta 2	2	15 m2
	más de 2	2	12 m2
Comercial y análogos			10 m2

3.3.10. COCHERAS *MODIF. x ORD. 1386f*

Para viviendas:

Se dejará espacio para estacionamiento igual a 3,50 m2 por el número de personas resultante de acuerdo al proyecto adoptado con un mínimo de (4) cuatro personas por parcela.

Cuando el uso del estacionamiento corresponda a más de una vivienda, el diseño del mismo asegurará una superficie destinada a la circulación vehicular.

No será necesario que el estacionamiento sea cubierto.

En vivienda multifamiliar, toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento dará lugar a la disminución proporcional de la cantidad de personas admisible en la parcela.

Para otros usos:

Ver artículo 3.20.

3.3.10.1. Cocheras sobre retiro de fachada

En construcciones existentes podrán realizarse cocheras avanzando hasta la L.M. (de 18 m2 de superficie máxima y sin cerramientos laterales) cuando la construcción existente impida realizarlas respetando el retiro exigido,

3.3.11. REFORMAS Y REFACCIONES

Las modificaciones o reformas de edificios que no se encuadren dentro de las normas de Zonificación vigentes serán estudiadas por la Comisión de Código, la que asesorará al Departamento Ejecutivo para la aprobación del proyecto respectivo.

Dicha Comisión basará sus informes en el respeto de los objetivos fijados para cada zona.

En los casos que la superficie cubierta existente supere el máximo establecido para el F.O.S. pero no supere el F.O.T., se podrá ampliar hasta alcanzar el valor aceptado por el mismo, sin superar en ningún nivel el valor máximo de F.O.S. admitido para la zona.

3.3.11.1. Ampliaciones sobre Línea Municipal

En construcciones existentes aprobadas sobre L.M. en planta baja, podrá ser aceptada la ampliación de la edificación manteniendo la misma fachada sobre la planta alta, siempre que el estado de la misma sea tal que permita la ampliación sin modificaciones que alteren fundamentalmente la estructura original.

3.3.12. URBANIZACIONES ESPECIALES

Toda fracción cuya superficie sea igual o mayor a 1 ha., o tenga características de manzana conformada podrá ser sometida a estudios especiales por parte de la Dirección de Planeamiento, a fin de obtener normas urbanísticas particularizadas para la fracción.

3.3.13. BANDAS DE CIRCULACION

Toda zona atravesada por Bandas de Circulación tomará los índices previstos para las mismas según artículo 3.1.5.

3.3.14. Ver artículo 4.5. - De los Patios -

3.3.15. Movilización en el uso del suelo

Cuando la parcela modifique su dotación de servicios, por la extensión de redes, se podrán utilizar los índices potenciales que figuran en el cuadro siguiente:

ZONA	Agua Corriente	Cloacas	Agua Potable	Zona Inundable sin servicios	Densidad		F.O.S.		F.O.T.		Subdivisión del Suelo			
					Real	Potencial	Real	Potencial	Real	Potencial	mts. Frente		Sup. parcela	
											Real	Pot.	Real	Pot.
R3 ₁	+				150		0,6		0,7		12		300	
	+	+				400		0,6		0,8		15		375
R3 ₂			+		130		0,6		0,6		12		300	
	+					150		0,6		0,7		12		300
	+	+				400		0,6		0,8		15		375
R3 ₃				+	130		0,3		0,3		No se podrán realizar Subdivisiones – Ley 8912 Cap. III – Art. 52			
	+					130		0,6		0,6				
	+	+				150		0,6		0,7				

NORMAS PARTICULARIZADAS DE ZONIFICACION SEGUN USOS

3.4. C1 - Zona Central

Concentra el equipamiento predominantemente comercial, institucional, administrativo, cultural y de esparcimiento, a escala de Partido y de influencia sub-regional.

3.4.1. USOS

Uso Obligatorio

Las construcciones deberán tener en planta baja, características de local comercio, salvo en los casos de planta baja libre.

Uso Predominante

Comercial e institucional (servicios públicos, bancos, finanzas, seguros, oficinas, etc.).

Cultural (bibliotecas, sales de conferencias, clubes, etc.).

Esparcimiento (cines, teatros, sales de conciertos y toda otra actividad de servicios afines).

Uso Complementario

Hotelería, restaurantes, natatorio comercial, gimnasio comercial, cases de baños, confiterías bailables, salón de fiestas, exposición y venta sin depósito ni expedición, academias.

Vivienda como complemento de un uso predominante o complementario. Vivienda colectiva.

Consultorios médicos no anexos a clínica o sanatorios, estudios profesionales.

Ver artículo 3.20.

3.4.2. DENSIDAD DE POBLACION

· Máxima neta por ha = 2.000 hab/ha., para locales comerciales y administrativos.

· Cantidad máxima de personas admisible en la parcela = $\text{Sup. de la parcela} \times 0,2 \text{ hab/m}^2$.

· Cantidad máxima de dormitorios admisible en la parcela = $\frac{\text{Núm. de personas admisibles}}{2}$

· Para uso residencial se calculará con los índices de R.1.

· Superficie cubierta total mínima por persona (Ver. art. 3.3.9.2.)

3.4.3. OCUPACIÓN DEL SUELO

3.4.3.1. Factores de Ocupación

Del suelo (F.O.S.) = 0,6 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = 2,5 (para edificios entre medianeras ~ semi-torre o de uso residencial)

= 3 (para edificios en torre de uso comercial o administrativo)

Premios = ver art. 3.3.5.

Parcelas con frentes a la Avda. H. Yrigoyen: se registrarán por los índices del R2₁; los lotes de esquina quedan incluidos.

3.4.3.2. Retiros

De frente. 2.00 m (exceptuando las calles peatonales) Ord 5777

De fondo: El Fondo Libre se determinará de acuerdo a la siguiente fórmula: $F = 0,5 (n-20) (*)$, donde
F = fondo libre a determinar.

n = largo total del terreno

La cota de arranque podrá ser de + 1,20 m con respecto al plano horizontal que pasa por el punto más alto de la L.M. de la parcela.

En los casos de lados desiguales el Fondo Libre se calculará sobre ambos lados, admitiéndose compensaciones.

Las parcelas menores de 26 m de largo no dejarán Fondo Libre. En el cave de ventilar locales de habitación o trabajo la dimensión del Fondo Libre nunca podrá ser inferior a la que se establezca para patios (art. 4.5.).

En lotes de esquina el Fondo Libre se calculará con la fórmula (*) para cada lado y la unión será perpendicular a las líneas divisorias de predios.

Laterales: (Para edificios en torre o semi-torre ver art. 3.4.5., 3.4.6. y 3.4.7.)

3.4.3.3. Patios de iluminación y ventilación

Ver art. 4.5. - De los Patios -

3.4.3.4. Cocheras

Todo edificio que por su uso requiera contar con estacionamiento, deberá emplazarlo en parcelas no ubicadas en la zona C1 y dentro de un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a Partir del perímetro del respectivo edificio. Sobre dichas parcelas se establecerá servidumbre real, inscrita con todos los recaudos legales del caso, antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento.

Ver art. 3.3.10.

3.4.4. SUBDIVISION DEL SUELO

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima = 900 m²

Lado mínimo de parcela = 30 m de frente

Lado mínimo de esquina = 35 m de frente

3.4.5. CONSTRUCCION EN TORRE

Cuando las construcciones sean en torre, el espacio envolvente tendrá una relación máxima igual a:

4.00 m de altura = 1.00 m de separación a ejes divisorios

$r = H / 4$

Siendo: H = altura de la torre medida a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la L.M. de la parcela.
r = retiro a eje divisorio o entre torres.

La separación mínima a eje divisorio será de 4.00 m.

La separación mínima entre torres pertenecientes a la misma parcela será de 6.00 m como mínimo.

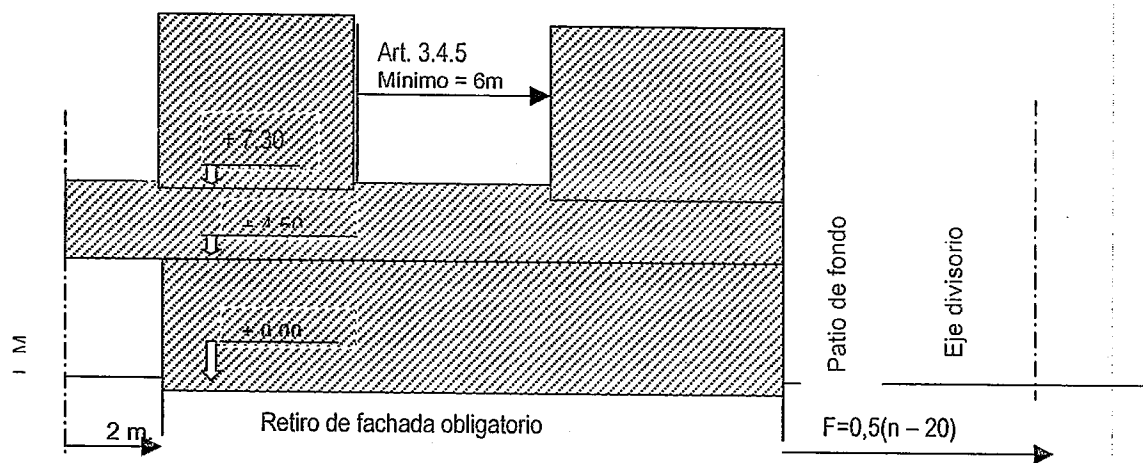
3.4.6. CONSTRUCCION EN TORRE CON BASAMENTO

3.4.6.1. Altura del basamento y arranque de la/s torre/s

La altura del basamento finalizará en la cota + 7.30 m, cota a partir de la cual dará comienzo la torre.

3.4.6.2. Avance hasta la Línea Municipal

A partir de la cota + 4.50 m hasta la cota + 7.30 m se podrá avanzar con cuerpo cerrado hasta la Línea Municipal (exclusivamente en zonas C1 - R1 - C2), el resto de las zonas mantendrán el mismo esquema, sin avanzar hasta la Línea Municipal.



3.4.6.3. Construcción de la Torre

Respetará lo establecido en el art. 3.4.5.

3.4.7. CONSTRUCCION EN SEMI-TORRE

La construcción podrá adosarse a una medianera, mientras que el restante espacio envolvente se regirá por lo establecido en el art. 3.4.5.

3.5. C 2 - ZONA COMERCIAL

A escala local del Partido

3.5.1. USOS

Uso Predominante

Comercial - Institucional- Cultural - Esparcimiento.

Uso Complementario

Oficinas - Hotelería - Consultorios médicos - Clínicas o Sanatorios - Cocheras - Viviendas.

Ver art. 3.20.

3.5.2. DENSIDAD DE POBLACION

- Máxima neta por ha.: $C2_1 = 800 \text{ hab/ha}$
 $C2_2 = 150 \text{ hab/ha}$
 $C2_3 = 150 \text{ hab/ha}$
- Cantidad máxima de personas admisible en la parcela:
 $C2_1 = \text{superficie de la parcela} \times 0,080 \text{ hab/m}^2$.
 $C2_2 = \text{superficie de la parcela} \times 0,015 \text{ hab/m}^2$.
 $C2_3 = \text{superficie de la parcela} \times 0,015 \text{ hab/m}^2$.
- Cantidad máxima de dormitorios admisible en la parcela

Número de personas admisible

2

- Ver art. 3.3.9.2.

3.5.3. OCUPACION DEL SUELO

3.5.3.1. Factores de Ocupación

Del suelo (F.O.S.) = 0,6 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = $C2_1 = 2$ de la superficie de la parcela

$C2_2 = 1$ de la superficie de la parcela

$C2_3 = 0,7$ de la superficie de la parcela

Premios: ver art. 3.3.5.

3.5.3.2. Retiros

De Frente = 2.00 m (ver art. 3.3.7.) Ord 5777

De Fondo = Para el $C2_1$ = ídem art. 3.4.3.2. (retiro de fondo)

El espacio destinado a Fondo Libre sólo podrá ocuparse por construcciones auxiliares (tales como quinchos, asadores, depósitos y galpones para enseres domésticos, vestuarios para piletas, habitaciones y baños de servicio, garaje y similares) de la vivienda principal, hasta un máximo del 30% de su superficie, sin sobrepasar su altura + 3.80 m sobre el nivel vereda.

La superficie así ocupada deberá ser compensada por otra libre de igual medida, incorporada a la superficie sin construcción del terreno.

En ningún caso se excederá el F.O.S. establecido.

NOTA: Cuando la edificación revista característica de torre o semi-torre, deberá respetar las especificaciones establecidas en los art. 3.4.S., 3.4.6. y 3.4.7.

3.5.3.3. Ver artículo 4.5. - De los Patios -

3.5.3.4. **Altura de Plano Límite**

Exclusivamente para las parcelas comprendidas dentro de las zonas R4, R3₁, R3₂, ó R3₃: será de + 10.00 m medidos a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la L.M.

3.5.3.5. **Cocheras**

Ver artículo 3.3.1 0.

3.5.4. **SUBDIVISION DEL SUELO**

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Zonas	Superficie mínima de parcela	Ancho mínimo de parcela	Lado mínimo de esquina
C.2 ₁	600 m2	20 m	25 m
C.2 ₂	300 m2	12 m	15 m
C.2 ₃	300 m2	12 m	15 m

3.6. R1 - RESIDENCIAL DE VIVIENDAS COLECTIVAS, ALTA DENSIDAD Y EDIFICACION EN ALTURA

3.6.1. Usos

Uso Predominante
Vivienda colectiva

Uso Complementario

Comercio diario y periódico, estacionamiento, escuelas primarias, preescolar y secundarias.

Esparcimiento, bares, restaurantes, confiterías, vivienda individual.

Ver Art. 3.20.

3.6.2. DENSIDAD DE POBLACION

- Máxima neta por ha = 1.000 hab/ha.
- Cantidad máxima de personas admisible en la parcela = Sup. de la parcela x 0,1 hab/m²
- Cantidad máxima de dormitorios admisible en la parcela =

$$\frac{\text{Número de personas admisible}}{2}$$

- Ver Art. 3.3.9.2,

3.6.3. OCUPACION DEL SUELO

3.6.3.1. Factores de Ocupación

Se ajustará a lo establecido en: art. 3.4.3. I.

Parcelas con frentes a la Avda. H. Yrigoyen y Avda. Alsina: se regirán por los índices del R2_i; los lotes de esquina quedan incluidos.

3.6.3.2. Retiros

Se ajustará a lo establecido en art. 3.4.3.2. y 3.5.3.2. (retiro de fondo).

3.6.3.3. Patios de iluminación y ventilación

Ver art. 4.5. - de los Patios -

3.6.3.4. Cocheras

Todo edificio ubicado sobre las calles: BOEDO (entre R. Oriental del Uruguay e H. Yrigoyen) y GORRITI (entre Pueblo de la Paz e H. Yrigoyen), que por su uso requiera contar con estacionamiento deberá emplazarlo fuera de las calles antes mencionadas, ajustándose a los índices de la zona a emplazarse y en un todo de acuerdo con el art. 3.4.3.4.

Para el resto ver art. 3.3.1 0.

3.6.4. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima de parcela = **750 m²**

Lado mínimo de frente = **25 m**

Lado mínimo de esquina = **30 m**

3.6.5. CONSTRUCCION EN TORRE ídem art. 3.4.5.

3.6.6. CONSTRUCCION EN TORRE CON BASAMENTO ídem art. 3.4.6., 3.4.6.1., 3.4.6.2. y 3.4.6.3.

3.6.7. CONSTRUCCION EN SEMI-TORRE ídem art. 3.4.7.

3.7. R2₁ - RESIDENCIAL DE VIVIENDAS COLECTIVAS - DENSIDAD MEDIA

3.7.1. Usos

Uso Predominante
Vivienda

Uso Complementario
Escuelas Primarias y Preescolares, comercio minorista y de uso diario y periódico, estacionamiento, cocheras, estación de servicio, unidad asistencial con playa de estacionamiento,

Ver art. 3.20.

3.7.2. DENSIDAD DE POBLACION

- Máxima neta por ha = 650 hab.
- Cantidad máxima de personas admisible en la parcela = Sup. de la parcela x 0,065 hab/m2
- Cantidad máxima de dormitorios admisible en la parcela =

$$\frac{\text{Número de personas admisible}}{2}$$

- Ver art. 3.3.9.2.

3.7.3. OCUPACION DEL SUELO ~~Ord 7540~~ ~~VER ORD. 12788~~ ~~DEACADA~~ ^{Ord.} 13868

3.7.3.1. Factores de Ocupación

Del Suelo (F.O.S.) = 0,6 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = 1,8 de la superficie de la parcela

Premios = ver art. 3.3.5.

3.7.3.2. Retiros

De frente = 2.00 m (ver art. 3.3.7.) Ord 5777 Ord 6892'
De Fondo = ídem art. 3.4.3.2. y 3.5.3.2. (retiro de fondo)

NOTA: Cuando la edificación revista característica de torre o semi-torre, deberá respetar las especificaciones establecidas en los artículos 3.4.5., 3.4.6. y 3.4.7.

3.7.3.3. Patios de iluminación y ventilación

Ver art. 4.5. - de los Patios –

3.7.3.4. Cocheras

ídem art. 3.3.10.

3.7.3.5. PLANO LÍMITE DE ALTURA : ~~Ord 7540~~ ~~VER ORD. 12788~~ ~~DEACADA~~ ^{Ord.} 13868

3.7.4. SUBDIVISION DEL SUELO

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima de parcela = 600 m²
Lado mínimo de parcela = 20 m de frente
Lado mínimo de esquina = 25 m

3.7.5. R2₂ - RESIDENCIAL

Idem al R2₁ con la restricción de poseer plano límite en altura igual a diez metros (+ 10.00 m).

3. 8. R3₁ - USO RESIDENCIAL - BAJA DENSIDAD DE POBLACION - DOTACION DE SERVICIOS: AGUA CORRIENTE.

3.8.1. Usos

Uso Predominante
Vivienda

Uso Complementario
Comercio minorista de frecuentación diaria o periódica.

Escuelas, guarderías infantiles, centros educacionales.

Templos.

Sanatorios, clínicas (en esta actividad se deberán cumplimentar las disposiciones de la DIRECCION GENERAL DE HIGIENE).

Sala de espectáculos, de reuniones culturales, clubes deportivos y sociales (se tomarán las prevenciones necesarias para no ocasionar molestias al vecindario).

Artesanías anexas a viviendas como uso principal.

Cocheras, estaciones de servicio.

Ver. art. 3.20.

3.8.2. DENSIDAD DE POBLACION

- Máxima neta por ha. = 150 hab.
- Cantidad máxima de personas admisible en la parcela = Superficie de la parcela x 0,015 hab/m²
- Cantidad máxima de dormitorios admisible en la parcela =

$$\frac{\text{Número de personas admisible}}{2}$$

- Ver art. 3.3.9.2.

3.8.3. OCUPACION DEL SUELO

3.8.3.1. Factores de Ocupación

Del Suelo (F.O.S.) = 0,6 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = 0,7 de la superficie de la parcela (ver art. 3.3.3.)

Premios = ver art. 3.3.5.

3.8.3.2. Retiros

De frente = 2.00 m (ver art. 3.3.7.) Ord 5777 *

3.8.3.3. Unidades habitacionales por parcela

Hasta **600 m2** de superficie de la parcela se admitirá la construcción de 2 (dos) unidades de vivienda.

A partir de **600 m2** se podrá construir una nueva unidad por cada **300 m2** en exceso.

3.8.3.4. Cocheras

Ver art. 3.3.10.

3.8.3.5. Cuando la parcela cuente con agua corriente, cloacas y/o agua corriente y cloacas se podrán utilizar los índices que figuran en el artículo 3.3.15.

3.8.3.6. Plano límite de altura Ord 8923

3.8.4. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima de parcela = **300 m2**

Lado mínimo de parcela = **12 m** de frente

Lado mínimo de esquina = **15 m**

3.9. R₃ - USO RESIDENCIAL CON BAJA DENSIDAD DE POBLACION - DOTACION DE SERVICIOS: AGUA POTABLE

3.9.1. USOS

Uso Predominante
Vivienda

Uso Complementario
ídem art. 3.8.1.

3.9.2. DENSIDAD DE POBLACION

- Máxima neta por ha = 130 hab.
- Cantidad máxima de personas admisible en la parcela = Sup. de la parcela x 0.013 hab/m².
- Cantidad máxima de dormitorios admisible en la parcela =

Número de personas admisible

2

- Ver art. 3.3.9.2.

3.9.3. OCUPACION DEL SUELO

3.9.3.1. Factores de Ocupación

Del Suelo (F.O.S.) = 0,6 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = 0,6 de la superficie de la parcela (ver art. 3.3.3. y 3.3.4.)

Premios = ver art. 3.3.5.

3.9.3.2. Retiros

De frente = 2.00 m (ver art. 3.3.7.) Ord 5777

3.9.3.3. Cantidad de viviendas por lote

Una vivienda por cada 300 m² de superficie de parcela.

3.9.3.4. Cocheras

Ver artículo 3.3.10.

3.9.3.5. Cuando la parcela cuente con agua corriente, cloacas y/o agua corriente y cloacas se podrán utilizar los índices que figuran en el artículo 3.3.15.

3.9.3.6. Plano límite de altura Ord 8923

3.9.4. SUBDIVISION DEL SUELO

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima de parcela = 300 m²

Lado mínimo de parcela = 12 m de frente

Lado mínimo de esquina = 15 m

3.10. R3₃ - USO RESIDENCIAL CON BAJA DENSIDAD DE POBLACION CARENTE DE SERVICIOS

3.10.1. USOS

Uso Predominante
Vivienda

Uso Complementario
Comercios, escuelas, guarderías, centros educacionales, templos, centros asistenciales, clubes deportivos y sociales, centros de esparcimiento, artesanías anexas a viviendas, depósitos con espacio de carga y descarga, estaciones de servicio.

Ver art. 3.20.

3.10.2. DENSIDAD DE POBLACION

- Máxima neta por ha = 130 hab.
- Cantidad máxima de personas admisible en la parcela = Sup. de la parcela x 0,013 hab/m2
- Cantidad máxima de dormitorios admisible en la parcela =
$$\frac{\text{Número de personas admisible}}{2}$$

NOTA: El mínimo computable será de cuatro personas por parcela o una vivienda mínima de acuerdo a las necesidades del grupo familiar (debidamente certificado).

- Ver art. 3.3.9.2.

3.10.3. OCUPACION DEL SUELO

3.10.3.1. Factores de Ocupación

Del Suelo (F.O.S.) = 0,3 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = 0,3 de la superficie de la parcela (ver art. 3.3.3. y 3.3.4.).

Premios = ver art. 3.3.5.

3.10.3.2. Retiros

De frente = 2.00 m (ver art. 3.3.7.) Ord 5777 ‡

3.10.3.3. Número de viviendas por lote

Una unidad de vivienda

3.10.3.4. Cocheras

Ver art. 3.3. 10.

3.10.3.5. Cuando la parcela cuente con agua corriente, cloacas y/o agua corriente y cloacas se podrán utilizar los índices que figuran en el artículo 3.3.15.

3.10.3.6. Cotas mínimas de piso

Se prohíbe efectuar toda clase de construcciones a nivel inferior al de las máximas inundaciones.

Las cotas son:

+ 6.00 m I.G.M.: Límite S.E. del Partido hasta vías F.C.D.F.S.

+ 5.40 m I.G.M.: desde dichas vías hasta aguas arriba del Camino 10 de Septiembre de 1861.

+ 5.20 m I.G.M.: desde aguas arriba del mencionado camino hasta el límite N.E. del Partido.

3.10.3.7. Plano límite de altura Ord 8923

3.10.4. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

No se podrán realizar subdivisiones. (Cap. III, art. 52, inc. b – Ley 8912).

3.11. R4, - ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD DE POBLACION - DOTACION DE SERVICIOS: AGUA CORRIENTE, CLOACAS

3.11.1. Usos

Uso Predominante
Vivienda

Uso Complementario

Escuelas, guarderías, bibliotecas, establecimientos asistenciales, culturales y deportivos que no causen molestias o perturbaciones, estudios profesionales, consultorios médicos, comercios minoristas, servicios personales tales como: peluquerías, pensiones, restaurantes.

Ver art. 3.20.

3.11.2. DENSIDAD DE POBLACION

- Máxima neta por ha.= 400 hab.
- Cantidad máxima de personas admisible en la parcela = Sup. de la parcela x 0,04 hab/m²
- Cantidad máxima de dormitorios admisible en la parcela =
-

$$\frac{\text{Número de personas admisible}}{2}$$

- Ver art. 3.3.9.2.

3.11.3. OCUPACION DEL SUELO

3.11.3.1. Factores de Ocupación

Del Suelo (F.O.S.) = 0,6 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = 0,8 de la superficie de la parcela (ver art. 3.3.3.)

Premios = ver art. 3.3.5.

3.11.3.2. Retiros

De Frente= 4.00 m. Ord 5777

El retiro de Frente podrá ser reducido, según la profundidad de la parcela de acuerdo a la siguiente proporción lineal:

a) En parcelas intermedias:

Sup. Parcela	<ó = 200 m ² y/o 15 m (s/art. 3.3.7.1. b)	Para Lotes < ó = 300 m ²			
Fundo		17,50 m	20 m	22,5 m	25 m
Retiro	2 m	2,5 m	3 m	3,5 m	4 m

b) En lotes de esquina: ídem art. 3.3.7.1. a)

De Fondo: (Ord 8923)

En los lotes donde la edificación supere la altura (H) de construcción + 10.00 m, se deberá conservar Fondo Libre, de acuerdo a los art. 3.4.3.2. y 3.5.3.2. (Retiro de Fondo).

3.11.3.3. Número de viviendas por lote

La cantidad de viviendas a construir por parcela estará en relación a la superficie de la misma, de acuerdo al cuadro siguiente:

Sup. Lote	Hasta 375 m2	de 376 m2 a 500 m2	de 501 m2 a 700 m2	de 701 m2 a 900 m2
Cant. Viv.	2	3	4	5

Se respetarán las densidades y factores de ocupación establecidos para la zona.

3.11.3.4. Cocheras

Ver artículo 3.3.10.

3.11.3.5. PLANO LIMITE DE ALTURA (Ord 8923)

3.11.4. SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima de parcela = 375 m2
 Lado mínimo de frente = 15 m
 Lado mínimo de esquina = 15 m

3.11.5. R4₂ - RESIDENCIAL

idem al R4₁, con la diferencia de poseer retiro de frente = 2.00 m (ver art. 3.3.7. y 3.3.8.).
 (Ord 5777)

3.12. la -INDUSTRIAL a

3.12.1. Usos

Uso Predominante

Industrias inocuas - almacenaje.

Ver art. 3.20.

Uso Complementario Vivienda, comercio, estacionamiento, bares, restaurante, destacamentos de seguridad (bomberos, policía, primeros auxilios, etc.), guarderías para el personal de fábricas, delegaciones bancarias, servicios administrativos afines.

3.12.2. DENSIDAD DE POBLACION

- Máxima neta por ha = 100 hab.
- Cantidad máxima de personas admisibles en la parcela = Sup. de la parcela x 0,01 hab/m²

3.12.3. OCUPACION DEL SUELO

3.12.3.1. Factores de Ocupación

Del Suelo (F.O.S.) = 0,5 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = 0,8 de la superficie de la parcela

Premios ver art. 3.3.5.

3.12.3.2. Retiros

De Frente Ord 5777

Será igual al 20 % del largo de la parcela.

De Fondo

Será igual al 10 % del largo de la parcela y nunca inferior a 3.00 m.

En el caso de ventilar locales de habitación y/o trabajo, dicho retiro deberá respetar las medidas mínimas establecidas para patios (art. 4.5.).

Retiros Laterales

En parcelas mayores de 20 m de frente, la construcción se retirará de cada eje divisorio un 15 % del ancho de la parcela.

Cuando las parcelas sean menores de 20 m de frente, se podrá mantener un solo retiro lateral igual al 30% del ancho de la parcela.

Los espacios libres no podrán ser utilizados como depósitos y deberán ser parquizados

3.12.3.3. Restricciones para los edificios no destinados al uso predominante de la zona

Estos usos se regirán por las restricciones correspondientes a la zona R3₂.

Los factores de ocupación del suelo, de industria y de vivienda, no serán acumulativos.

3.12.3.4. Cocheras

Ver artículo 3.3.10 y 3.20.

3.12.4. SUBDIVISION DEL SUELO

Toda nueva subdivisión se ajustará a la reglamentación siguiente:

Superficie mínima de parcela = 1.500 m²

Lado mínimo de frente = 25 m

3.13. Ib - INDUSTRIAL b

3.13.1. Usos

Uso Predominante

Ver art. 3.20.

Uso Complementario

Idem 3.12.1.

3.13.2. DENSIDAD DE POBLACION

Idem art. 3.12.2.

3.13.3. OCUPACION DEL SUELO

3.13.3.1. Factores de Ocupación

Del Suelo (F.O.S.) = 0,5 de la superficie de la parcela

Total (F.O.T.) = 0,5 de la superficie de la parcela

Premios = ver art. 3.3.5.

3.13.3.2. Retiros

Idem art. 3.12.3.2.

3.13.3.3. Cotas mínimas de piso

Idem art. 3.10.3.6.

3.13.3.4. Cocheras

Ver artículo 3.3.10. y 3.20.

3.13.4. SUBDIVISION DEL SUELO

No se podrán realizar subdivisiones (Cap. III, art. 52, Inc. b - Ley 8912).

3.14. Ie - INDUSTRIAL EXISTENTE

Constituyen las áreas determinadas por las industrias existentes.

Son: áreas de desarrollo restringido, con la exigencia de no poder incorporar nuevas superficies de terrenos, que no pertenezcan al área industrial.

Las ampliaciones y/o modificaciones de superficie cubierta o funcionamiento estarán en un todo de acuerdo con las disposiciones vigentes en materia de industrias. Las zonas se rigen por todos los índices de la zona industrial (I b). Ver art. 3.20.

3.15. BANDAS DE CIRCULACIÓN

3.15.1. BANDAS "A" *Ver ORD. 14138 y 14188.*

- Las Bandas "A" que se encuentren dentro de la zona R 1 , C 1 , C2₁, y R 2₁, adoptarán los índices de ocupación del suelo de la zona R2₁, y el uso de la Banda "A". *Ord 7540 10020. VER ORD. 12788 13868*
- Las Bandas "A" que pertenezcan a la zona R2₂, R4₁, y R4₂, adoptarán los índices de ocupación del suelo de la zona R2₂ y el uso de la Banda "A".
- Las Bandas "A" que pertenezcan a las zonas R3₁ y R3₂ adoptarán los índices de ocupación del suelo del C2₂ y el uso de la Banda "A".
- Cuando la Banda "A" pertenezca a la zona Industrial mantendrá el uso y los factores de ocupación de esta zona.

3.15.2. BANDAS "B"

- Las Bandas "B" que se encuentren dentro de la zona inundable adoptarán los factores de ocupación de la zona C2₃ y el uso de la Banda.
- Las Bandas "B" que se encuentren fuera de la zona inundable adoptarán los factores de ocupación de la zona C2₂ y el uso de la Banda.
- En todos los casos cuando las Bandas atraviesen zonas industriales mantendrán los factores de ocupación y el uso de la zona Industrial.

3.15.3. BANDAS "C"

- Las Bandas "C" que se encuentren dentro de la zona inundable adoptarán los índices de ocupación de la zona C2₃ y el uso de la zona que atraviesen.
- Las Bandas "C" que se encuentren dentro de las zonas R 1 y R2 mantendrán los índices de ocupación del suelo y usos de las zonas que atraviesen.
- El resto de las Bandas "C" adoptarán los factores de ocupación de la zona C2₂ y el uso de la zona que atraviesen.
- En todos los casos cuando las Bandas atraviesen zonas Industriales mantendrán los factores de ocupación y el uso de estas zonas.

NOTA: Para usos ver art. 3.20.

3.16. Rn - RECREACIÓN

3.16.1. Usos

Uso Predominante

Esparcimiento - piletas - clubes - parques

Uso Complementario

Vivienda del encargado- bares - restaurantes - confiterías - puestos de seguridad y sanidad

Ver art. 3.20.

3.16.2. OCUPACION DEL SUELO

F.O.S. y F.O.T. = 10% de la superficie de la parcela.

Premios = ver art. 3.3.5.

3.16.3. SUBDIVISION DEL SUELO

No se podrán realizar subdivisiones

3.17. Re - ZONA DE RESERVA-

- Constituyen las zonas que por estar poco comprometidas en cuanto a uso, ocupación y subdivisión del suelo quedan como reserva en previsión de futuros planes.
- Los posibles usos surgirán de estudios posteriores y en relación con las posibilidades de concreción de obras de infraestructura de servicios y equipamiento.
- No se admite la ampliación de las superficies construidas, autorizándose solamente obras de mantenimiento.

3.18. Z.U.E. - ZONA DE USOS ESPECÍFICOS

- Constituyen zonas para uso del transporte (terrestre, marítimo, fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.
- Toda nueva construcción o ampliación en dichas zonas, se ajustará a las reglamentaciones de usos similares y a la provisión de servicios con que cuente la parcela.

3.19. E.V.P. - ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

Constituyen los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal será servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

Ver. art. 3.3.2.1.

3.20 NOMENCLADOR DE USOS

3.20.1 SIMBOLOGIA

C.E. : La localización será determinada por una comisión especial

● : Uso apto

POT. MAX. : Potencia máxima admitida expresada en H.P.

SUP. MAX. : Superficie máxima admitida : cubierta o descubierta, destinada para el uso.

SUP. MIN. : Superficie mínima admitida construida para el uso,

PERS. MAX. : Personal máximo admitido.

☐ E : Estacionamiento obligatorio

☐ E : Estacionamiento obligatorio solamente con acceso por calle lateral.

E : Estacionamiento obligatorio a partir de los 200 m2 de superficie cubierta.

ESTACIONAMIENTO OBLIGATORIO

Se dejará una superficie de estacionamiento de acuerdo al siguiente detalle :

ADMINISTRACION PUBLICA

15% de la superficie cubierta y/o descubierta destinada al uso.

COMERCIO MAYORISTA

Espacio para carga y descarga : 40 m2 por cada 500 m2 o fracción de superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

Superficie de estacionamiento: 20 % de la superficie cubierta o descubierta destinada a dicho uso.

COMERCIO MINORISTA

Espacio para carga y descarga: 40 m2 por cada 500 m2 o fracción de superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

a) Venta de automotores, casas rodantes, embarcaciones, repuestos de automotores, grandes tiendas, viveros.

Espacio para estacionamiento: 20 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

b) Mercados, supermercados y ferias internadas.

Superficie de estacionamiento igual a la superficie destinada a ventas.

CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO

20 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

a) Salón de baile, boites, cafés concert, casas de fiestas, centros de exposición, cine, cineteatro, auditorio.

Espacio para estacionamiento igual al 50 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

EDUCACIÓN

La superficie de estacionamiento será igual al 10 % de la superficie cubierta.

- a) Colegios con internado, escuelas secundarias, institutos de investigación con laboratorio; enseñanza superior no universitaria, universidades, campus universitario.

La superficie de estacionamiento será igual al 20 % de la superficie cubierta.

RESIDENCIAL (Excluido viviendas)

La superficie de estacionamiento será igual al 5 % de la superficie cubierta.

SANIDAD

La superficie de estacionamiento será igual al 5 % de la superficie cubierta.

- a) Hospitales, clínicas y sanatorios.

· Espacio para carga y descarga: 40 m² por cada 1.000 m² o fracción de la superficie cubierta

Superficie de estacionamiento: 25 m² por cada 10 camas, más 25 m² por cada profesional.

SERVICIOS

La superficie de estacionamiento será igual al 20 % de la superficie cubierta.

- a) Bar, café, pizzería, salón de té, confitería, casa de comida, restaurantes.

1. Hasta 10 mesas de capacidad no es obligatorio el estacionamiento.

2. Para más de 10 mesas: la superficie útil para estacionamiento será igual al 50 % de la superficie construida y/o descubierta destinada a dicho uso.

NOTA: módulo mesa = 4 personas = 7 (siete) m².

- b) Seguros con revisión de vehículos. Lavanderías, tintorerías con taller de trabajo. Cerrajerías y tapicerías del automotor.

Superficie de estacionamiento igual al 30 % de la superficie cubierta, con un mínimo de 50 m².

INDUSTRIAS Y TALLERES

- a) Hasta 200 m² de superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

Superficie de 40 m² para carga y descarga.

- b) Para superficies mayores de 200 m² cubiertos y/o descubiertos destinados a dicho uso.

La superficie de estacionamiento será igual al 30 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada al uso.

- c) Depósitos

Espacio para carga y descarga: 40 m² por cada 500 m² o fracción cubiertos y/o descubiertos destinados al uso. Espacio para estacionamiento igual al 20 % de la superficie cubierta y/o descubierta destinada a dicho uso.

NOTA: Estos porcentajes y/o superficies deberán cumplimentarse en los casos en que el Nomenclador de Usos así lo especifique, exceptuando los correspondientes a industrias, talleres y depósitos, para los cuales los porcentajes y/o superficies de estacionamiento y carga y descarga son OBLIGATORIOS.

[illegible]

BANDAS DE CIRCULACION:		A: H. Yrigoyen-A. Argentina-Alto. Brown-S de Julio-Pasco (desde Vías del FC Roca hasta Rav. de Temperley-Almihuerel) Ayda. Alsina. B: Pasco (desde Rav. de Temperley-Almihuerel hasta Donato Alvarez) Camino de Cintura-Cermino 10 de setiembre de 1981- Juan XXIII. El resto de las Bandas tomarán el uso de las zonas que atraviesan																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
ABREVATURAS: Pot. máx. : Potencia máxima admisible en HP Pers. máx. : Personal máximo admitido	P.1	P.2	P.3	P.4	P.5	P.6	P.7	P.8	P.9	P.10	P.11	P.12	P.13	P.14	P.15	P.16	P.17	P.18	P.19	P.20	P.21	P.22	P.23	P.24	P.25	P.26	P.27	P.28	P.29	P.30	P.31	P.32	P.33	P.34	P.35	P.36	P.37	P.38	P.39	P.40	P.41	P.42	P.43	P.44	P.45	P.46	P.47	P.48	P.49	P.50	P.51	P.52	P.53	P.54	P.55	P.56	P.57	P.58	P.59	P.60	P.61	P.62	P.63	P.64	P.65	P.66	P.67	P.68	P.69	P.70	P.71	P.72	P.73	P.74	P.75	P.76	P.77	P.78	P.79	P.80	P.81	P.82	P.83	P.84	P.85	P.86	P.87	P.88	P.89	P.90	P.91	P.92	P.93	P.94	P.95	P.96	P.97	P.98	P.99	P.100	P.101	P.102	P.103	P.104	P.105	P.106	P.107	P.108	P.109	P.110	P.111	P.112	P.113	P.114	P.115	P.116	P.117	P.118	P.119	P.120	P.121	P.122	P.123	P.124	P.125	P.126	P.127	P.128	P.129	P.130	P.131	P.132	P.133	P.134	P.135	P.136	P.137	P.138	P.139	P.140	P.141	P.142	P.143	P.144	P.145	P.146	P.147	P.148	P.149	P.150	P.151	P.152	P.153	P.154	P.155	P.156	P.157	P.158	P.159	P.160	P.161	P.162	P.163	P.164	P.165	P.166	P.167	P.168	P.169	P.170	P.171	P.172	P.173	P.174	P.175	P.176	P.177	P.178	P.179	P.180	P.181	P.182	P.183	P.184	P.185	P.186	P.187	P.188	P.189	P.190	P.191	P.192	P.193	P.194	P.195	P.196	P.197	P.198	P.199	P.200	P.201	P.202	P.203	P.204	P.205	P.206	P.207	P.208	P.209	P.210	P.211	P.212	P.213	P.214	P.215	P.216	P.217	P.218	P.219	P.220	P.221	P.222	P.223	P.224	P.225	P.226	P.227	P.228	P.229	P.230	P.231	P.232	P.233	P.234	P.235	P.236	P.237	P.238	P.239	P.240	P.241	P.242	P.243	P.244	P.245	P.246	P.247	P.248	P.249	P.250	P.251	P.252	P.253	P.254	P.255	P.256	P.257	P.258	P.259	P.260	P.261	P.262	P.263	P.264	P.265	P.266	P.267	P.268	P.269	P.270	P.271	P.272	P.273	P.274	P.275	P.276	P.277	P.278	P.279	P.280	P.281	P.282	P.283	P.284	P.285	P.286	P.287	P.288	P.289	P.290	P.291	P.292	P.293	P.294	P.295	P.296	P.297	P.298	P.299	P.300	P.301	P.302	P.303	P.304	P.305	P.306	P.307	P.308	P.309	P.310	P.311	P.312	P.313	P.314	P.315	P.316	P.317	P.318	P.319	P.320	P.321	P.322	P.323	P.324	P.325	P.326	P.327	P.328	P.329	P.330	P.331	P.332	P.333	P.334	P.335	P.336	P.337	P.338	P.339	P.340	P.341	P.342	P.343	P.344	P.345	P.346	P.347	P.348	P.349	P.350	P.351	P.352	P.353	P.354	P.355	P.356	P.357	P.358	P.359	P.360	P.361	P.362	P.363	P.364	P.365	P.366	P.367	P.368	P.369	P.370	P.371	P.372	P.373	P.374	P.375	P.376	P.377	P.378	P.379	P.380	P.381	P.382	P.383	P.384	P.385	P.386	P.387	P.388	P.389	P.390	P.391	P.392	P.393	P.394	P.395	P.396	P.397	P.398	P.399	P.400	P.401	P.402	P.403	P.404	P.405	P.406	P.407	P.408	P.409	P.410	P.411	P.412	P.413	P.414	P.415	P.416	P.417	P.418	P.419	P.420	P.421	P.422	P.423	P.424	P.425	P.426	P.427	P.428	P.429	P.430	P.431	P.432	P.433	P.434	P.435	P.436	P.437	P.438	P.439	P.440	P.441	P.442	P.443	P.444	P.445	P.446	P.447	P.448	P.449	P.450	P.451	P.452	P.453	P.454	P.455	P.456	P.457	P.458	P.459	P.460	P.461	P.462	P.463	P.464	P.465	P.466	P.467	P.468	P.469	P.470	P.471	P.472	P.473	P.474	P.475	P.476	P.477	P.478	P.479	P.480	P.481	P.482	P.483	P.484	P.485	P.486	P.487	P.488	P.489	P.490	P.491	P.492	P.493	P.494	P.495	P.496	P.497	P.498	P.499	P.500	P.501	P.502	P.503	P.504	P.505	P.506	P.507	P.508	P.509	P.510	P.511	P.512	P.513	P.514	P.515	P.516	P.517	P.518	P.519	P.520	P.521	P.522	P.523	P.524	P.525	P.526	P.527	P.528	P.529	P.530	P.531	P.532	P.533	P.534	P.535	P.536	P.537	P.538	P.539	P.540	P.541	P.542	P.543	P.544	P.545	P.546	P.547	P.548	P.549	P.550	P.551	P.552	P.553	P.554	P.555	P.556	P.557	P.558	P.559	P.560	P.561	P.562	P.563	P.564	P.565	P.566	P.567	P.568	P.569	P.570	P.571	P.572	P.573	P.574	P.575	P.576	P.577	P.578	P.579	P.580	P.581	P.582	P.583	P.584	P.585	P.586	P.587	P.588	P.589	P.590	P.591	P.592	P.593	P.594	P.595	P.596	P.597	P.598	P.599	P.600	P.601	P.602	P.603	P.604	P.605	P.606	P.607	P.608	P.609	P.610	P.611	P.612	P.613	P.614	P.615	P.616	P.617	P.618	P.619	P.620	P.621	P.622	P.623	P.624	P.625	P.626	P.627	P.628	P.629	P.630	P.631	P.632	P.633	P.634	P.635	P.636	P.637	P.638	P.639	P.640	P.641	P.642	P.643	P.644	P.645	P.646	P.647	P.648	P.649	P.650	P.651	P.652	P.653	P.654	P.655	P.656	P.657	P.658	P.659	P.660	P.661	P.662	P.663	P.664	P.665	P.666	P.667	P.668	P.669	P.670	P.671	P.672	P.673	P.674	P.675	P.676	P.677	P.678	P.679	P.680	P.681	P.682	P.683	P.684	P.685	P.686	P.687	P.688	P.689	P.690	P.691	P.692	P.693	P.694	P.695	P.696	P.697	P.698	P.699	P.700	P.701	P.702	P.703	P.704	P.705	P.706	P.707	P.708	P.709	P.710	P.711	P.712	P.713	P.714	P.715	P.716	P.717	P.718	P.719	P.720	P.721	P.722	P.723	P.724	P.725	P.726	P.727	P.728	P.729	P.730	P.731	P.732	P.733	P.734	P.735	P.736	P.737	P.738	P.739	P.740	P.741	P.742	P.743	P.744	P.745	P.746	P.747	P.748	P.749	P.750	P.751	P.752	P.753	P.754	P.755	P.756	P.757	P.758	P.759	P.760	P.761	P.762	P.763	P.764	P.765	P.766	P.767	P.768	P.769	P.770	P.771	P.772	P.773	P.774	P.775	P.776	P.777	P.778	P.779	P.780	P.781	P.782	P.783	P.784	P.785	P.786	P.787	P.788	P.789	P.790	P.791	P.792	P.793	P.794	P.795	P.796	P.797	P.798	P.799	P.800	P.801	P.802	P.803	P.804	P.805	P.806	P.807	P.808	P.809	P.810	P.811	P.812	P.813	P.814	P.815	P.816	P.817	P.818	P.819	P.820	P.821	P.822	P.823	P.824	P.825	P.826	P.827	P.828	P.829	P.830	P.831	P.832	P.833	P.834	P.835	P.836	P.837	P.838	P.839	P.840	P.841	P.842	P.843	P.844	P.845	P.846	P.847	P.848	P.849	P.850	P.851	P.852	P.853	P.854	P.855	P.856	P.857	P.858	P.859	P.860	P.861	P.862	P.863	P.864	P.865	P.866	P.867	P.868	P.869	P.870	P.871	P.872	P.873	P.874	P.875	P.876	P.877	P.878	P.879	P.880	P.881	P.882	P.883	P.884	P.885	P.886	P.887	P.888	P.889	P.890	P.891	P.892	P.893	P.894	P.895	P.896	P.897	P.898	P.899	P.900	P.901	P.902	P.903	P.904	P.905	P.906	P.907	P.908	P.909	P.910	P.911	P.912	P.913	P.914	P.915	P.916	P.917	P.918	P.919	P.920	P.921	P.922	P.923	P.924	P.925	P.926	P.927	P.928	P.929	P.930	P.931	P.932	P.933	P.934	P.935	P.936	P.937	P.938	P.939	P.940	P.941	P.942	P.943	P.944	P.945	P.946	P.947	P.948	P.949	P.950	P.951	P.952	P.953	P.954	P.955	P.956	P.957	P.958	P.959	P.960	P.961	P.962	P.963	P.964	P.965	P.966	P.967	P.968	P.969	P.970	P.971	P.972	P.973	P.974	P.975	P.976	P.977	P.978	P.979	P.980	P.981	P.982	P.983	P.984	P.985	P.986	P.987	P.988	P.989	P.990	P.991	P.992	P.993	P.994	P.995	P.996	P.997	P.998	P.999	P.1000	P.1001	P.1002	P.1003	P.1004	P.1005	P.1006	P.1007	P.1008	P.1009	P.1010	P.1011	P.1012	P.1013	P.1014	P.1015	P.1016	P.1017	P.1018	P.1019	P.1020	P.1021	P.1022	P.1023	P.1024	P.1025	P.1026	P.1027	P.1028	P.1029	P.1030	P.1031	P.1032	P.1033	P.1034	P.1035	P.1036	P.1037	P.1038	P.1039	P.1040	P.1041	P.1042	P.1043	P.1044	P.1045	P.1046	P.1047	P.1048	P.1049	P.1050	P.1051	P.1052	P.1053	P.1054	P.1055	P.1056	P.1057	P.1058	P.1059	P.1060	P.1061	P.1062	P.1063	P.1064	P.1065	P.1066	P.1067	P.1068	P.1069	P.1070	P.1071	P.1072	P.1073	P.1074	P.1075	P.1076	P.1077	P.1078	P.1079	P.1080	P.1081	P.1082	P.1083	P.1084	P.1085	P.1086	P.1087	P.1088	P.1089	P.1090	P.1091	P.1092	P.1093	P.1094	P.1095	P.1096	P.1097	P.1098	P.1099	P.1100	P.1101	P.1102	P.1103	P.1104	P.1105	P.1106	P.1107	P.1108	P.1109	P.1110	P.1111	P.1112	P.1113	P.1114	P.1115	P.1116	P.1117	P.1118	P.1119	P.1120	P.1121	P.1122	P.1123	P.1124	P.1125	P.1126	P.1127	P.1128	P.1129	P.1130	P.1131	P.1132	P.1133	P.1134	P.1135	P.1136	P.1137	P.1138	P.1139	P.1140	P.1141	P.1142	P.1143	P.1144	P.1145	P.1146	P.1147	P.1148	P.1149	P.1150	P.1151	P.1152	P.1153	P.1154	P.1155	P.1156	P.1157	P.1158	P.1159	P.1160	P.1161	P.1162	P.1163	P.1164	P.1165	P.1166	P.1167	P.1168	P.1169	P.1170	P.1171	P.1172	P.1173	P.1174	P.1175	P.1176	P.1177	P.1178	P.1179	P.1180	P.1181	P.1182	P.1183	P.1184	P.1185	P.1186	P.1187	P.1188	P.1189	P.1190	P.1191	P.1192	P.1193	P.1194	P.1195	P.1196	P.1197	P.1198	P.1199	P.1200	P.1201	P.1202	P.1203	P.1204	P.1205	P.1206	P.1207	P.1208	P.1209	P.1210	P.1211	P.1212	P.1213	P.1214	P.1215	P.1216	P.1217	P.1218	P.1219	P.1220	P.1221	P.1222	P.1223	P.1224	P.1225	P.1226	P.1227	P.1228	P.1229	P.1230	P.1231	P.1232	P.1233	P.1234	P.1235	P.1236	P.1237	P.1238	P.1239	P.1240	P.1241	P.1242	P.1243	P.1244	P.1245	P.1246	P.1247	P.1248	P.1249	P.1250	P.1251	P.1252	P.1253	P.1254	P.1255	P.1256	P.1257	P.1258	P.1259	P.1260	P.1261	P.1262	P.1263	P.1264	P.1265	P.1266	P.1267	P.1268	P.1269	P.1270	P.1271	P.1272	P.1273	P.1274	P.1275	P.1276	P.1277	P.1278	P.1279	P.1280	P.1281	P.1282	P.1283	P.1284	P.1285	P.1286	P.1287	P.1288	P.1289	P.1290	P.1291	P.1292	P.1293	P.1294	P.1295	P.1296	P.1297	P.

[illegible]

ABREVIATURAS: Pot. máx.: Potencia máxima admitida en HP Pers. máx.: Personal máximo admitido									
BANDAS DE CIRCULACION:									
A: H. Yrigoyen-A. Argentinu-Aite. Brown-9 de Julio-Pasco (desde Vías del FC Roca hasta Rev. de Temperley-Almatuerre) Ayda. Alsina.									
B: Pasco (desde Rev. de Temperley-Almatuerre hasta Donato Alvarez) Camino de Cintura-Camino 10 de setiembre de 1981 - Juan XXIII									
El resto de las Bandas tomarán el uso de las zonas que atraviesan									
Universidades - Superior no universitaria									
R.1	Pot. máx.								
	Pers. máx.								
	Mín.								
R.2	Pot. máx.								
	Pers. máx.								
	Mín.								
R.3	Pot. máx.								
	Pers. máx.								
	Mín.								
R.4	Pot. máx.								
	Pers. máx.								
	Mín.								
RESIDENCIAL									
C.1									
C.2									
COMERCIAL									
BANDAS									
INDUSTRIAL									
RECREACION									
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS									
Centrales y concentraciones telefónicas y eléctricas									
Depósito de agua									
Depósito de gas									
RESIDENCIAL									
Asilo (de ancianos - residencia)									
Casa de pensión									
Convento									
Hogar infantil									
SANTIDAD									
Casa de reposo y convalecencia									
Dispensario									
Hospital									
Primeros auxilios - Consultorios externos									
Sanatorios para enfermos mentales									
Sanatorios privados									
TRANSPORTES									
Estación terminal de colectivos sin garage									
Expresos de carga liviana-taxi/taxi, se exigirá 20 m ² de estac. p/vehículo decl.									
Garage para camiones y materiales rodantes, se exigirá 50 m ² p/ ca-mión a estacionar									
Garage para ómnibus y colectivos, se exigirá 30 m ² p/colectivo a estacionar									

[illegible]

[illegible]

BANDAS DE CIRCULACIÓN:					
ABREVATURAS: Pot. máx.: Potencia máxima admitida en HP Pers. máx.: Personal máximo admitido					
A: H. Yrigoyen-A. Argentina-Alta. Brown-B de Julio-Pasco (desde Vías del F.C. Roca hasta Rav. de Temperley-Almahuerte) Avda. Alsina.					
B: Pasco (desde Rav. de Temperley-Almahuerte hasta Donato Alvarez)					
C: Camino de Cintur-Comino 10 de setiembre de 1861-Juan XXIII					
El resto de las Bandas tomarán el uso de las zonas que atraviesan					
Confección de artículos de piel (excepto prendas de vestir)					
INDUSTRIAS - Fabricación de calzados (excepto de caucho vulcanizado o de plástico)					
Fábrica de calzados de cuero					
Hornos - encoplas y avíos para calzado					
Talleres de aparato - picado y otros trabajos para la fab. del calzado					
INDUSTRIAS - Industria de la madera y del corcho					
Aserraderos y otros talleres para preparar la madera					
Carpintería mecánica (de obra - viviendas prefabricadas, etc.)					
Elaboración de terciados, madera aglomerada e compensada					
Fábrica de parquetes					
Impregnación de maderas					
Fabricación de envases de madera - caña y artículos de mimbre y caña					
Fábrica de muebles					
Taller de ebanistería					
Fábrica de pulpa de madera y celulosa					
Fabricación de productos diversos obtenidos por torneado y otras operaciones análogas (matrices - varillas, etc.)					
Fábricas de productos de corcho, natural o aglomerado					
Fabricación de papel y otros productos de papel - imprentas y editorial					
Fábrica de pulpa de madera - papel - cartón - pasta de papel					
Fábrica de envases - cajas de cartón - sobres - bolsas y afines					
Fábrica de artículos diversos de papel y cartón					
Impresión de diarios - periódicos y revistas					
Imprenta y encuadernación					
Electrotipia y otros servicios relacionados con la imprenta					
Armado de cuadernos - bloques y libros					
Fraccionamiento de papel - rebobinado					

ABREVIATURAS: Pot. máx. : Potencia máxima admitida en HP Pers. máx. : Personal máximo admitido	RESIDENCIAL												COMERCIAL						BANDAS						INDUSTRIAL								
	R.1			R.2			R.31			R.32			R.33			R.4			C.1			C.2			A (*)			B (*)			I		
	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.	Pot. máx.	SUP. m ²	Min.			
	Max.			Max.			Max.			Max.			Max.			Max.			Max.			Max.			Max.			Max.			Max.		
BANDAS DE CIRCULACION: A: H. Yrigoyen-A. Argentino-Alte. Brown-9 de Julio-Pasco (desde Vías del FC Roca hasta Rev. de Temperley-Almagro) Avda. Alsina. B: Pasco (desde Rev. de Temperley-Almagro hasta Donato Alvarez) Camino de Cintura-Camino 10 de setiembre de 1861- Juan XXIII El resto de las Bandas tomarán el uso de las zonas que atraviesan																																	
INDUSTRIAS - Química																																	
Fabricación de sustancias químicas industr. básicas (destilerías de alcoholes - gases comprimidos y licuados - curtiembres - ácidos - sales - productos pirotécnicos)																																	
Fabricación de abonos - plaguicidas-insecticidas y fungicidas																																	
Fabricación de resinas sintéticas - materiales plásticos y fibras artificiales (excepto vidrio)																																	
Fabricación de pinturas - barnices - esmaltes - lacas, etc.																																	
Elaboración de medicamentos y productos farmacéuticos																																	
Elaboración de medicamentos y productos farmacéuticos cuando se reciben los componentes ya elaborados																																	
Fraccionamiento y envasado de medicamentos y productos farmacéuticos																																	
Fabricación de jabones y preparados de limpieza																																	
Elaboración de productos de cosmética cuando se reciben los componentes ya elaborados																																	
Fábrica de productos químicos (fósforo-explosivos-velas de estearina-cera para lustrar-tintas para imprenta-betunes-agua para blanquear ropa y telas-preparación para pulir metales-vidrios y piedras- otros)																																	
Destilería de petróleo y subproductos - planta para elaboración de hormigón asfáltico																																	
Fabricación de productos de caucho - cámaras-cubiertas-calzado, etc.																																	
Recuchuteaje y vulcanizado de cubiertas																																	
Fábrica de productos plásticos - moldeado y laminado																																	
Planta de fraccionamiento de productos en aerosoles																																	
Preparación de detergentes y lavandinas																																	
INDUSTRIAS - Minerales no Metálicos																																	
Alfarería - Cerámica - loza - porcelana (objetos varios) modelado y decorado artesanal																																	
Cerámica - loza - porcelana (art. sanitarios-revestimiento-vajillas)																																	

[illegible]

ABREVIATURAS: Pot. máx. : Potencia máxima admitida en HP Pers. máx. : Personal máximo admitido									
BANDAS DE CIRCULACION:									
A: H. Yrigoyen-A. Argentina-Alto. Brown-S de Julio-Pasco (desde Vías del FC Roca hasta Rev. de Temperley-Almuerzo) Avda. Alsina.									
B: Pasco (desde Rev. de Temperley-Almuerzo hasta Donato Alvarez) Camino de Cintura-Camino 10 de setiembre de 1981- Juan XXIII									
El resto de las Bandas tomarán el uso de las zonas que atraviesan									
Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos									
R.1	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Armadore de aparatos de uso doméstico									
R.2	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fabricación de acumuladores - pilas, etc.									
R.3	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Reparación y armado de baterías									
R.4	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fabricación de lámparas y tubos eléctricos incandescentes - fluorescentes									
C.1	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Taller de bobinado y armado de tableros eléctricos									
C.2	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
MAQUINARIAS Y ARTIFACTOS (excluidos los eléctricos)									
BANDAS	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fabrica y reparación de ascensores y montacargas									
INDUSTRIAL	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fábrica de motores de combustión interna y sus repuestos y accesorios									
RECREACION	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Construcción de maquinaria y equipos para la agricultura									
BANDAS	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Reparación de maquinaria para trabajar metales y madera, para la industria - repuestos y accesorios									
INDUSTRIAL	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Construcción de máquinas de oficina - básculas - balanzas									
BANDAS	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fábrica de armas									
INDUSTRIAL	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Reparación de armas									
BANDAS	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fabricación de máquinas de coser y tejer familiares e industriales, incluso repuestos y accesorios - cocinas - heladeras, etc.									
INDUSTRIAL	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fabricación repuestos y accesorios - calderas - generadores - condensadores - herramientas									
BANDAS	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fabricación de cuchillería y artículos generales de ferretería									
INDUSTRIAL	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
MUEBLES METALICOS									
BANDAS	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.
Fabricación de muebles y accesorios metálicos									
INDUSTRIAL	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.	Pers. máx.	Pot. máx.
	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.	SUP Mín.

[illegible]

4.5. DE LOS PATIOS

4.5.1.0. CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS

Los patios que sirven para proporcionar iluminación y ventilación a los locales según sus dimensiones y su función, se clasifican como:

- a) Patios de primera categoría: los que sirven a locales de primera y tercera clase.
- b) Patios de segunda categoría: los que sirven a locales de segunda y tercera clase en las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

4.5.1.1. Acceso a Patios

Todo patio contará con un acceso practicable para su limpieza.

4.5.1.2. Prohibiciones relativas a Patios

- a) Prohibición de reducir dimensiones de patios: por ningún concepto podrán reducirse las dimensiones de un patio realizado de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de la edificación.
- b) Prohibición de cubrir patios: no se puede cubrir patios existentes o contruidos de acuerdo a este Código. Sólo se permiten toldos plegables de tela.

4.52.0. PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

- 4.5.2.1. Patios de Primera Categoría para altura máxima (H) de construcción menor o igual a 6.50 m o para el caso de una sola unidad de vivienda por parcela.
Lado mínimo = 3.00 m
Superficie mínima = 15.00 m2

NOTA: Se entiende por altura (H) la altura máxima de edificación o altura promedio para techos con pendiente, medida a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la L.M.
Solo podrá ser sobrepasada por tanques, chimeneas, cajas de escaleras, sala de máquinas y parapetos de azoteas.

4.5.2.2. Patios de Primera Categoría para altura (H) de construcción mayor a 6.50 m

- a) El lado mínimo estará dado por la siguiente relación:

Para Edificios apoyados en medianeras	Para edificios de perímetro libre (*)
$L = \frac{H}{3}$	$I = \frac{H}{4}$

Siendo I = lado mínimo
H = altura de la construcción medida desde el nivel + 0.00 sobre L.M.
* = Edificio de perímetro libre: son aquellos cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

- La medida "l" así obtenida puede ser disminuida hasta un 20%. No será inferior al lado mínimo debiéndose mantener la superficie obtenida en el punto b).
- El lado mínimo nunca será inferior a cuatro metros (4.00 m).

b) La superficie mínima del patio estará dada por la siguiente relación:

$$S = l^2 \text{ (siendo l el lado mínimo obtenido en el inc. a).}$$

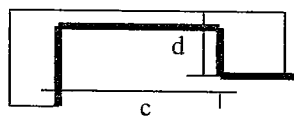
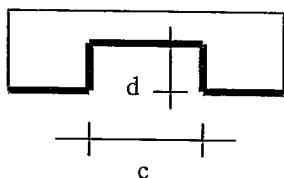
- La superficie mínima no será nunca inferior a 20.00 m².

c) La dimensión requerida de patio en el nivel superior, deberá respetarse desde el arranque del mismo.

d) En la planta del patio, debe ser posible inscribir, sea un círculo de diámetro "l", o una elipse cuyos ejes sean los lados obtenidos en el inc. a).

4.5.2.3. Extensiones apendiculares en patios de primera categoría, de frente y/o contrafrente

En estos patios se admiten extensiones apendiculares aptas para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales si la abertura "c" de unión con el patio es igual o mayor que dos veces la profundidad "d" de esas extensiones.



$$c \geq 2d$$

4.5.3.0. PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA

4.5.3.1. Patios de Segunda Categoría para altura (H) de construcción menor o igual a 6.50 m

Lado mínimo = 2.50 m
Superficie mínima = 10.00 m²

4.5.3.2. Patios de Segunda Categoría para altura (H) de construcción mayor a 6.50 m

a) El lado mínimo estará dado por la siguiente relación:

$$l = \frac{H}{5}$$

La medida así obtenida puede ser disminuida hasta un 20% no será inferior al lado mínimo, debiéndose mantener la superficie obtenida en el inc. b.).

El lado mínimo nunca será inferior a tres metros (3.00 m).

b) La superficie mínima del patio estará dada por la siguiente relación:

$$S = l^2 \text{ (siendo l el lado mínimo obtenido en el inc. a)}$$

- La superficie mínima no será nunca inferior a 15.00 m²

c) Deberá cumplimentarse con lo establecido en los incisos c) y d) del artículo 4.5.2.2.

4.5.3.3. Extensiones apendiculares en patios de segunda categoría

En un patio de segunda categoría se admiten extensiones apendiculares, aptas para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, si la abertura de unión con el patio es igual o mayor que la profundidad de esas extensiones.

4.5.4.0. PATIOS MANCOMUNADOS

4.5.4.1. Cercas divisorias

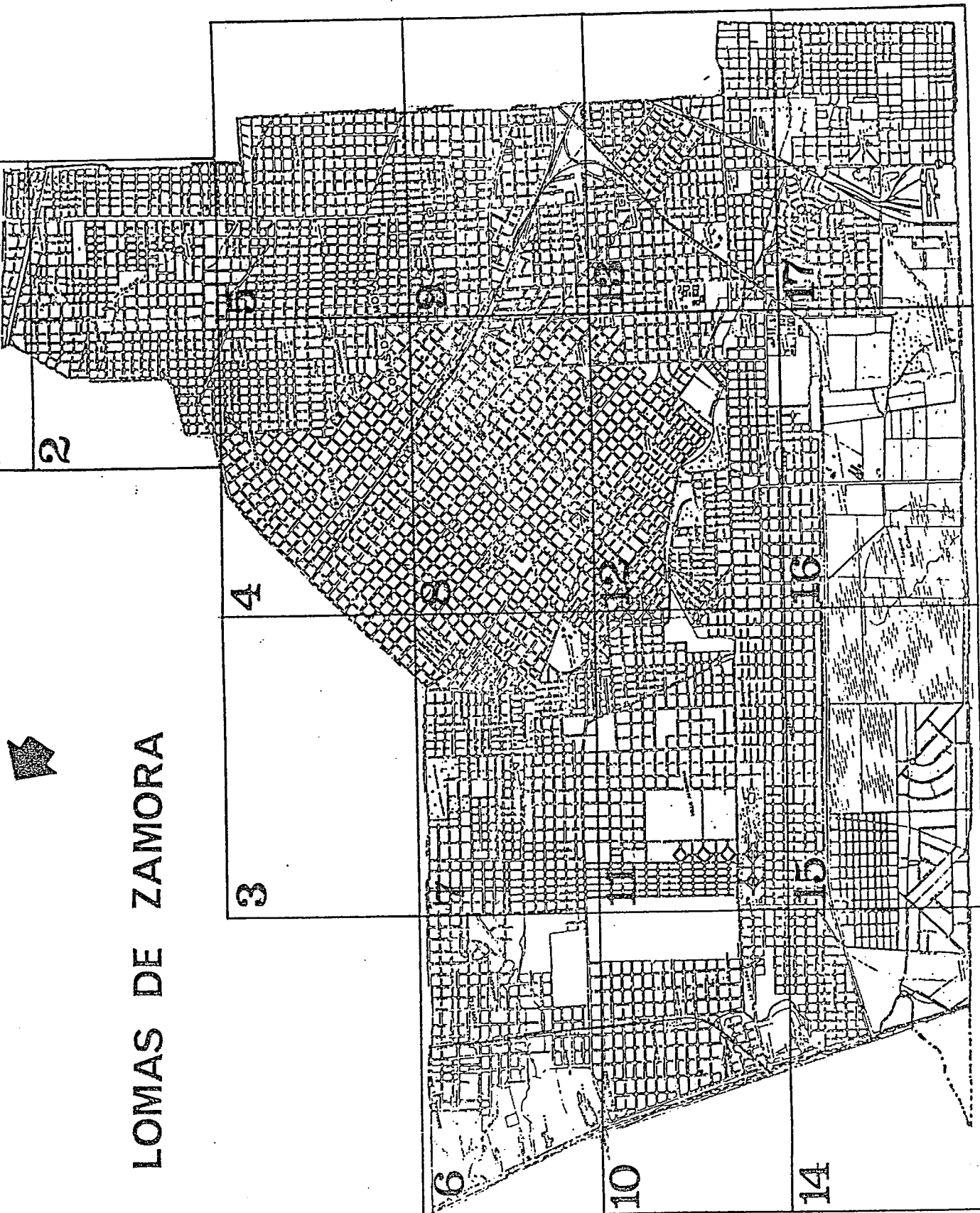
La cerca común de los patios mancomunados tendrá una altura máxima de 2.00 m medidos desde el punto más alto del solado.

El lado mínimo de cada uno de los patios a unir no será inferior a un metro cincuenta (1,50m).

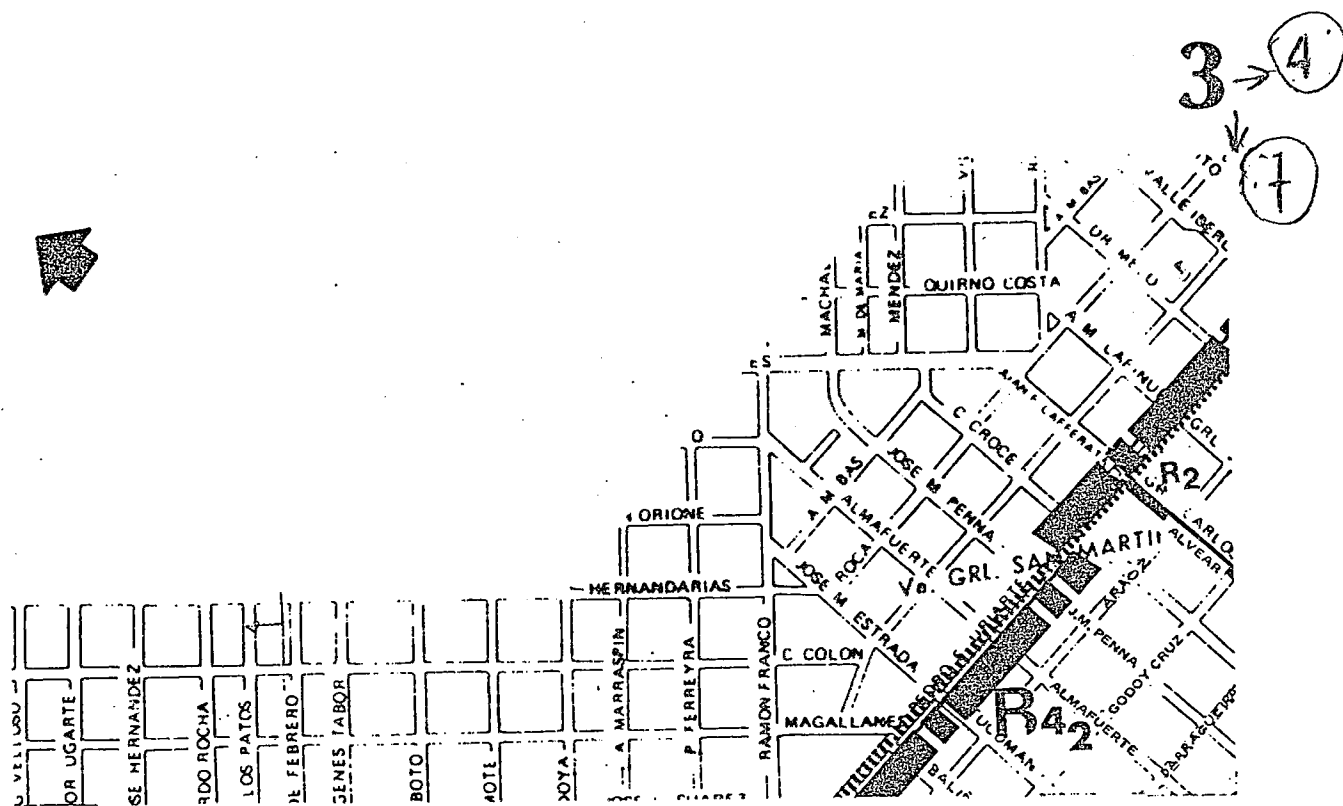
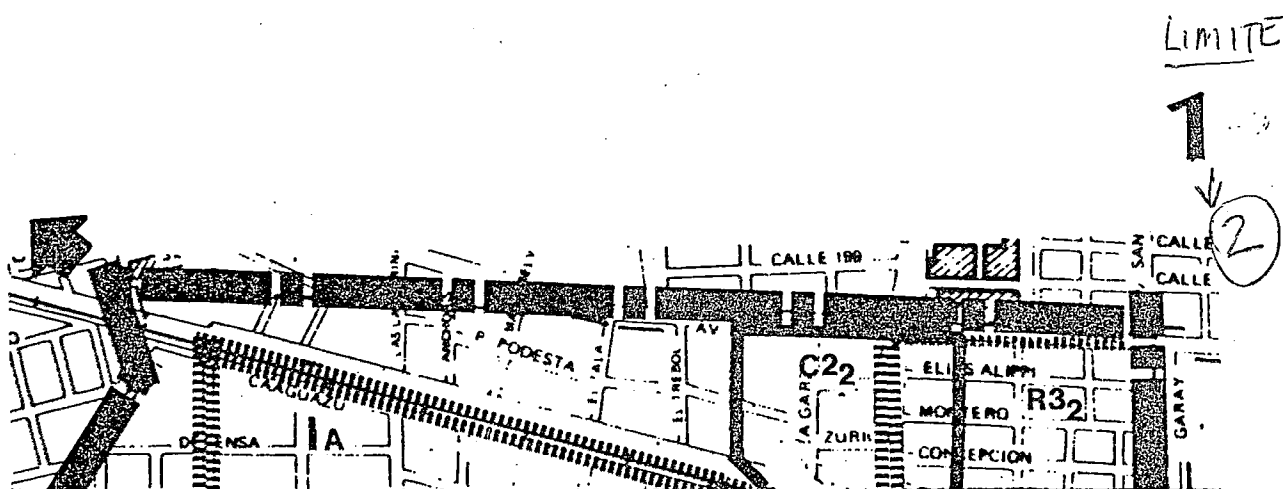
4.5.5.0. FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

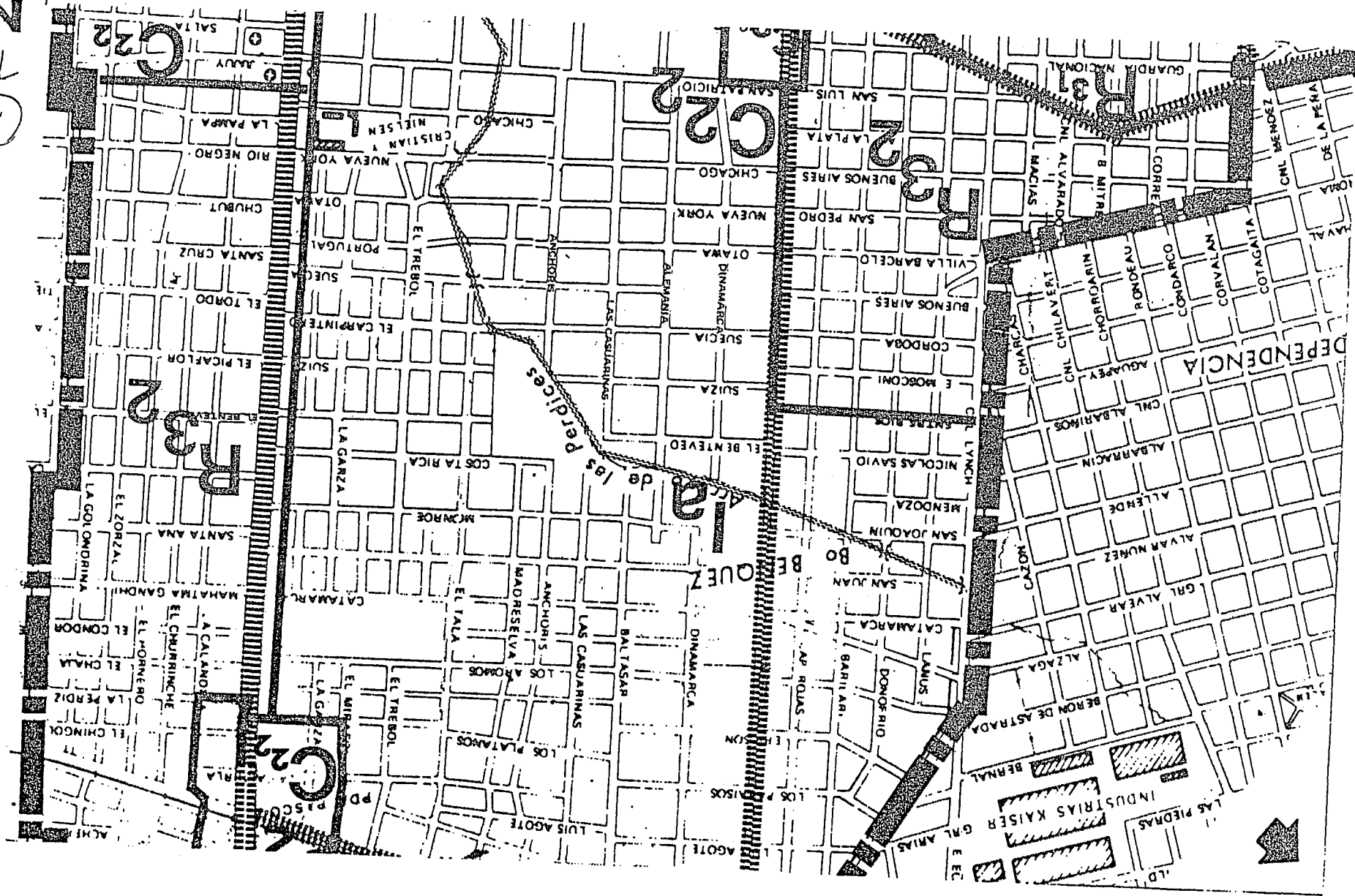
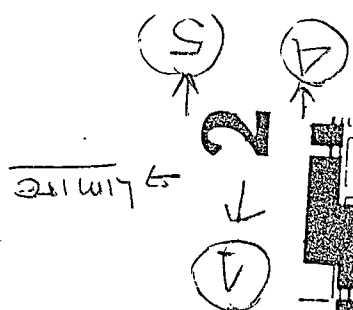
Las dimensiones de un patio se miden desde el borde interno de los paramentos que lo delimitan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,30 m; asimismo los muros y cercas existentes o futuros se supondrán de un espesor de 0.30 m encaballados sobre eje divisorio.

Cuando en un patio haya una escalera pueden incorporarse al área del mismo la proyección horizontal de ésta, hasta una altura de 2.20 m sobre el solado del patio.

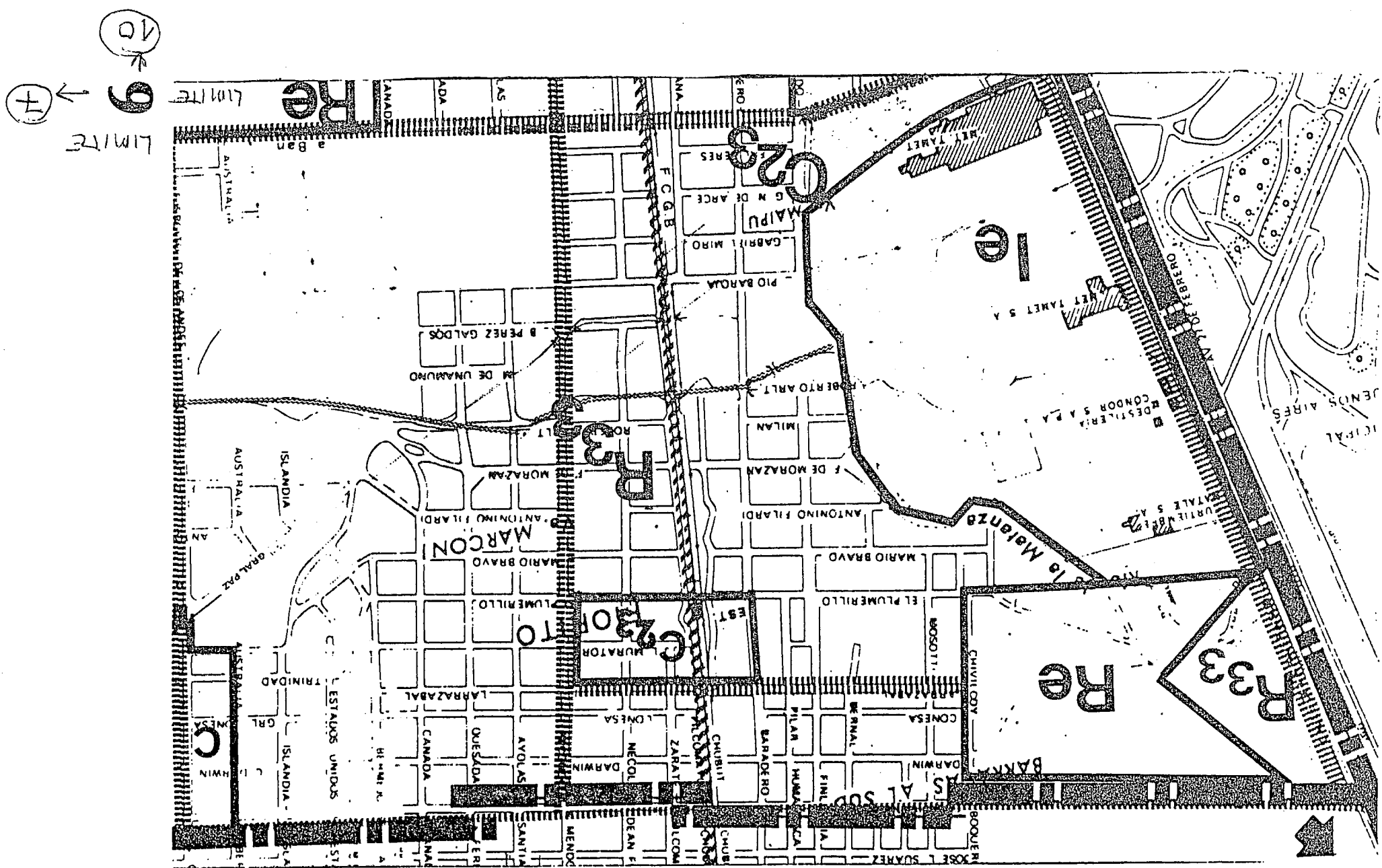


LOMAS DE ZAMORA

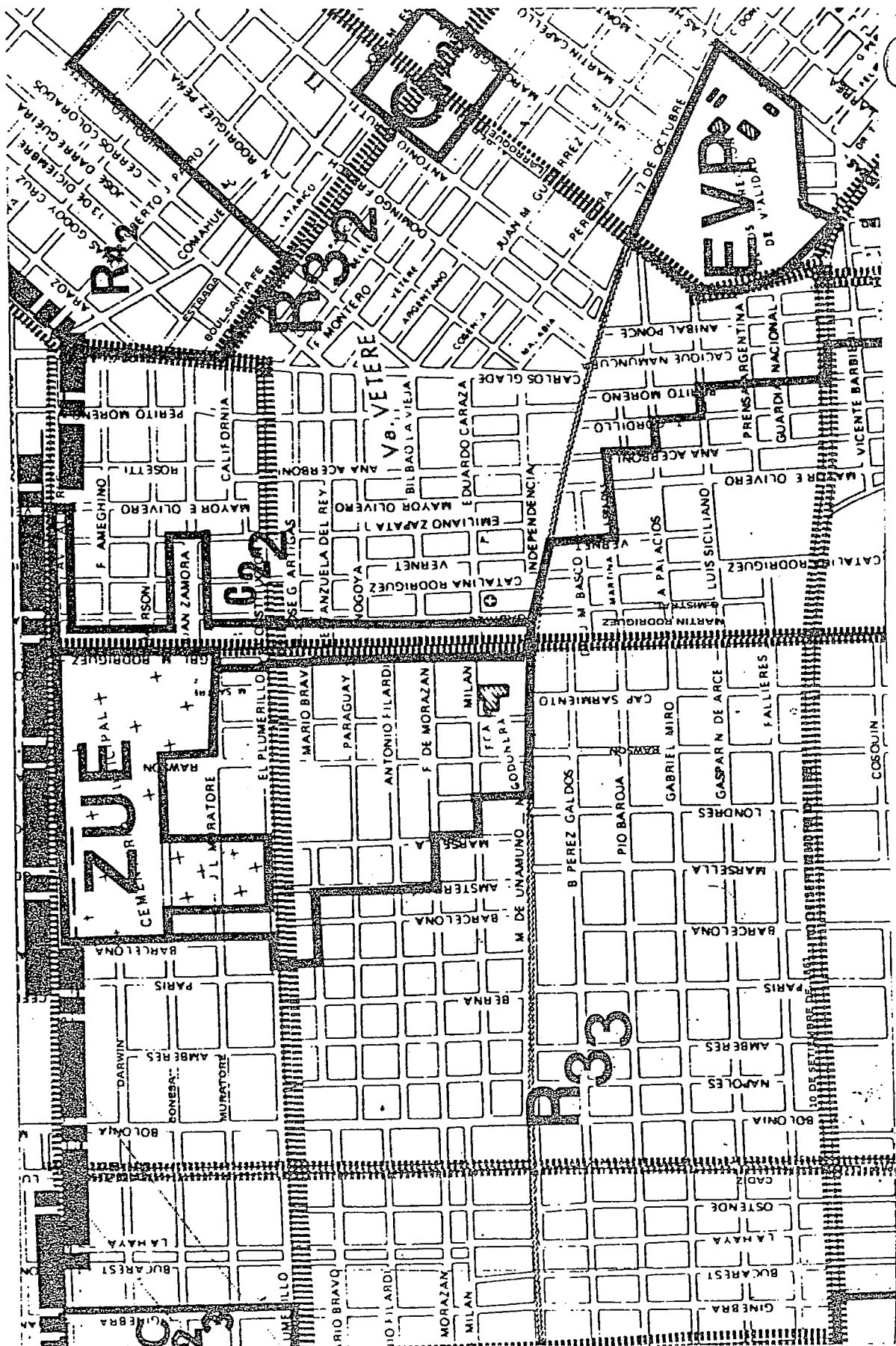








LINE 7
①
②
③

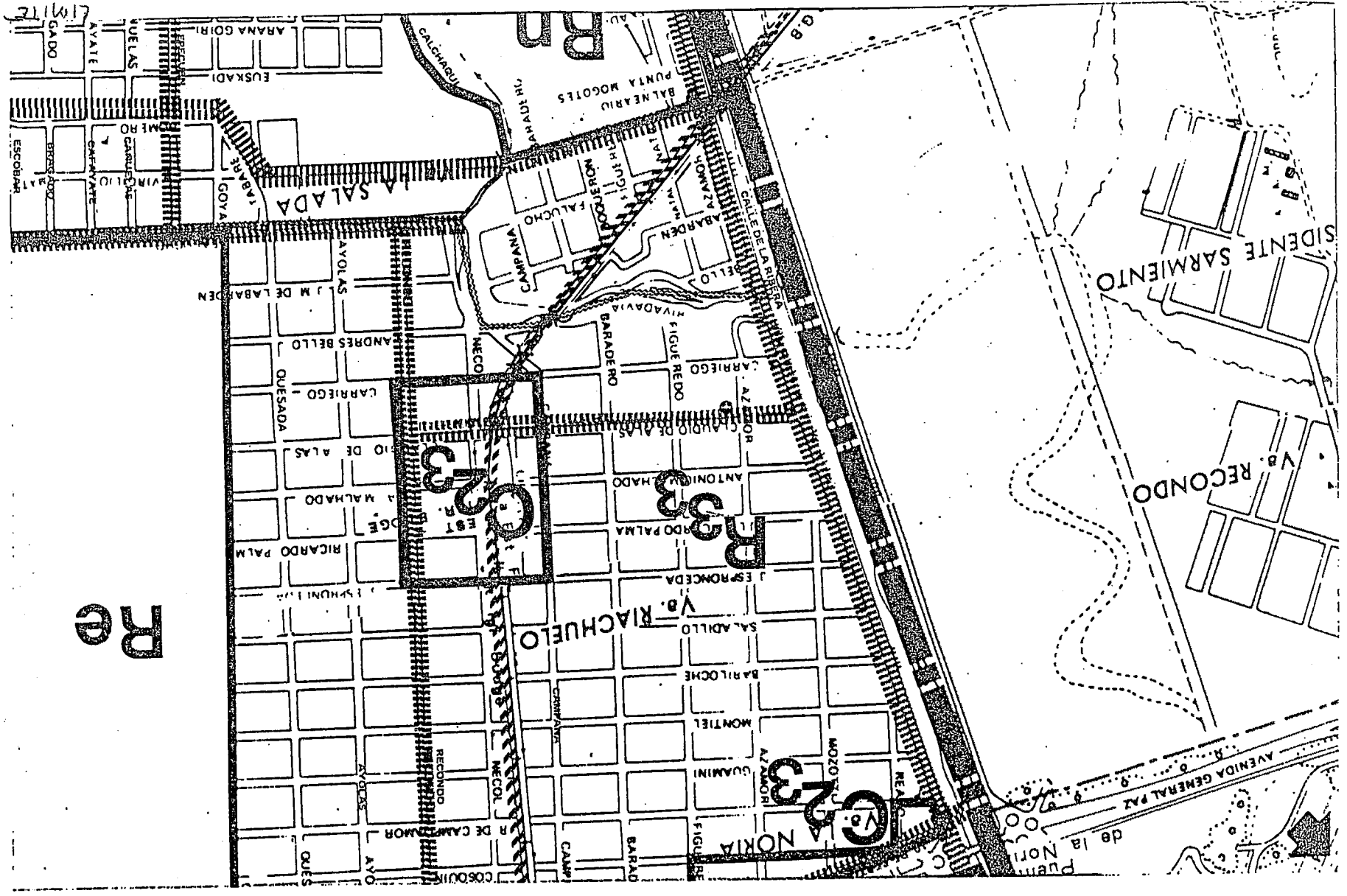


LIMIT

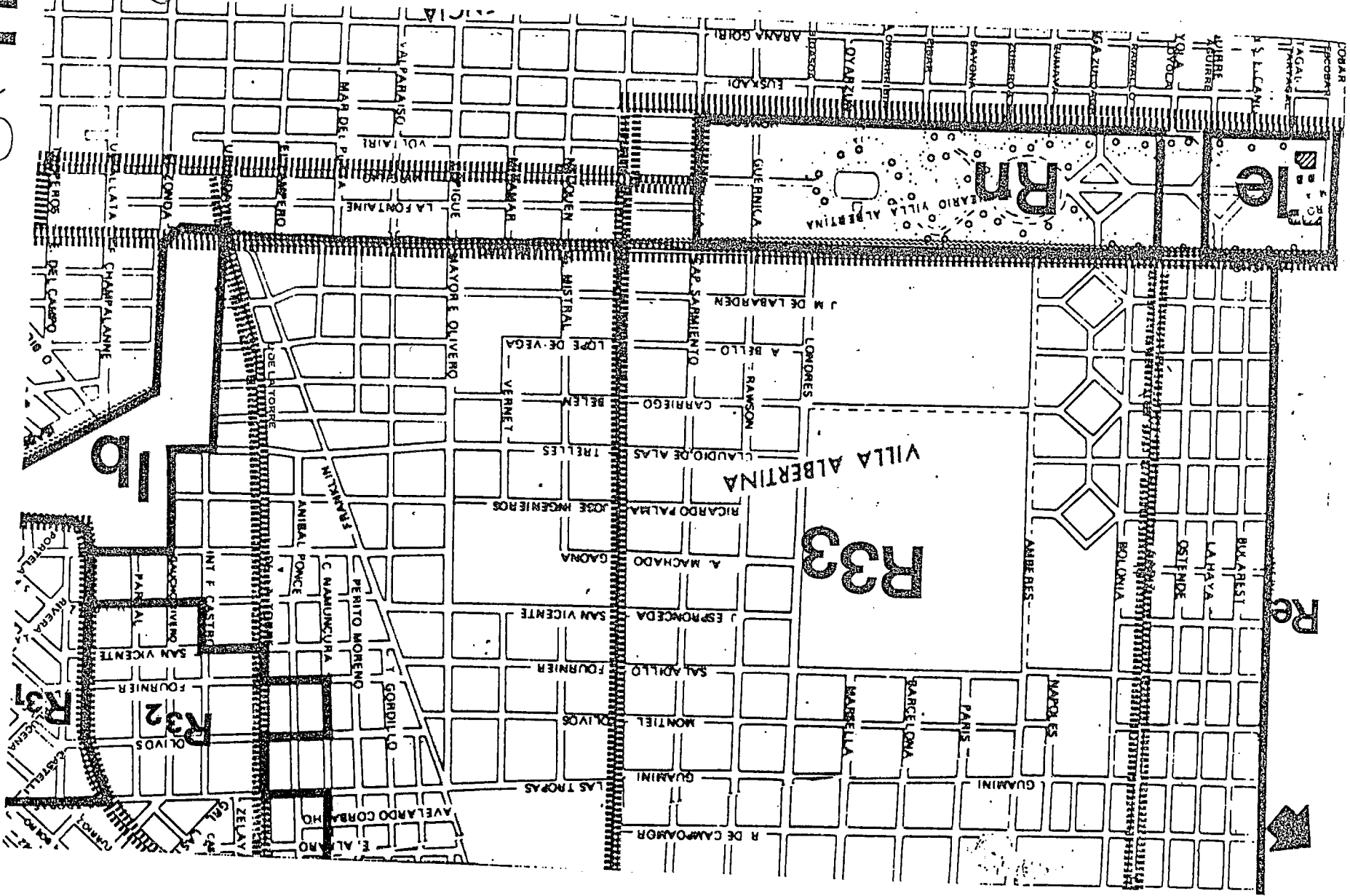
5 9 13

8

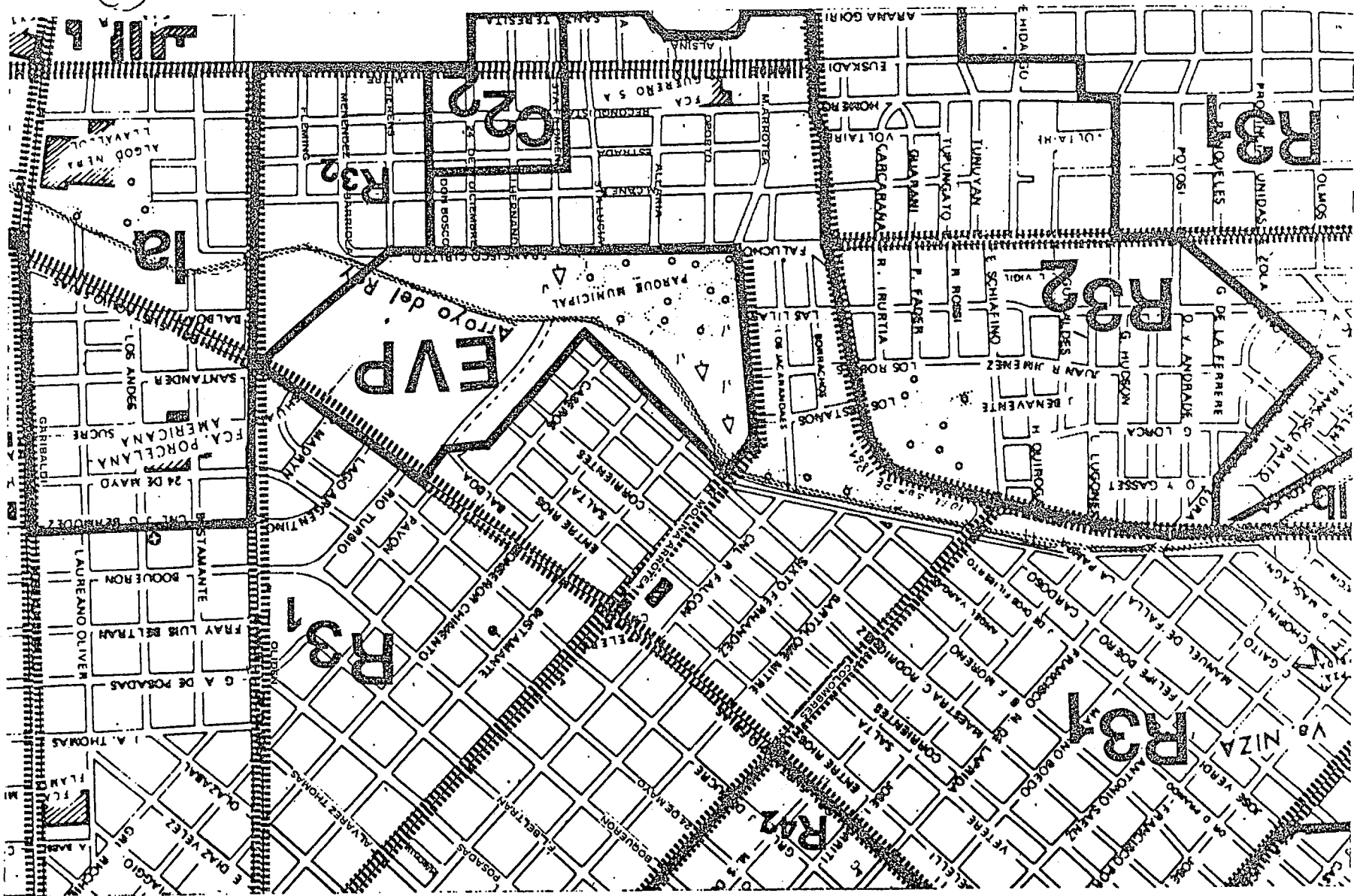


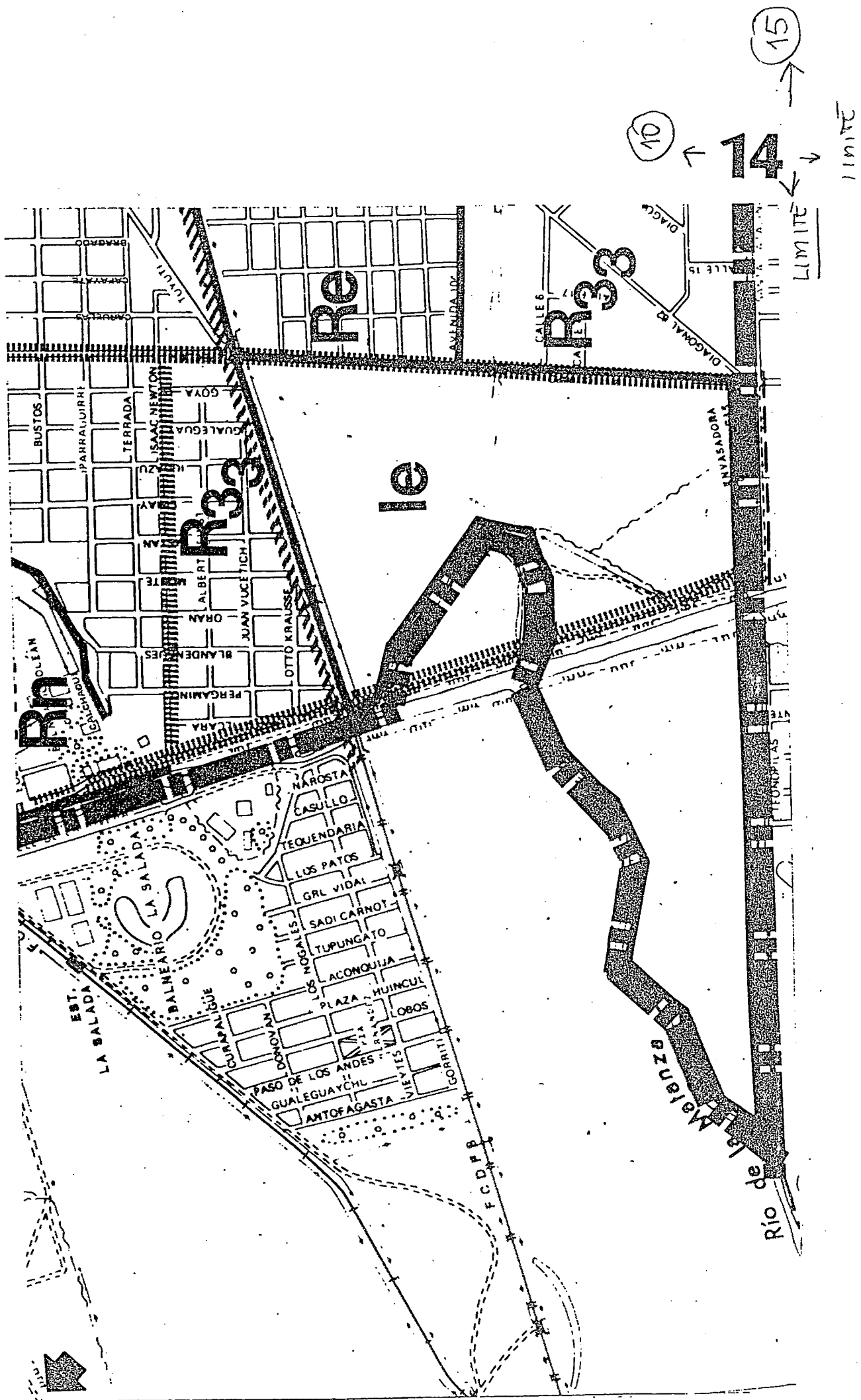


14
10
6
7



10
11
12





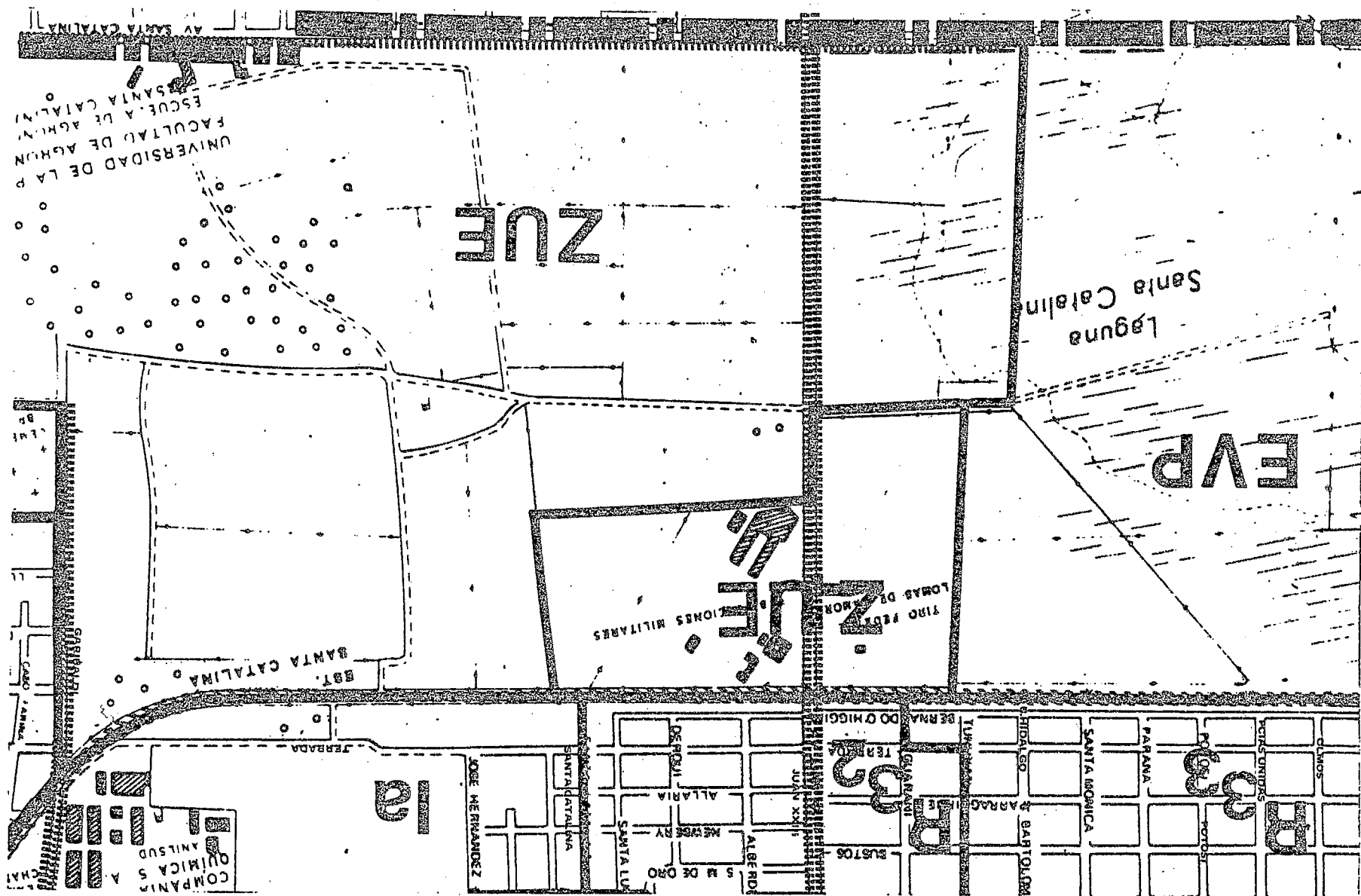
EV3

5

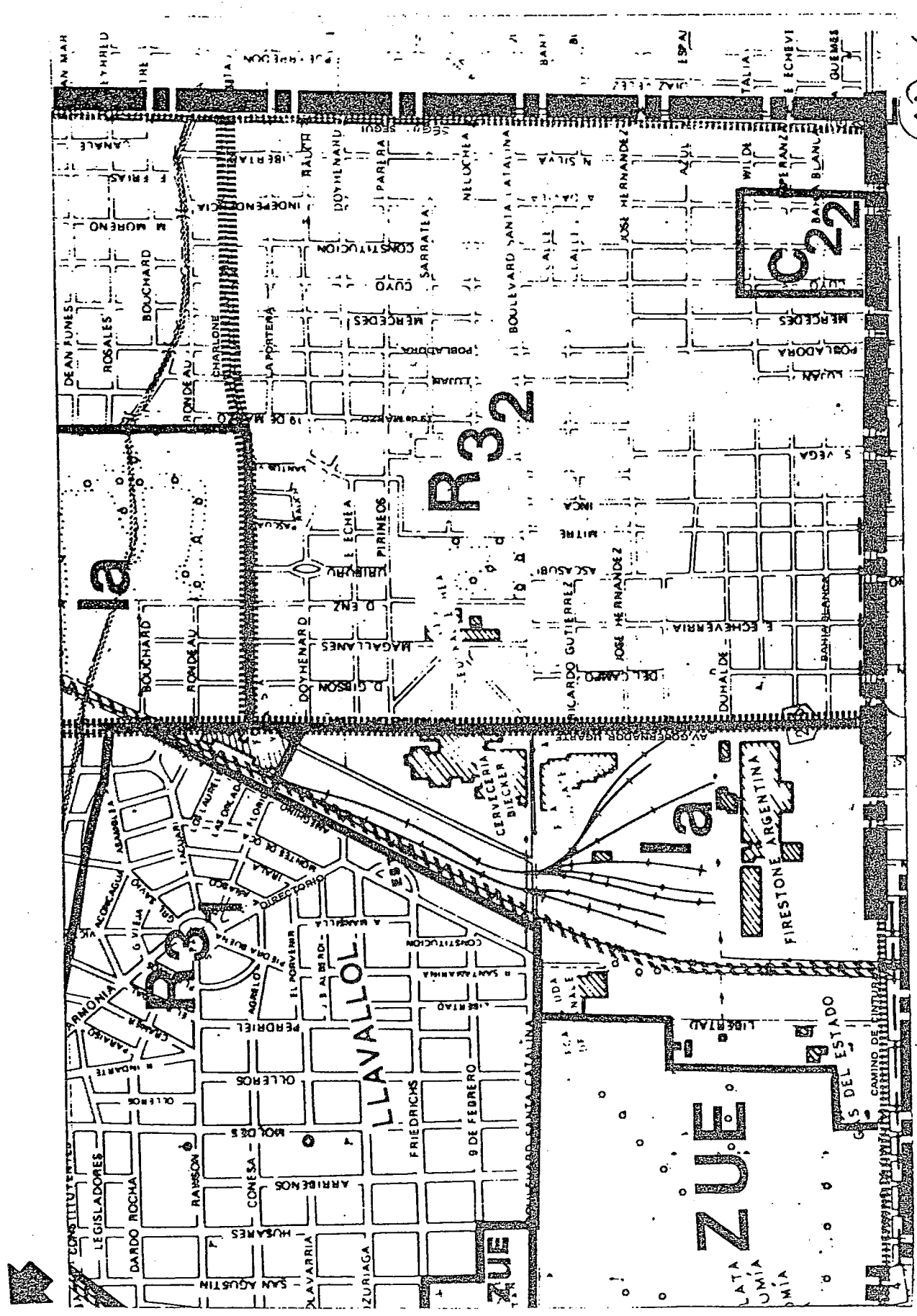
WV

201017

三



13 17 16
→ LIMITE
← LIMITE



INDICE

	Página
3.1 Alcances de las principales expresiones empleadas en las normas de zonificación	5
3.2. Delimitación de zonas	6
3.3. Normas generales de zonificación según usos	12
3.4. C 1 - Zona Central	17
3.5. C 2 - Zona Comercial	20
3.6. R 1 - Residencial	22
3.7. R 2 ₁ - Residencial	24
3.8. R 3 ₁ - Residencial	26
3.9. R 3 ₂ - Residencial	28
3.10. R 3 ₃ - Residencial	29
3.11. R 4 ₁ - Residencial	31
3.12. I a - Industrial a	33
3.13. I b - Industrial b	35
3.14. I e - Industrial e	35
3.15. Bandas de circulación	36
3.16. R n - Recreación	37
3.17. R e - Zona de Reserva	37
3.18. ZUE- Zona de usos específicos	37
3.19. EVP- Espacios verdes públicos	37
3.20. Nomenclador de usos	39
4.5. De los Patios	65
Diagrama de Sectores - Planos	69