CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

Municipalidad de Tres de Febrero

CONTENIDO

TÍTULO I - LINEAMIENTOS GENERALES 22

1.1. Objetivos generales 22

1.1.1. Directivas según el Plan Urbano Estratégico 22

1.2. Normas administrativas 22

1.2.1. Certificado Urbanístico 22

1.2.2. Vigencia del Certificado Urbanístico 22

1.2.3. Permisos de construcción otorgados con anterioridad 22

1.2.4. Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano 23

1.2.5. Vigencia 23

1.2.6. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos 23

1.2.7. Tramitaciones 23

1.2.8. Actualización 23

1.2.9. Modificaciones 23

1.2.10. Texto Ordenado 23

1.2.11. Responsabilidades del Propietario y Profesional 23

TITULO II – NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO Y EDIFICABILIDAD 24

2.1. Áreas descubiertas entre volúmenes 24

2.1.1. Espacio urbano 24

2.1.1.1. Funciones del espacio urbano 24

2.1.1.2. Conformación del espacio urbano 24

2.1.1.3. Pulmón de manzana 24

2.1.1.3.1. Línea de Fondo Libre (LFL) 24

2.1.1.3.2. Construcciones permitidas en el pulmón de manzana 24

2.1.2. Patios auxiliares 25

2.1.2.1. Dimensionamiento de los patios auxiliares 25

2.1.2.2. Extensión apendicular de los patios auxiliares 25

2.1.3. Plano horizontal de inicio de las áreas descubiertas 25

2.1.3.1. Forma de medición de las áreas descubiertas 25

2.1.3.2. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas 25
2.1.3.2.1. Prohibición de avance sobre la línea municipal con sótano bajo acera 25
2.1.4. Mancomunidad de espacio aéreo 25
2.2. Factor de ocupación del suelo (FOS) 26
2.2.1. Suelo absorbente 26
2.2.1.1 Casos especiales de suelo absorbente 26
2.3. Factor de ocupación total (FOT) 26
2.4. Altura máxima de edificación 26
2.4.1. Determinación de la altura de un edificio 26
2.4.2. Construcciones permitidas sobre la altura máxima de edificación 26
2.4.3. Límite de altura por retiro de frente 27
2.4.4. Altura de edificios en casos especiales 27
2.4.4.1. Altura de edificios en esquina 27
2.4.4.2. Altura de edificios en parcelas intermedias con frente a dos o más calles 27
2.4.4.3. Altura de edificación con frente a calles con nueva LM o sujeto a ensanche vial o rectificación (red troncal) 27
2.4.5. Altura máxima en polígonos específicos 27
2.4.6. Limitación de altura en áreas próximas al aeropuerto El Palomar 27
2.4.7. Completamiento de tejido y enrase 27
2.4.7.1. Parcelas flanqueadas por edificios de igual altura que sobrepasan la altura máxima permitida 28
2.4.7.2. Parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas que sobrepasan la altura máxima permitida 28
2.4.7.3. Parcelas flanqueadas por solo un edificio que sobrepasa la altura máxima 28
2.5. Densidad poblacional bruta 28
2.5.1. Densidad poblacional neta 28
2.5.2. Densidad máxima sin servicio cloacal 28
2.5.3. Autorización de mayores densidades 28
2.6. Normas particulares para tipologías edilicias 29
2.6.1. Edificios con basamento 29
2.6.2. Retiros de LM o LE en edificios entre medianeras 29

2.6.3. Accesibilidad en edificios 29
2.7. Salientes de fachada 29
2.7.1. Balcones y cornisas 29
2.7.1.1. Saliente máxima de balcones y cornisas 29
2.7.2. Cuerpos salientes cerrados 29
2.8. Premios de constructividad 29
2.8.1. Por ancho de parcela 29
2.8.2. Por edificación separada de los ejes divisorios laterales 30
2.8.3. Por menor superficie de suelo ocupada 30
2.8.4. Por edificación retirada de la línea municipal 30
2.8.5. Por espacio libre público 30
2.8.6. Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC) 30

TÍTULO III – ZONIFICACIONES SEGÚN USOS DEL TERRITORIO Y PRODUCCIÓN 30
3.1. Áreas 30
3.1.2. Área Urbana 30
3.1.3 Área Complementaria 31
3.2. Zonas 31
3.2.1. Zonas Ambientales Especiales 31
3.2.1.1. Arroyo Morón 31
3.2.1.2. Camino de Ribera 31
3.2.1.3. Espacios Verdes 31
3.3. Macrozonas 31
3.3.1.2. Objetivos 32
3.3.1.3. Incentivos 32
3.3.1.4. Plan de Lotes con servicios 32
3.3.2. Macrozona de Protección Patrimonial 32
3.3.2.1. Ciudad Jardín Lomas de Palomar 32
3.3.2.1.1. Objetivo 32
3.3.2.1.2. Edificabilidad 33
3.3.2.1.3. Usos 33

3.3.2.1.4. Espacio Público 33
3.3.2.2. Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes 33
3.3.2.2.1. Objetivo 33
3.3.2.2.2. Edificabilidad 33
3.3.2.2.3. Usos 33
3.3.2.3. Macrozona Protección Patrimonial Barrio Villa Risso 33
3.3.2.3.1. Objetivo 33
3.3.2.3.2. Edificabilidad 33
3.3.2.3.3. Usos 33
3.3.2.3.4. Espacio Público 33
3.3.3. Macrozona de Desarrollo Prioritario 34
3.3.3.1. Objetivo 34
3.3.3.2. Edificabilidad 34
3.3.3.3. Inmuebles ociosos 34
3.4. Normas generales de subdivisión y cesión 34
3.4.1. Trazado de calles 34
3.4.2. Ancho de las calles 34
3.4.3. Infraestructura, servicios y equipamiento comunitario 34
3.4.4. Dimensiones de las parcelas 34
3.4.5. Englobamiento parcelario 35
3.4.6. Reserva urbana (Reu) 35
3.4.8. Cesiones de dominio 35
3.4.9. Urbanizaciones cerradas 35
3.4.10. Líneas de Ensanche Vial 35
3.4.11. Zona de seguridad de la bocacalle 36
3.5. Usos de Suelo 36
3.5.1. Mixtura de usos de tipo barrial (A) 36
3.5.2. Baja Mixtura de Usos (B) 36
3.5.3. Media Mixtura de Usos (C) 36
3.5.4. Baja Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (D) 36
3.5.5. Industrial (I) 36

3.5.6. Equipamientos Urbanos (EU) 36
3.5.7. Cómputo de la Superficie de Uso 36
3.5.8. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos 36
3.5.9 Cuadro de Usos de Suelo 37
Referencias del Cuadro de Usos de Suelo 39
3.6. Espacios de estacionamiento 40
3.6.1. Tratamiento arquitectónico de fachadas en edificios de cocheras 40
3.6.2. Extensión máxima de bajada de cordón 40
3.6.3. Superficie de estacionamiento en parcelas con frente menor a 10 m 40
3.6.4. Playas de estacionamiento en terrenos baldíos 40
3.6.5. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets) 40

TÍTULO IV – PATRIMONIO Y AMBIENTE 40
4.1. Competencia 40
4.2. Obligación y Modalidades de Protección 40
4.2.1. Protección Edilicia 41
4.2.1.1. Protección Integral 41
4.2.1.2. Protección Estructural 41
4.2.1.3. Protección Cautelar 41
4.2.2. Protección Ambiental 41
4.2.2.1. Espacios Verdes 41
4.2.3. Protección Cultural 41
4.2.4. Demolición de Edificios Sujetos a Protección 41
4.2.5. Inmuebles que Posean Valor Protectorio 42
4.2.6. Mantenimiento de las Obligaciones 42
4.3. Catalogaciones Protectorias 42
4.3.1. Criterios de Valoración 42
4.3.2. Procedimiento para Catalogación Preventiva 42
4.3.3. Propuesta para Catalogación 42
4.3.4. Inclusión en Documentación Municipal 43
4.4. Rehabilitación Sustentable 43

4.4.1. Requisitos 43
4.5. Protección arbórea 43
4.5.1. Forestación de Bordes Industriales 43

TÍTULO V – INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 44
5.1. Instrumentos Territoriales 44
5.1.1. Prescripción Administrativa 44
5.1.2. Recepción de Inmuebles con Deudas Fiscales 44
5.1.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat 44
5.1.4. Consorcio Urbanístico 44
5.1.5. Gestión de Tierras en la Municipalidad de Tres de Febrero 44
5.1.6. Convenios Urbanísticos 45
5.1.6.1. Concepto 45
5.1.6.2. Procedimiento Administrativo 45
5.1.7. Plan Particularizado 45
5.1.8. Plan Temático 45
5.1.9. Declaración Edificabilidad Obligatoria 45
5.1.10. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias – PMVI 46
5.2. Programa de Lotes con Servicios 46
5.3. Programa de Zonas de Movilidad Sustentable 46
5.4. Programa de Distrito de Industrias creativas y del conocimiento 46
5.5. Programa de Vivienda Asequible 46

ANEXO A - ZONIFICACIÓN 46
1. De las zonas comerciales 46
1.1. Zonas C1 – Áreas de centralidad 46
1.1.1. Concepto 46
1.1.2. Usos 46
1.1.3. Tipología edilicia 46
1.1.4. Edificabilidad 46
1.1.5. Subdivisión parcelaria 46

1.1.6. Disposiciones generales 46
1.1.7. Disposiciones particulares 46
1.2. Corredores concentradores de actividades C2 47
1.2.1. Concepto 47
1.2.2. Disposiciones Generales 47
1.3. Zonas C3 – Centros comerciales Ciudad Jardín Lomas del Palomar 47
1.3.1. Concepto 47
1.3.2. Usos 47
1.3.3. Tipología edilicia 47
1.3.4. Edificabilidad 47
1.3.5. Disposiciones generales 47
1.3.6. Disposiciones particulares 47
2. Zonas residenciales 47
2.1. Zonas R1 47
2.1.1. R1a – Residencial 1 Alto 47
2.1.1.1. Concepto 47
2.1.1.2. Usos 47
2.1.1.3. Tipología Edilicia: 47
2.1.1.4. Edificabilidad: 47
2.1.1.5. Subdivisión parcelaria 47
2.1.1.6. Disposiciones particulares: 48
2.1.2. R1b – Residencial 1 Bajo 48
2.1.2.1. Concepto 48
2.1.2.2. Usos 48
2.1.2.3. Tipología edilicia 48
2.1.2.4. Edificabilidad 48
2.1.2.5. Subdivisión Parcelaria 48
2.1.2.6. Disposiciones Generales 48
2.1.2.7. Disposiciones Particulares 48
2.1.2.8. Limitaciones de altura 48
2.2. Zonas R2: 48

2.2.1. R2a – Residencial 2 Alto 48
2.2.1.1. Concepto 48
2.2.1.2. Usos 48
2.2.1.3. Tipología Edilicia 48
2.2.1.4. Edificabilidad 48
2.2.1.5. Subdivisión Parcelaria 48
2.2.1.6. Disposiciones generales 48
2.2.1.7. Disposiciones particulares: 48
2.2.2. R2b – Residencial 2 Bajo 49
2.2.2.1. Concepto 49
2.2.2.2. Usos 49
2.2.2.3. Tipología Edilicia 49
2.2.2.4. Edificabilidad 49
2.2.2.5. Subdivisión parcelaria 49
2.2.2.6. Disposiciones Generales 49
2.2.2.9. Disposiciones particulares 49
3. RMI - Zonas Residencial Mixto Industrial 49
3.1.1. Disposiciones generales 49
3.1.2. Usos 49
3.1.3. Tipología edilicia 49
3.1.4. Edificabilidad 49
3.2. RMI1 - Residencial Mixto Industrial 1 49
3.2.1. Concepto 49
3.2.2. Disposiciones particulares 49
3.3. RMI 2 - Residencial Mixto Industrial 2 49
3.3.1. Concepto 49
3.3.2. Disposiciones Particulares 49
3.4. RMI 3 - Residencial Mixto Industrial 3 49
3.4.1. Concepto 50
3.4.2. Disposiciones Particulares 50
4. U.F.1 – Ciudad Jardín Lomas del Palomar 50

4.1. Delimitación y Concepto 50
4.2. Usos 50
4.3. Subdivisión de las parcelas 50
4.5. Tipología edilicia 50
4.6. Disposiciones Particulares 50
4.7. Disposiciones Generales 51
4.8. De los servicios públicos imprescindibles 51
5. U.F.2 51
5.1. Delimitación y concepto 51
5.2. Usos 52
5.3. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS 52
5.4. SECTOR OESTE - Disposiciones Particulares 52
5.6. Sector Oeste - Disposiciones Generales 53
5.7. Sector Centro - Disposiciones Particulares 53
5.8. Sector Centro - Disposiciones Generales 53
5.9. Sector Este - Disposiciones generales 53
5.10. De los servicios públicos imprescindibles 53
6. U.F.3 – Centralidad Caseros 53
6.1. Delimitación y Concepto 53
6.2. Usos: 54
6.3. De las ampliaciones de edificios existentes 54
6.4. Subdivisión de la parcela 54
6.5. Tipología edilicia 54
6.6. Disposiciones particulares 54
6.7. Disposiciones generales 54
6.8. De los servicios públicos imprescindibles 54
6.9. De los servicios complementarios 54
7. U.F.4 – Alianza 54
7.1. De la delimitación y concepto 54
7.1.1. Villa Risso 55
7.1.2. Barrio Ferroviario 55

7.2. De los usos 55
7.3. De la subdivisión 55
7.4. Disposiciones particulares 55
8. U.F.5 – Barrio Derqui 55
8.1. De la delimitación 55
8.2. Usos Predominantes 55
8.3. Usos Complementarios 55
8.4. Usos Condicionados 55
8.5. Subdivisión de parcelas 55
8.6 Tipología edilicia 55
8.7. Disposiciones particulares 55
8.8. Servicios públicos imprescindibles 55
8.9 Servicios complementarios 55
9. U.F.6 – Barrio Ejército de los Andes 55
9.1. Delimitación 55
9.2. de usos 56
9.3. De la subdivisión 56
9.4. Disposiciones particulares 56
10. U.F.7 – Plaza de los Artilleros y Museo Histórico del Ejército Argentino 56
10.1 Delimitación y concepto 56
10.2. Subzona E.U.4 56
10.2.1. De los usos predominantes 56
10.2.2. De los usos complementarios 56
10.2.3. De los usos condicionados 56
10.2.4. De las parcelas 56
10.2.5. Disposiciones particulares 56
F.O.S. max. 0,60 56
H. max. 18 m 56
10.2.6. De los servicios públicos imprescindibles 56
10.3. Subzona E.U.5 56

10.3.1. De los usos predominantes 56
10.3.2. De los usos complementarios 56
10.3.3. De los usos condicionados 56
10.3.4. De las parcelas 57
10.3.5. Disposiciones particulares 57
10.3.6. De los servicios públicos imprescindibles 57
10.4. Subzona E.U.6 57
10.4.1. De los usos predominantes 57
10.4.2. De los usos complementarios 57
10.4.3. De los usos condicionados 57
10.4.4. De las parcelas 57
10.4.5. Disposiciones particulares 57
10.4.6. De los servicios públicos imprescindibles 57
10.5. Disposiciones generales 57
10.6. De los usos 58
11. U.F. 8 – Campito de Ciudadela y Hospital Profesor Doctor Ramón Carrillo y entorno 58
11.1 Delimitación y concepto 58
11.2. Subzona E.U.7 - Hospital Doctor Ramón Carrillo y entorno 58
11.2.1. De Los Usos Predominantes 58
11.2.2. De Los Usos Complementarios 58
11.2.3. De Los Usos Condicionados 58
11.2.5. Disposiciones particulares 58
11.2.6. De los servicios públicos imprescindibles 58
11.3. Subzona E.U.8 - Campito de Ciudadela 58
11.3.1. De los usos predominantes 58
11.3.2. De los usos complementarios 58
11.3.3. De los usos condicionados 58
11.3.4. De las parcelas 58
11.3.5. Disposiciones particulares 58
11.3.6. De los servicios públicos imprescindibles 58
11.3.7. Disposiciones generales 59

12. De la zona U.F.9 - Paseo de los Granaderos 59
12.1. De la limitación y concepto de la zona U.F.9 59
12.2. De los usos 59
13. De la zona U.F.10 - Barrio Altos de Podestá 59
13.1. Delimitación y concepto 59
13.2. Usos Predominantes 59
13.3. Subdivisión de las parcelas 59
13.4. Tipología Edilicia 59
13.5. Disposiciones particulares 59
13.6. Disposiciones Generales 60
13.7. De los servicios públicos imprescindibles 60
14. U.F.11 – UNTREF 60
14.1. Delimitación y concepto 60
15. U.F.12 - Zona Norte. Arroyo Morón 60
15.1. Delimitación y concepto 60
15.2. Subdivisión de la parcela 60
15.3. Subzona Rc1 60
15.3.1. Usos 60
15.3.2. Tipología edilicia 60
15.3.3. Edificabilidad 60
15.3.4. Disposiciones particulares 60
15.3.5. De los servicios públicos imprescindibles 61
15.4. Subzona Rc2 61
16. U.F.13 - Desarrollo Urbano Estación Sáenz Peña 61
16.1. Delimitación y concepto 61
16.2. Usos 61
16.3. Subdivisión de las parcelas. 61
16. 4. Tipología Edilicia 61
16.5. Disposiciones particulares 61
16.6. Disposiciones Generales 62
16.7. De los servicios públicos imprescindibles 62

16.8 Plano Complementario de la zona U.F. 13 62
17. U.F. 14 Procrear Martín Coronado 63
17.1 De la delimitación y concepto de la zona U.F.14 63
17.2 De los usos 63
17.3 De la subdivisión de la parcela 63
17.4 Tipología edilicia 63
17.5 Disposiciones particulares 63
17.6 Disposiciones generales 63
17.6.1 Planta baja libre. Uso comercial de las construcciones en planta baja. 63
17.6.2 Tratamiento constructivo 63
17.6.3 Estacionamiento 63
17.7 De los servicios públicos imprescindibles 63
18. U.F. 15 Desarrollo Urbano Caseros 64
18.1. De la delimitación y concepto de la zona U.F.15 64
18.2. De los usos 64
18.2.1. De los usos predominantes 64
18.2.2. De los usos complementarios 64
18.3. De la subdivisión de la parcela 64
18.4. Tipología edilicia 64
18.5. Disposiciones particulares 64
18.6. De los servicios públicos imprescindibles 65
19. EI - Equipamiento logístico. 66
19.1. Delimitación 66
19.2. Usos predominantes y condicionados 66
19.3. Disposiciones generales 66
19.4. Disposiciones particulares 66
19.5. Servicios públicos imprescindibles 66
20 De las zonas de reserva 66
20.1. De las zonas de reserva Re1 66
20.1.1. De la delimitación y concepto de la zona de reserva Re1 66
20.1.2. Del uso ocupación y subdivisión del suelo 66

20.2 De la zona de reserva Re2 66
20.2.1. De la delimitación y concepto de la zona Re2 66
20.2.2. Del uso, ocupación y subdivisión del suelo 66
20.3. De la zona de reserva Re3 66
20.3.1. De la delimitación y concepto de la zona Re3 67
20.3.2. Del uso, ocupación y subdivisión del suelo 67
21. Homologación de Zonas según Decreto Número 531/2019 Reglamentario de la Ley 11.459.. 67
22. Plano de Zonificación 68

ANEXO B - REGLAMENTACIÓN 69
TÍTULO I - LINEAMIENTOS GENERALES 69
1.1.Objetivos generales 69
1.1.1.Directivas según el Plan Urbano Estratégico 69
1.2.Normas administrativas 69
1.2.1Certificado Urbanístico 69
1.2.2. Vigencia del Certificado Urbanístico 69
1.2.3. Permisos de construcción otorgados con anterioridad 69
1.2.4. Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano 69
1.2.5. Vigencia 69
1.2.6. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos 69
1.2.7.Tramitaciones 69
1.2.8.Actualización 69
1.2.9.Modificaciones 70
1.2.10.Texto Ordenado 70
1.2.11.Responsabilidades del Propietario y Profesional 70

TITULO II – NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO Y EDIFICABILIDAD 70
2.1. Áreas descubiertas entre volúmenes 70
2.1.1. Espacio urbano 70
2.1.1.1. Funciones del espacio urbano 70
2.1.1.2. Conformación del espacio urbano 70

2.1.1.3. Pulmón de manzana 70
2.1.1.3.1. Línea de Fondo Libre (LFL) 70
2.1.1.3.2. Construcciones permitidas en el pulmón de manzana 70
2.1.2.Patios auxiliares 70
2.1.2.1. Dimensionamiento de los patios auxiliares 70
2.1.2.2. Extensión apendicular de los patios auxiliares 70
2.1.3.Plano horizontal de inicio de las áreas descubiertas 70
2.1.3.1. Forma de medición de las áreas descubiertas 71
2.1.3.2. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas 71
2.1.3.2.1. Prohibición de avance sobre la línea municipal con sótano bajo acera 71
2.1.4.Mancomunidad de espacio aéreo 71
2.2. Factor de ocupación del suelo (FOS) 71
2.2.1.Suelo absorbente 71
2.2.1.1 Casos especiales de suelo absorbente 71
2.3. Factor de ocupación total (FOT) 71
2.4. Altura máxima de edificación 71
2.4.1. Determinación de la altura de un edificio 71
2.4.2. Construcciones permitidas sobre la altura máxima de edificación 71
2.4.3. Límite de altura por retiro de frente 71
2.4.4. Altura de edificios en casos especiales 72
2.4.4.1. Altura de edificios en esquina 72
2.4.4.2. Altura de edificios en parcelas intermedias con frente a dos o más calles 72
2.4.4.3. Altura de edificación con frente a calles con nueva LM o sujeto a ensanche vial o rectificación (red troncal) 72
2.4.5.Altura máxima en polígonos específicos 72
2.4.6. Limitación de altura en áreas próximas al aeropuerto El Palomar 72
2.4.7.Completamiento de tejido y enrase 72
2.4.7.1. Parcelas flanqueadas por edificios de igual altura que sobrepasan la altura

máxima permitida 72
2.4.7.2.Parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas que sobrepasan la altura máxima permitida 72
2.4.7.3. Parcelas flanqueadas por solo un edificio que sobrepasa la altura máxima 72
2.5. Densidad poblacional bruta 72
2.5.1. Densidad poblacional neta 72
2.5.2.Densidad máxima sin servicio cloacal 72
2.5.3.Autorización de mayores densidades 72
2.6. Normas particulares para tipologías edilicias 73
2.6.1. Edificios con basamento 73
2.6.2.Retiros de LM o LE en edificios entre medianeras 73
2.6.3.Accesibilidad en edificios 73
2.7. Salientes de fachada 73
2.7.1. Balcones y cornisas 73
2.7.1.1. Saliente máxima de balcones y cornisas 73
2.7.2.Cuerpos salientes cerrados 73
2.8. Premios de constructividad 73
2.8.1. Por ancho de parcela 73
2.8.2.Por edificación separada de los ejes divisorios laterales 73
2.8.3. Por menor superficie de suelo ocupada 73
2.8.4. Por edificación retirada de la línea municipal 73
2.8.5. Por espacio libre público 74
2.8.6.Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC) 74

TÍTULO III – ZONIFICACIONES SEGÚN USOS DEL TERRITORIO Y PRODUCCIÓN 74
3.1. Áreas 74
3.1.2. Área Urbana 74
3.1.3 Área Complementaria 74

3.2. Zonas 74
3.2.1. Zonas Ambientales Especiales 74
3.2.1.1. Arroyo Morón 74
3.2.1.2. Camino de Ribera 74
3.2.1.3. Espacios Verdes 74
3.3. Macrozonas 74
3.3.1. Macrozona de Promoción del Hábitat 74
3.3.1.2. Objetivos 74
3.3.1.3. Incentivos 74
3.3.1.4. Plan de Lotes con servicios 74
3.3.2. Macrozona de Protección Patrimonial 75
3.3.2.1. Ciudad Jardín Lomas de Palomar 75
3.3.2.1.1. Objetivo 75
3.3.2.1.2. Edificabilidad 75
3.3.2.1.3. Usos 75
3.3.2.1.4. Espacio Público 75
3.3.2.2. Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes 75
3.3.2.2.1. Objetivo 75
3.3.2.2.2. Edificabilidad 75
3.3.2.2.3. Usos 75
3.3.2.3. Macrozona Protección Patrimonial Barrio Villa Risso 75
3.3.2.3.1. Objetivo 75
3.3.2.3.2. Edificabilidad 75
3.3.2.3.3. Usos 75
3.3.2.3.4. Espacio Público 75
3.3.3. Macrozona de Desarrollo Prioritario 75
3.3.3.1. Objetivo 75
3.3.3.2. Edificabilidad 75

3.3.3.3. Inmuebles ociosos 75
3.4. Normas generales de subdivisión y cesión 76
3.4.1. Trazado de calles 76
3.4.2.Ancho de las calles 76
3.4.3.Infraestructura, servicios y equipamiento comunitario 76
3.4.4.Dimensiones de las parcelas 76
3.4.5.Englobamiento parcelario 76
3.4.6.Reserva urbana (Reu) 76
3.4.8.Cesiones de dominio 76
3.4.10.Líneas de Ensanche Vial 76
3.4.11.Zona de seguridad de la bocacalle 76
3.5. Usos de Suelo 76
3.5.1.Mixtura de usos de tipo barrial (A) 76
3.5.2. Baja Mixtura de Usos (B) 76
3.5.3. Media Mixtura de Usos (C) 76
3.5.4. Baja Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (D) 76
3.5.5. Industrial (I) 76
3.5.6. Equipamientos Urbanos (EU) 76
3.5.7. Cómputo de la Superficie de Uso 77
3.5.8. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos 77
3.5.9 Cuadro de Usos de Suelo 77
3.6. Espacios de estacionamiento 77
3.6.1. Tratamiento arquitectónico de fachadas en edificios de cocheras 77
3.6.2. Extensión máxima de bajada de cordón 77
3.6.3. Superficie de estacionamiento en parcelas con frente menor a 10 m 77
3.6.4. Playas de estacionamiento en terrenos baldíos 77
3.6.5. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets) 77

TÍTULO IV - PATRIMONIO Y AMBIENTE 77
4.1. Competencia 77
4.2. Obligación y Modalidades de Protección 77
4.2.1. Protección Edilicia 77
4.2.1.1. Protección Integral 77
4.2.1.2. Protección Estructural 77
4.2.1.3. Protección Cautelar 78
4.2.2.Protección Ambiental 78
4.2.2.1. Espacios Verdes 78
4.2.3. Protección Cultural 78
4.2.4.Demolición de Edificios Sujetos a Protección 78
4.2.5.Inmuebles que Posean Valor Protectorio 78
4.2.6. Mantenimiento de las Obligaciones 78
4.3. Catalogaciones Protectorias 78
4.3.1. Criterios de Valoración 78
4.3.2. Procedimiento para Catalogación Preventiva 78
4.3.3.Propuesta para Catalogación 78
4.3.4.Inclusión en Documentación Municipal 78
4.4. Rehabilitación Sustentable 78
4.4.1. Requisitos 78
4.5. Protección arbórea 78
4.5.1. Forestación de Bordes Industriales 78

TÍTULO V – INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 78
5.1. Instrumentos Territoriales 78
5.1.1. Prescripción Administrativa 79
5.1.2. Recepción de Inmuebles con Deudas Fiscales 79
5.1.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat 79

5.1.4. Consorcio Urbanístico 79

5.1.5. Gestión de Tierras en la Municipalidad de Tres de Febrero 79

5.1.6. Convenios Urbanísticos 79

5.1.6.1. Concepto 79

5.1.6.2. Procedimiento Administrativo 79

5.1.7. Plan Particularizado 79

5.1.8. Plan Temático 79

5.1.9. Declaración Edificabilidad Obligatoria 79

5.1.10. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias – PMVI 79

5.2. Programa de Lotes con Servicios 79

5.3. Programa de Zonas de Movilidad Sustentable 79

5.4. Programa de Distrito de Industrias creativas y del conocimiento 79

5.5. Programa de Vivienda Asequible 79

TÍTULO I - LINEAMIENTOS GENERALES

1.1. Objetivos generales

Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial en el partido de Tres de Febrero:

a) Propiciar una ciudad productiva, participativa, sustentable, integrada, policéntrica y atractiva para la vida urbana.

b) Garantizar el derecho a la ciudad y a la vivienda.

c) Promover la función social de la propiedad.

d) Estimular una gestión participativa de la ciudad.

e) Orientar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios.

f) Asegurar la preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.

g) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio

1.1.1. Directivas según el Plan Urbano Estratégico

Las Directivas del presente Código siguen los lineamientos del Plan Urbano Estratégico de la Municipalidad de Tres de Febrero:

Desarrollar a Tres de Febrero como una ciudad sustentable.

Fortalecer el espacio verde, la higiene urbana y el patrimonio.

Favorecer el desplazamiento de las personas al interior del municipio y con el resto del ámbito metropolitano priorizando los criterios de la movilidad sostenible y atendiendo los Objetivos del Desarrollo Sustentable.

Impulsar el fortalecimiento y la consolidación de las centralidades barriales, promoviendo policentralidad.

Fortalecer la mixtura de usos.

Conservar, potenciar y proteger la morfología urbana existente, fortaleciendo la identidad barrial de cada localidad del distrito.

Propiciar una ciudad a escala humana, favoreciendo la vida urbana y el disfrute del espacio público por vecinos y vecinas.

Mejorar las condiciones de acceso a la vivienda y revertir el déficit habitacional existente para todos/as los/as habitantes de la Ciudad.

Fortalecer la identidad PYME y productiva del distrito, promoviendo la generación de empleo y la radicación industrial, especialmente de industrias sustentables y de base tecnológica e innovación.

Densificar la ciudad de manera sustentable, promoviendo el crecimiento poblacional y el desarrollo humano integral de los vecinos y vecinas del distrito.

Favorecer la integración metropolitana con los municipios limítrofes y la Ciudad de Buenos Aires, propiciando las relaciones de complementariedad y oportunidades de desarrollo del distrito.

1.2. Normas administrativas

Las normas de procedimiento administrativo de aplicación del presente código serán elaboradas y sancionadas por el Ejecutivo dentro de los 90 días de sancionada la presente Ordenanza. En el mismo plazo el Ejecutivo deberá indicar la Autoridad de Aplicación del mismo.

1.2.1. Certificado Urbanístico

A solicitud del interesado la Autoridad de Aplicación emitirá un certificado urbanístico para informar el uso y edificabilidad de una parcela.

La solicitud será presentada en el formulario respectivo, que entregará el Municipio y los datos volcados por el interesado tendrán carácter de declaración jurada.

En caso de parcelas a unificar o en trámite de unificación, la unificación definitiva será requisito inexcusable para tramitar el certificado urbanístico.

1.2.2. Vigencia del Certificado Urbanístico

El Certificado tendrá una vigencia de 120 días corridos a partir de su otorgamiento por la Autoridad de Aplicación de la Municipalidad.

1.2.3. Permisos de construcción otorgados con anterioridad

Los permisos de obra otorgados con anterioridad a la sanción del presente Código mantendrán su vigencia por un plazo de 1 año desde su fecha de otorgamiento. Una vez transcurrido ese plazo sin haber iniciado la obra, dicho permiso caducará.

Todos los proyectos en trámite que no hayan iniciado expediente de obra y abonado los derechos de construcción a la fecha de entrada en vigencia del presente código, deberán adecuarse a este.

1.2.4. Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano

La Autoridad de Aplicación que el Ejecutivo designe incorporará en sus misiones y funciones el presente Código. La Autoridad de Aplicación intervendrá en el proceso de ordenamiento territorial a nivel Municipal. La misma se designará a través de un Decreto del Poder Ejecutivo Municipal.

1.2.5. Vigencia

El presente Código entrará en vigencia al momento de la publicación del decreto reglamentario expedido por el Departamento Ejecutivo, luego de la publicación en el Boletín Oficial del Municipio de la convalidación del Código por la Provincia de Buenos Aires.

1.2.6. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos

Excepto para proyectos de viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares de menos de 5 unidades funcionales, la solicitud de Permiso de Obra deberá acompañarse de un compromiso de provisión de servicios de las prestadoras de electricidad, gas, agua corriente y cloacas emitido por la prestataria de dicho servicio público o por la Municipalidad. El Certificado de Prefactibilidad podrá reemplazarse por un compromiso de conexión a servicios públicos previo a la ocupación y habilitación del inmueble, formalizado por escritura pública.

1.2.7. Tramitaciones

A las tramitaciones de las certificaciones y permisos del presente Código a pedido del Departamento Ejecutivo se les podrá dar tratamiento de preferente despacho.

Cuando un grupo de personas humanas se presente formulando un petitorio del que no surjan intereses encontrados, la autoridad administrativa podrá exigir la unificación de la representación, dando para ello un plazo de diez días, bajo apercibimiento de designar un apoderado común entre los peticionantes. La unificación de representación también podrá pedirse por las partes en cualquier estado del trámite. Con el representante común se entenderán los emplazamientos, citaciones y notificaciones, incluso las de la decisión definitiva, salvo las actuaciones que la Ley disponga se notifiquen directamente al interesado o las que tengan por objeto su comparendo personal.

1.2.8. Actualización

El presente Código deberá ser revisado íntegramente, a los fines de su Actualización a los doce meses de su entrada en vigencia y luego cada cuatro años.

La revisión y las modificaciones que de ella se deriven deberán contemplar una metodología de consulta y validación con la comunidad, y de convocatoria pública, que deberá ser informada debidamente a los ediles del Honorable Concejo Deliberante. La información deberá estar disponible a los participantes con prelación, y se los deberá convocar de forma pública con al menos 7 días de anticipación del inicio del proceso.

1.2.9. Modificaciones

Las modificaciones que se realicen al presente Código deberán ser fundadas, con previa concreción de talleres participativos consultivos y de carácter general, y deberán ser aprobadas por mayoría simple del Honorable Concejo Deliberante.

Las modificaciones de indicadores o restricciones aplicables a un predio o proyecto urbanístico particular se tratarán mediante Convenios Urbanísticos, con las normas y limitaciones que establece el presente Código.

1.2.10. Texto Ordenado

El Departamento Ejecutivo deberá realizar un decreto de texto ordenado del presente que compile todas las modificaciones que se hubiesen realizado en las instancias mencionadas en los artículos 1.2.8 y 1.2.9.

1.2.11. Responsabilidades del Propietario y Profesional

La solicitud de certificado urbanístico y de permiso de obra tiene carácter de Declaración Jurada y como tal se halla sujeta a las sanciones vigentes por falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión. En todos los casos serán responsables en forma solidaria el profesional actuante y el propietario.

Cuando fuese responsable o corresponsable de la infracción algún profesional, la Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano enviará los antecedentes del caso a la entidad profesional respectiva para las acciones que correspondan.

TITULO II – NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO Y EDIFICABILIDAD

2.1. Áreas descubiertas entre volúmenes

2.1.1. Espacio urbano

Se denomina así el área descubierta 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 coadyuvantes del saneamiento ambiental.

2.1.1.1. Funciones del espacio urbano

Los locales definidos en el Código de Edificación como de primera, tercera y quinta clase solo podrán ventilar e iluminar a espacio urbano.

2.1.1.2. Conformación del espacio urbano

Se considera como espacio urbano:

a) El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales.

b) El espacio comprendido entre la línea municipal y el retiro de frente obligatorio o voluntario de la edificación.

c) El pulmón de manzana.

d) El espacio entre el paramento lateral o de fondo de un edificio, separado como mínimo 4 m del eje medianero que, en el piso que se desee ventilar y sus sucesivos superiores, esté conectado directamente con el espacio de la vía pública y/o con el pulmón de manzana, y cumpla con una relación de altura (r) = h/d = 5, donde "h" es la altura del paramento y "d", la distancia entre el paramento y el eje medianero.

e) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela que cumpla con los siguientes requisitos:

Distancia mínima entre paramentos enfrentados, que podrán presentar líneas curvas o rectas: 5 m.

Superficie mínima: 30 m^2

Relación de altura obligatoria para paramentos con locales que deban ventilar e iluminar a espacio urbano: (r) = h/d = 2,5; donde "h" es la altura del paramento y "d", la distancia entre paramentos.

f) Las áreas apendiculares que queden incorporadas a alguno de los espacios anteriormente definidos. Deberán estar abiertas por un lado (a) de su planta a dicho espacio. La abertura (a) de unión con el espacio urbano no podrá ser inferior a 4 m y la profundidad (p) del área deberá cumplir con la siguiente relación: (a) ≥ 1,5p. La relación de altura establecida en el párrafo anterior, deberá verificarse en el sentido en el que iluminen y ventilen locales de primera, tercera o quinta clase.

g) El patio de lado mínimo de 4 m que cumpla con una relación de altura (r)= h/d= 1,5; al que solo podrán ventilar locales de una misma unidad funcional o vivienda unifamiliar.

2.1.1.3. Pulmón de manzana

El pulmón de manzana queda delimitado por las Líneas de Fondo Libre. Se destinará a espacio libre de edificaciones.

2.1.1.3.1. Línea de Fondo Libre (LFL)

Es la línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el pulmón de manzana y será semejante al polígono formado por las líneas municipales (LM).

Para las manzanas cuadrangulares, se determinará la línea de profundidad de la construcción, desde la línea municipal, de acuerdo a las siguientes fórmulas:

Cuando la semisuma de los lados opuestos resulte entre 60 y 90 m = 35%

Cuando la semisuma de los lados opuestos resulte mayor a 90 m = 30%

Para las manzanas cuadrangulares en las que la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 60 m, o cuando la superficie de la manzana sea inferior a 4000 m^2, no regirá la LFL.

Cuando en una parcela la LFL resulte una línea quebrada u oblicua, se la podrá regularizar, compensando el avance sobre la LFL con la cesión al pulmón de manzana de un área equivalente, en superficie edificable, a la que se invade.

La Autoridad de Aplicación resolverá la determinación de la LFL en los casos de manzanas o parcelas atípicas no contemplados en este Código.

2.1.1.3.2. Construcciones permitidas en el pulmón de manzana

Ningún paramento o construcción podrá invadir la LFL, salvo:

Balcones y cornisas.

Quinchos y salones de usos múltiples o similar (y áreas de servicios complementarios), con los siguientes condicionantes:

Profundidad máxima: 3 m.

Superficie cubierta máxima: 20 m^2.

Altura máxima: 3 m.

Dentro de la superficie edificable, deberá dejarse una superficie libre de construcciones igual a la ocupada en el pulmón de manzana.

2.1.2. Patios auxiliares

Se denominan así a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes constituidos en las parcelas que por su dimensionamiento y ubicación no son aptas para conformar espacio urbano. A estos patios pueden ventilar los locales definidos en el Código de Edificación como de segunda y cuarta clase.

2.1.2.1. Dimensionamiento de los patios auxiliares

Los lados y superficies de los patios auxiliares deberán ser dimensionados según la altura de los paramentos circundantes y el área descubierta de acuerdo a la siguiente relación:

RP = Relación patio = h/d = 5

h = altura del paramento.

d = distancia entre paramentos enfrentados o entre el paramento y el eje medianero, que no admitirá invasión de saledizos de ningún tipo.

En ningún caso "d" podrá ser menor de 4 m.

La superficie mínima será 16 m^2.

Se admitirán paramentos curvos siempre que se respete la relación.

2.1.2.2. Extensión apendicular de los patios auxiliares

Se admitirán extensiones apendiculares en los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a locales de segunda y cuarta clase.

La abertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor a 2 veces la profundidad (p) de estas extensiones.

Las superficies de las extensiones no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar.

2.1.3. Plano horizontal de inicio de las áreas descubiertas

a) El espacio urbano es un plano horizontal virtual que se computa a partir del nivel de la cota de la parcela.

En un edificio en altura, los locales con exigencia de ventilar e iluminar a espacio urbano también podrán hacerlo por encima del nivel superior de basamento o de piso de plantas altas en los casos que así esté establecido expresamente en este código.

b) El patio auxiliar es un plano horizontal virtual que se computa a partir del nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio auxiliar en cuestión.

Un edificio en altura podrá ventilar e iluminar locales de segunda y cuarta clase a patio auxiliar en sus plantas inferiores y cumplir los requisitos indicados el en artículo 2.1.1.2 inciso e) a partir de la cota de piso de una planta superior, desde la cual se considerará espacio urbano.

2.1.3.1. Forma de medición de las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas, con excepción de los patios auxiliares, se determinan con exclusión de la proyección horizontal de voladizos salientes de hasta 0,40 m.

En el caso que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de las distancias "d" se tomará desde la línea de los ejes divisorios de las parcelas.

Cuando en un área descubierta se ubique una escalera, deberá incorporarse a la superficie computada como descubierta hasta los 2,20 m de altura sobre el solado.

2.1.3.2. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Las áreas descubiertas no pueden cubrirse con elementos fijos ni claraboyas de ningún tipo o material.

2.1.3.2.1. Prohibición de avance sobre la línea municipal con sótano bajo acera

En ningún caso se podrá trasponer la LM o la LE con construcciones bajo nivel de acera.

2.1.4. Mancomunidad de espacio aéreo

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un

edificio, o alcanzar la relación r=h/d requerida, el propietario puede establecer una servidumbre real con los predios colindantes antes de ser concedido el permiso de obra. La servidumbre deberá formalizarse mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble para cada uno de los predios afectados aunque estos sean del mismo dueño.

La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la superficie de la parcela y sin limitación de altura.

2.2. Factor de ocupación del suelo (FOS)

Conforme lo establecido por la ley 8.912 de la Provincia de Buenos Aires, es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas con exclusión de la proyección horizontal de voladizos abiertos de hasta 0,40 m.

A los efectos del cómputo del FOS en los casos en los que se proyecten cocheras cuyo nivel de piso se encuentre por debajo del nivel de cota de vereda, podrá establecerse un equivalente de nivel de vereda hasta un metro cincuenta centímetros (+1,50).

El "Anexo C - Zonificación" indicará el FOS máximo permitido en cada caso.

2.2.1. Suelo absorbente

A los fines de mantener la capacidad absorbente de los suelos en áreas urbanas, cada parcela deberá destinar un mínimo de su superficie a suelo absorbente de acuerdo a su destino:

Vivienda unifamiliar: 25%

Vivienda multifamiliar: 20%

Industria: 20%

Comercio: 10%

En caso de coexistir más de un destino en una misma parcela, se deberá respetar el mínimo de suelo absorbente correspondiente al uso predominante definido en el "Anexo C - Zonificación".

2.2.1.1 Casos especiales de suelo absorbente

No podrán construirse subsuelos debajo de las superficies destinadas a suelo absorbente. No obstante, la Autoridad de Aplicación podrá considerar la autorización de sistemas de drenaje subterráneos.

La Autoridad de Aplicación podrá considerar computar como suelo absorbente los solados de superficies descubiertas realizados con materiales absorbentes o permeables.

2.3. Factor de ocupación total (FOT)

Es el coeficiente que al multiplicarse por la superficie de la parcela da como resultado la superficie cubierta máxima edificable y computable.

2.4. Altura máxima de edificación

La altura máxima de edificación estará indicada en el "Anexo C - Zonificación" y podrá definirse en relación con el ancho de calle frente a cada parcela (R) o mediante la determinación de un plano límite fijado en metros. En caso de que coexistan ambos indicadores, primará el indicador arrojado por el plano límite.

El valor de la relación (R) entre la altura (H) del paramento de la fachada principal en cualquiera de sus puntos y la distancia (d) de su proyección virtual al eje de la calle se establecerá en cada zona de la siguiente forma: R = h/d.

Si al momento de comenzar la construcción del último piso, el profesional constatara que el edificio en construcción terminará sobrepasando la altura máxima de edificación, deberá renunciar a la construcción del último piso y presentar los planos de conforme a obra correspondientes, bajo apercibimiento de demolición. Se tendrá una tolerancia estricta del 3% de la altura total del edificio a construir

2.4.1. Determinación de la altura de un edificio

Es la medida vertical del edificio a partir de la cota ±0,000 m de vereda hasta la línea superior de la cubierta, del muro perimetral de terraza o de cualquier estructura, ornamental o no, que remate el edificio.

En edificios con techo inclinado o curvo, la altura máxima de edificación será determinada por la semisuma de los niveles inferior y superior de techo. Cuando el techo inclinado se oculte con un muro de carga, la altura máxima del edificio quedará determinada por la línea superior de este último.

La aplicación de planta baja libre no conlleva premio, ni modificación de cota, ni permite mayor altura máxima o plano límite.

2.4.2. Construcciones permitidas sobre la altura máxima de edificación

Podrán sobrepasar la altura máxima, sea ésta determinada en relación al ancho de calle frente a la

parcela o por plano límite, las antenas, chimeneas, claraboyas, paneles solares, tanques de agua, salas de máquinas, pararrayos y balizas.

Por sobre la altura máxima puede construirse un salón de usos múltiples con una altura máxima de 3 m y cuyo techo no podrá ser transitable. Asimismo puede construirse el sobrerrecorrido del ascensor con el objeto de que las terrazas y el salón de usos múltiples, en su caso, sean accesibles para toda persona con discapacidad y/o movilidad reducida.

La construcción de salones de usos múltiples, salas de máquinas y tanques de agua que superen la altura máxima permitida, deberá realizarse con un retiro mínimo de 4 m de la LE y de 4 m de la LFL. Estas construcciones deberán respetar la tangente (R) de altura definida en el artículo 2.4 cuando esta sea requerida por la zonificación correspondiente en el "Anexo C - Zonificación".

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar alturas que superen el máximo permitido en el caso de edificios monumentales y templos para los cuales se proyecten cúpulas, bóvedas, agujas u otros remates arquitectónicos similares.

2.4.3. Límite de altura por retiro de frente

En todos los casos en que no se fije un plano límite horizontal, y cualquiera sea el perfil edificado que se adopte, la altura máxima de edificación que se obtenga por retiro de fachada principal, no podrá sobrepasar un plano horizontal que pase a 6,00 m por encima de la altura máxima permitida para un paramento sobre la línea municipal.

2.4.4. Altura de edificios en casos especiales

2.4.4.1. Altura de edificios en esquina

En una parcela de esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas, se podrá adoptar el valor de la vía que autorice mayor altura hasta una distancia de 25 m, medida desde la intersección de las líneas municipales, sobre la vía que autorice menor altura,.

Si la distancia entre los 25 m máximos permitidos y la totalidad del lado hasta el eje medianero fuera menor de 3,15 m, se permitirá llevar la altura mayor hasta completar el predio.

2.4.4.2. Altura de edificios en parcelas intermedias con frente a dos o más calles

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente.

2.4.4.3. Altura de edificación con frente a calles con nueva LM o sujeto a ensanche vial o rectificación (red troncal)

En parcelas con frente a calles sujetas a nueva línea municipal de edificación por afectación a ensanche o rectificación, la altura permitida en relación al ancho de calle, establecida en el "Anexo C - Zonificación", se medirá desde el eje de la calle hasta la nueva línea municipal de edificación.

2.4.5. Altura máxima en polígonos específicos

Polígonos específicos con altura máxima de edificación:

-Entre las calles Víctor Hugo, Arturo Umberto Illia y Gaucho Cruz, el plano límite será de 14 metros de altura.

-Entre las calles Gaucho Cruz, Arturo Umberto Illia, Miguel Ángel, El Payador y Maestra Baldini, el plano límite será de 16 metros de altura.

-Entre las arterias Av. Rodríguez Peña, Almafuerte, Canepa, Neuquén y Senador Bordabehere, el plano límite será de 14 metros de altura.

Dentro de estos polígonos no se podrá acceder autorizar mayor altura bajo ningún concepto, con excepción de las construcciones indicadas en el artículo 2.4.2.

2.4.6. Limitación de altura en áreas próximas al aeropuerto El Palomar

Cuando se proyecten edificios nuevos o se incremente la altura de los edificios existentes deberá agregarse al expediente de permiso un comprobante de referencias de medidas de altitudes, expedido por autoridad aeronáutica competente.

2.4.7. Completamiento de tejido y enrase

Las acciones de completamiento de tejido podrán aplicarse únicamente en las parcelas linderas a edificios que superen la altura máxima permitida en las Macrozonas de Desarrollo Prioritario y en las zonificaciones C1 y C2. Este artículo no es aplicable en las Macrozonas de Protección Histórica, aun en el caso de coincidir con alguna de las zonificaciones antedichas.

El edificio a construir se adosará al existente equiparando los niveles de techos y terrazas con los niveles correspondientes de este en altura sobre línea municipal y en cada uno de los retiros,

independientemente de las alturas de parapetos o muros medianeros. El edificio a construir deberá respetar el centro libre de manzana.

Se permitirá la construcción de basamento en el edificio a construir, aun cuando los linderos con los que enrasa no posean uno. El interesado deberá presentar un estudio de agrimensura, visado por el Colegio Profesional de Agrimensores del distrito, que precise la altura de los edificios con los que se pretende enrasar.

Si al momento de comenzar la construcción del último piso, el profesional constatara que el edificio en construcción terminará sobrepasando la altura del edificio existente, deberá renunciar a la construcción del último piso y presentar los planos de conforme a obra correspondientes, bajo apercibimiento de demolición. Se tendrá una tolerancia estricta del 3% de la altura total del edificio a construir.

2.4.7.1. Parcelas flanqueadas por edificios de igual altura que sobrepasan la altura máxima permitida

Se entenderá que una parcela está flanqueada por edificios de igual altura cuando la diferencia de altura entre los edificios existentes sea menor a la altura del último piso que proyecta el edificio a construir. Dicha altura se medirá desde el nivel de piso hasta el nivel superior de losa proyectada. En estos casos, se podrá completar la edificabilidad igualando la altura del edificio a construir con la altura del edificio existente de mayor altura.

2.4.7.2. Parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas que sobrepasan la altura máxima permitida

Si la parcela está flanqueada por edificios que sobrepasan la altura máxima permitida, y estos no pueden considerarse de igual altura, el completamiento de tejido podrá realizarse respetando la altura de cada lindero a partir de la mitad del frente de la parcela a construir. Podrá autorizarse una variación de hasta 1 metro en el cálculo de la mitad de frente de parcela, siempre que el cuerpo más alto respete una distancia de 4 metros al eje medianero con el edificio más bajo.

El lateral expuesto tendrá tratamiento de fachada y podrán ventilarse toda clase de locales a él.

2.4.7.3. Parcelas flanqueadas por solo un edificio que sobrepasa la altura máxima

Si el edificio a construir tiene un edificio lindero que sobrepasa la altura máxima de la zona y el otro está de acuerdo a norma o es un terreno baldío, el completamiento de tejido podrá realizarse exclusivamente sobre el lado que excede la altura y no sobre los dos lados.

En estos casos, se autorizará el completamiento de tejido hasta la altura del edificio que sobrepasa la altura máxima permitida hasta 6 metros del eje medianero que limita con el mismo, debiendo respetar estrictamente la altura máxima de la zona a partir de los 4 metros contados desde el eje medianero de la parcela reglamentaria.

El lateral expuesto tendrá tratamiento de fachada y podrán ventilarse toda clase de locales a él.

2.5. Densidad poblacional bruta

Es la relación entre la población de una zona y la superficie total de la misma.

2.5.1. Densidad poblacional neta

Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir libre de los espacios circulatorios y verdes públicos. La densidad permitida para cada parcela, se calculará aplicando a su superficie el indicador que establece la cantidad de habitantes permitida por hectárea en el "Anexo C - Zonificación". Cuando se den resultados no enteros se redondeará al número superior.

La cantidad de habitantes por edificio, se contabilizará de acuerdo al destino de la siguiente manera:

Vivienda: 2 habitantes para el primer dormitorio y 1 habitante por cada dormitorio adicional. Los monoambientes contabilizarán 2 habitantes en todos los casos.

Comercial, industrial, administrativo y de servicios: 1 habitante cada 30 m^2.

Para viviendas unifamiliares no será aplicable el cómputo de densidad.

2.5.2. Densidad máxima sin servicio cloacal

Sin la instalación de servicio cloacal la densidad máxima admitida es de 150 hab/ha, y solo resultará admisible la vivienda unifamiliar.

Quedan exceptuados de dicha obligación los Lotes con Servicio de los arts. 17 a 25 y la Integración Socio Urbana de los arts. 26 a 36 de la Ley Nº 14.449.

2.5.3. Autorización de mayores densidades

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar mayores densidades a las establecidas en el "Anexo C -

Zonificación", de acuerdo a lo establecido en el Art. 38 de la Ley 8.912 de la Provincia de Buenos Aires.

2.6. Normas particulares para tipologías edilicias

2.6.1. Edificios con basamento

El basamento es la parte del edificio construida sobre el nivel de la cota de la parcela, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del edificio. En el "Anexo C - Zonificación", se establece la altura máxima permitida de basamento y las condiciones particulares para cada zona.

Por encima de la altura máxima de basamento solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20 m de alto.

El basamento podrá retirarse como máximo 1 m de la línea municipal. Las parcelas afectadas a ensanche de calle deberán cumplimentar estas condiciones sobre la línea de edificación que determine el ensanche.

En edificios de perímetro libre o semilibre, el basamento deberá ser continuo y llegar hasta los ejes medianeros laterales liberados. En edificios entre medianeras, el basamento podrá interrumpirse como máximo 4 m en su desarrollo lineal frentista.

2.6.2. Retiros de LM o LE en edificios entre medianeras

En parcelas de 10 m de frente o más, se permitirá edificar detrás de la LM o de la LE siempre que la profundidad (p) del retiro en relación al ancho total (a) del frente sea mayor o igual que a/p = 2.

En parcelas de menos de 10 m de frente, se permitirá edificar detrás de la LM o de la LE hasta un máximo de 5 m.

2.6.3. Accesibilidad en edificios

La Autoridad de Aplicación regulará las condiciones necesarias para que todos los edificios con destino vivienda multifamiliar y/o comercial sean accesibles a personas con discapacidad.

2.7. Salientes de fachada

Se permitirán las salientes de cornisas, balcones y cuerpos cerrados indicados en este apartado.

En las salientes sobre línea municipal, no se permitirá emplazar en la acera ningún apoyo para soporte del saledizo.

No se permitirán salientes en el espacio urbano definido en el artículo 2.1.1.2 inciso d) ni en los patios auxiliares.

2.7.1. Balcones y cornisas

Se permitirán en los pisos altos por encima de los 3 m de altura, medidos desde la cota de nivel de vereda del predio, en fachadas principales y/o secundarias y sobre la línea municipal de esquina.

2.7.1.1. Saliente máxima de balcones y cornisas

a) Sobre línea municipal

En pisos altos sobre fachada principal pueden sobresalir de la LM hasta 1,20 m. No podrán sobrepasar el ancho de la acera ni la duodécima parte del ancho de la calle (d/12). Asimismo deberán alejarse 0,50 m. de las líneas de columnas de servicios públicos y/o árboles.

b) Sobre línea de fondo libre (LFL)

En pisos altos sobre pulmón de manzana pueden sobresalir de la LFL hasta 1,50 m.

c) Sobre línea municipal de esquina

Se permitirá el avance hasta las prolongaciones virtuales de las líneas municipales concurrentes.

2.7.2. Cuerpos salientes cerrados

Solo se permitirán sobre línea municipal de esquina en los pisos altos por encima de los 3 m de altura medidos desde la cota de nivel de vereda del predio.

Se permitirá el avance hasta las prolongaciones virtuales de las líneas municipales concurrentes. No se permitirá balcón abierto como prolongación del cuerpo saliente.

No se permitirán cuerpos salientes cerrados que invadan la LFL ni la línea municipal que no sea de esquina.

2.8. Premios de constructividad

Por sobre los valores máximos de FOT y densidad fijados en este código y sus anexos, se obtendrán los premios constructivos indicados en este apartado y establecidos por la ley 8.912 de la Provincia de Buenos Aires. El porcentaje de premio obtenido en ningún caso podrá superar el 70% de los valores máximos determinados por el "Anexo C - Zonificación".

2.8.1. Por ancho de parcela

A partir de 10 m de ancho de parcela, por cada metro adicional, se obtendrá un premio de 1.5% con un máximo de 25%.

Las fracciones de metro se computarán proporcionalmente.

2.8.2. Por edificación separada de los ejes divisorios laterales

Las edificaciones que se separen de los ejes divisorios laterales como mínimo 4 m, obtendrán premios según la siguiente escala:

4 m de separación: 10%

6 m de separación: 15% (premio máximo)

Las fracciones de metro se computarán proporcionalmente.

A los efectos de la obtención de este premio, se entenderá como "eje divisorio lateral" a todo eje divisorio de parcelas, perpendicular u oblicuo a la línea municipal y contiguo a esta.

Cuando la parcela presente quiebres en sus ejes divisorios laterales, la edificación deberá respetar el retiro en cada uno de sus quiebres —perpendiculares, oblicuos o paralelos a la línea municipal— para la obtención de este premio.

Se sumarán los retiros de ambos laterales de forma independiente.

En las parcelas de esquina, se entenderán como ejes divisorios laterales los ejes divisorios de parcelas en ambas calles.

A efectos de la obtención de este premio en las edificaciones con basamento obligatorio u optativo, el retiro se computará a partir de los volúmenes edificados sobre el basamento.

2.8.3. Por menor superficie de suelo ocupada

Las edificaciones que ocupen menos FOS que el máximo permitido en cada caso obtendrán un premio de 2.5% por cada 5% de reducción de FOS hasta un máximo del 10%.

Las reducciones porcentuales de FOS que no sean múltiplos de 5, serán consideradas proporcionalmente para la obtención de este premio.

2.8.4. Por edificación retirada de la línea municipal

Las edificaciones que se retiren voluntariamente de la línea municipal, obtendrán un premio de 3% por cada metro de retiro con un máximo de 15%. Las fracciones de metro se computarán proporcionalmente.

A efectos de la obtención de este premio en las edificaciones con basamento obligatorio u optativo, el retiro se computará a partir de los volúmenes edificados sobre el basamento.

En parcelas de esquina se sumarán los retiros de ambos frentes de forma independiente.

2.8.5. Por espacio libre público

Las edificaciones que posean espacio libre público existente al frente obtendrán un premio de 10%.

A los efectos de la aplicación de este premio, se entenderá por espacio libre público a las plazas, plazoletas, parques y márgenes no cubiertos de vías de ferrocarriles.

2.8.6. Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC)

La Autoridad de Aplicación implementará dentro de los 180 días corridos de la entrada en vigencia de la presente ordenanza una política de promoción para la relocalización de las industrias categoría 3 de la Ley N° 11.459 aplicando un reconocimiento y registro de Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC). Se reconocerán capacidades constructivas transferibles a los inmuebles que relocalicen industrias de categoría 3 y a los que inhiban capacidades constructivas por motivos patrimoniales.

A tal efecto la Autoridad de Aplicación llevará un Registro Público de ETCC (RPETCC) donde constarán los datos identificatorios de cada parcela y la superficie transferible.

TÍTULO III – ZONIFICACIONES SEGÚN USOS DEL TERRITORIO Y PRODUCCIÓN

3.1. Áreas

El partido de Tres de Febrero, Provincia de Buenos Aires, estará delimitado y ordenado en áreas urbanas y áreas complementarias.

3.1.2. Área Urbana

Es la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de

producción compatible con la vida urbana.

3.1.3 Área Complementaria

En concordancia con la Ley N° 8.912 de la Provincia de Buenos Aires, es la correspondiente a sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

3.2. Zonas

Al interior de cada área, el territorio se dividirá en zonas, cuya descripción en materia de usos, indicadores de constructividad y otras disposiciones se encuentra detallada en el Anexo C - Zonificación. Se establecen zonas específicas denominadas 'Zonas Ambientales Especiales', cuya delimitación se encuentra descripta en el presente artículo.

La autoridad de aplicación podrá establecer, para parcelas frentistas a arterias divisorias de zonas, la posibilidad de aplicar los indicadores y normas correspondientes a la zonificación que la enfrenta. La Autoridad de Aplicación reglamentará las arterias habilitadas para la aplicación de este mecanismo. Lo establecido en este párrafo no rige para las Urbanizaciones Fijas ni permite aplicar usos industriales en zonificaciones comerciales o residenciales.

Ante una discrepancia entre las zonas detalladas en este texto, en el "Anexo C - Zonificación" y en el "Anexo B - Plano de Zonificación", prevalecerá lo indicado en el plano. Si aún así no se resolviera la discrepancia, la misma será resuelta por la Autoridad de Aplicación y deberá corregirse en oportunidad de la actualización descrita en el art. 1.2.8.

3.2.1. Zonas Ambientales Especiales

Se establecen zonas ambiental especiales, dentro de las cuales se prohíbe toda edificación. En ellas se promoverán acciones de conservación ambiental, y de protección y promoción de la vida silvestre y de la flora y fauna natural. Estas zonas se promoverán como espacios de esparcimiento y de fomento de la vida comunitaria. Las mismas se definen a continuación.

3.2.1.1. Arroyo Morón

Se define como Zona Ambiental Especial Arroyo Morón a las márgenes de dicha cuenca, que se encuentran dentro de los límites del partido, y, que no se encuentren bajo jurisdicción de alguna autoridad provincial en la materia.

Esta Zona estará definida como un paseo delimitado por un ancho de 25 m desde cada margen del Arroyo Morón y estará destinada a Camino de Ribera.

En esta Zona se prohíbe la edificabilidad y solo se admiten usos de esparcimiento y Espacios Verdes.

3.2.1.2. Camino de Ribera

Se entiende como tal al camino de 35m adyacente a los ríos de dominio y exclusivo uso público destinado al esparcimiento social. Solo se admiten obras y concesiones de finalidad pública.

Se promueve la maximización de la accesibilidad y la posibilidad de uso recreativo de las riberas y los cursos de agua que atraviesan el distrito, a través de las siguientes acciones:

Promover la accesibilidad peatonal, por bicicleta y por transporte público a los frentes costeros.

Asegurar la reforestación con especies autóctonas, adecuadas a los distintos ámbitos (bordes costeros, zonas anegables, corredores viales).

Maximizar su aprovechamiento y riqueza paisajística, incorporando equipamientos.

Destinar a uso público a los predios de dominio estatal que se desafecten en las riberas.

No se autorizarán nuevos usos ni edificabilidades a los predios lindantes que no hayan materializado la cesión de dominio público.

3.2.1.3. Espacios Verdes

Se compone de los parques, plazas, plazoletas, bulevares y todo espacio de acceso público, dedicado especialmente a esparcimiento público o con vegetación absorbente.

3.3. Macrozonas

A las Zonas podrán superponerse Macrozonas. Éstas están compuestas por polígonos en los que se procurará implementar instrumentos y programas de actuación urbanística específicos. A su vez, presentarán indicadores particulares. Los indicadores específicos de cada Macrozona que sean complementarios o difieran de los indicadores de la Zona a la que afecte, tendrán carácter preeminente.

Los polígonos delimitados por las Macrozonas se encuentran descriptos en el Anexo B - 'Plano de Zonificación'.

Las Macrozonas definidas en el presente Código son:

1.Macrozona de Promoción del Hábitat

2.Macrozona de Protección Patrimonial

3.Macrozona de Desarrollo Prioritario

3.3.1. Macrozona de Promoción del Hábitat

En los polígonos definidos dentro de la Macrozona de Promoción del Hábitat el Municipio instrumentará condiciones para promover procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, de acuerdo con los lineamientos de la Ley N° 14.449. En el Anexo B - 'Plano de Zonificación' se encuentran detallados los polígonos afectados.

3.3.1.2. Objetivos

Los criterios podrán ser definidos para cada caso por la Autoridad de Aplicación considerando los siguientes objetivos:

Integrar urbana y socialmente cada barrio respecto del conjunto de la localidad que lo incluye.

Promover un diseño participativo de las políticas, de modo que los habitantes y las organizaciones de los barrios sean partícipes activos en los procesos y etapas de diagnóstico, diseño, planificación, ejecución, monitoreo y evaluación de los proyectos integrales de cada barrio.

Establecer mecanismos que aseguren la provisión de infraestructura básica y servicios esenciales, en las mismas condiciones que las exigidas para subdivisiones en el Área Urbana, independientemente de la Zona en que se encuentren.

Promover la radicación de familias que hayan producido socialmente su hábitat, en los términos de la Ley N°14.449.

Mejorar las condiciones de habitabilidad edilicia.

Aplicar un sistema de diagnóstico, monitoreo y evaluación que identifique la evolución, los resultados y los impactos medioambientales y sociales de los proyectos implementados.

3.3.1.3. Incentivos

En los predios que integran esta Macrozona, se podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de los objetivos establecidos para esta Macrozona.

3.3.1.4. Plan de Lotes con servicios

En concordancia con el artículo 6.2. del presente código, en estas Macrozonas son de aplicación las medidas catastrales y el plan de inversiones programadas que se establecen en los arts. 17 a 25 de la Ley Nº 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. Dicho instrumento de Inversiones deberá contar con un seguro de caución para su aprobación o algún otro elemento que le asegure al Municipio la culminación de las obras de infraestructura. Los barrios que se incluyan en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios de la Ley Nº 14.449, quedan incorporados a esta Macrozona.

En el caso que la infraestructura se vaya realizando programadamente, deberá el desarrollista contratar un seguro de caución por la porción no materializada o entregar al Municipio algún otro instrumento que le asegure la culminación de las obras de infraestructura. Este requisito no se aplicará en el caso de cooperativas de autoconstrucción.

3.3.2. Macrozona de Protección Patrimonial

La definición de una Macrozona de Protección Patrimonial tiene por objetivo proteger el carácter morfológico de polígonos que presentan monumentos históricos o características patrimoniales de valor. Se definen tres Macrozonas de Protección Patrimonial: Ciudad Jardín Lomas del Palomar, Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes y Barrio Ferroviario Villa Risso. Los edificios ferroviarios históricos que albergan las estaciones Villa Bosch, Lourdes y Lynch (del Ferrocarril Urquiza), y Caseros, Santos Lugares y Sáenz Peña (del Ferrocarril San Martín) se considerarán dentro de la Macrozona de Protección Patrimonial y la Autoridad de Aplicación podrá reglamentar normas específicas para garantizar su conservación. En el Anexo B - 'Plano de Zonificación' se encuentran detallados los polígonos afectados.

3.3.2.1. Ciudad Jardín Lomas de Palomar

3.3.2.1.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial Ciudad Jardín Lomas de Palomar tiene por objetivo proteger la historia e identidad de la localidad. En esta Macrozona, la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

La preservación de las fachadas y los edificios con valor patrimonial, aceras y el arbolado.

El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico de Ciudad Jardín Lomas de Palomar.

La preservación de la cartelería comercial existente

para rescatar la imagen histórica de Ciudad Jardín Lomas de Palomar.

Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas.

Un diseño de espacios públicos de escala humana.

3.3.2.1.2. Edificabilidad

La altura dependerá de la morfología actual, no debiendo aplicarse los criterios de completamiento de tejido o enrase descriptos en el presente Código.

3.3.2.1.3. Usos

Esta Macrozona tendrá Mixtura de Usos B.

3.3.2.1.4. Espacio Público

Toda modificación realizada en el espacio público deberá ser realizada con autorización del Honorable Concejo Deliberante y deberá estar en composición con los criterios urbanísticos, estéticos y arquitectónicos del barrio.

3.3.2.2. Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes

3.3.2.2.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes tiene por objetivo preservar y consolidar la identidad de la localidad y su entorno. El Anexo B – Plano de Zonificación contiene la delimitación de la Macrozona de Protección Patrimonial Entorno Basílica Nuestra Señora de Lourdes.

El objetivo fundamental de esta macrozona es la protección de la iglesia procesional de Lourdes, su entorno inmediato y la cultura que de ella se desprende, evitar que las alturas de los edificios desmerezcan la majestuosidad del templo religioso, y preservar la identidad del barrio.

En esta Macrozona, la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

La preservación de todas las fachadas y los edificios catalogados con valor patrimonial.

El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo urbanístico de la localidad.

La adecuación estética de la cartelería de comercios, para proteger la imagen de la localidad.

Un diseño de las vías de acceso que fomente el uso peatonal y de bicicletas.

Un diseño de espacios públicos de escala humana.

3.3.2.2.2. Edificabilidad

Para preservar y proteger los lugares y edificios históricos de la zona, el plano límite será de 14 metros en toda la macrozona. No se podrá acceder a los beneficios en altura por retiro.

3.3.2.2.3. Usos

Mixtura C con comercio limitado a superficie de 300 m^2. Para locales de gastronomía, la superficie máxima es de 500m^2.

3.3.2.3. Macrozona Protección Patrimonial Barrio Villa Risso

3.3.2.3.1. Objetivo

La Macrozona de Protección Patrimonial Barrio Villa Risso tiene por objetivo proteger la identidad histórica de la zona. El "Anexo B - Plano de Zonificación" contiene la delimitación de la Macrozona Barrio Villa Risso.

En esta Macrozona, la Autoridad de Aplicación podrá establecer por vía reglamentaria mecanismos que, sin modificar la constructividad definida por la Zona respectiva, fomenten:

La preservación de las fachadas y los edificios, aceras y el arbolado.

El diseño de obras nuevas consistentes con el estilo arquitectónico histórico del barrio.

Un diseño de las vías de acceso que fomente la prioridad para el uso peatonal y de bicicletas.

Un diseño de espacios públicos de escala humana.

3.3.2.3.2. Edificabilidad

La altura máxima será de 6 metros, no debiendo aplicarse los criterios de completamiento de tejido o enrase descriptos en el presente Código.

3.3.2.3.3. Usos

Esta Macrozona tendrá Mixtura de Usos A.

3.3.2.3.4. Espacio Público

Toda modificación realizada en el espacio público deberá ser realizada con autorización del Honorable

Concejo Deliberante y deberá estar en composición con los criterios urbanísticos, estéticos y arquitectónicos del barrio.

3.3.3. Macrozona de Desarrollo Prioritario

3.3.3.1. Objetivo

La Macrozona de Desarrollo Prioritario tiene por objetivo la concentración del crecimiento urbano en densidades adecuadas y priorizando el completamiento del tejido urbano. Asimismo, en ellas se aplica la máxima alícuota de la Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias.

3.3.3.2. Edificabilidad

En estas macrozonas son de aplicación el Completamiento de Tejido y la receptividad de las ETCC.

3.3.3.3. Inmuebles ociosos

La Autoridad de Aplicación podrá reglamentar normas para impulsar la edificación obligatoria de los inmuebles baldíos u ociosos comprendidos dentro de la Macrozona de Desarrollo Prioritario, en los términos del art. 84 y siguientes de la Ley N° 8912.

3.4. Normas generales de subdivisión y cesión

3.4.1. Trazado de calles

Cuando se subdividan manzanas o macizos, el trazado y coordinación de las calles principales deberán ser sometidos a la aprobación de la Autoridad de Aplicación.

No es obligatoria la continuidad de la cuadrícula amanzanada, pero se promoverá su continuidad en avenidas o calles principales. Se permitirán trazados no rectilíneos siguiendo criterios vigentes de movilidad.

3.4.2. Ancho de las calles

La trama del partido deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana mediante el diseño de vías que tengan, como mínimo, los siguientes anchos:

Avenidas principales	40 m.
Avenidas secundarias	30 m
Calles principales	20 m
Calles secundarias	15 m
Calles de penetración y retorno, con "cul de sac" de 25 m de diámetro, como mínimo:	11 m hasta 150 m de longitud. 13 m hasta 250 m de longitud. 15 m para más de 250 m de longitud.

Se fomentará el diseño y construcción de calles peatonales, de prioridad peatonal o calles de convivencia en los centros urbanos, entornos educativos, entornos de parques y en áreas comerciales y administrativas.

Los anchos de las rutas nacionales y provinciales de la red troncal y secundaria y los accesos urbanos deberán fijarse de acuerdo con las respectivas Direcciones de Vialidad.

En las zonas industriales, las calles tendrán un ancho mínimo de 20 m, y las medias calles de 15 m. En dichas zonas las calles de penetración y retorno deberán tener un "cul de sac" de 40 m. de diámetro.

El Departamento Ejecutivo podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas, cuando se trate de áreas consolidadas. Se podrán admitir dimensiones inferiores a las que establece este artículo, cuando se considere la conveniencia de dar continuidad al trazado existente.

3.4.3. Infraestructura, servicios y equipamiento comunitario

Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos podrán habilitarse total o parcialmente solo después de que se hayan completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para cada caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos se considerarán infraestructura y servicios esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, veredas y desagües pluviales. Las veredas y forestación deberán hacerse de acuerdo a lo que establezca la normativa vigente al respecto y los lineamientos para cada zona.

3.4.4. Dimensiones de las parcelas

Son las que se establecen en el presente Código para cada Zona, resultante de frentes y superficies mínimas establecidas en el "Anexo C - Zonificación".

La relación mínima entre ancho y fondo será de 1/3 en todos los casos. Esto no será de aplicación obligatoria en el caso de manzanas y/o macizos existentes. Se entiende por macizo existente a toda unidad rodeada de calles, afectada al uso urbano, que haya sido creada con anterioridad a la sanción de la Ley Nº 8912.

Para los anchos de parcelas y superficies mínimas será aplicable el artículo 52 de la Ley Nº 8912.

Las parcelas deberán ser, preferentemente, de forma regular, en concordancia con la Ley 14.449. Cuando no puedan serlo por problemas de trazado o situaciones existentes, el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

Cuando se subdividan lotes cuyos frentes den a un "cul de sac" o a una calle curva cóncava con radio menor a 12m, el ancho mínimo exigido de frente se considerará cumplido cuando en la cuerda se cumpla con 5m mínimo.

3.4.5. Englobamiento parcelario

Cuando un edificio, o edificios de una actividad cualquiera unidos funcionalmente, se hallen emplazados en un predio constituido en más de una parcela perteneciente a un mismo propietario, se deberá proceder al englobamiento de ellas a fin de formar una sola parcela.

Si la edificación ocupa una sola parcela, pero a los efectos de la utilización de la totalidad de los indicadores urbanísticos se incorpora la superficie de otra adyacente, también es exigible la unificación de las parcelas. La unificación definitiva de las parcelas será requisito inexcusable para la obtención de certificados urbanísticos y factibilidades de construcción.

Con la aprobación municipal, el trámite de unificación parcelaria será efectuado ante la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia de Buenos Aires o quien en el futuro la reemplace.

3.4.6. Reserva urbana (Reu)

En las zonas Reserva Urbana, se prohíbe la subdivisión y desarrollo urbano hasta tanto se logre una consolidación y habitabilidad de la zona aledaña.

3.4.8. Cesiones de dominio

Todo fraccionamiento deberá cumplir con las obligaciones indicadas en los arts. 50, 51, 52, 56, 57, 59, 60 y 61 de la Ley Nº 8.912. Las cesiones al dominio público allí establecidas no podrán ser inferiores al 30% de la superficie que se fraccione en el Partido de Tres de Febrero.

Las cesiones al dominio público asignadas como espacio verde, contemplan la carga pública a los frentistas del mantenimiento de los mismos.

En el caso que se fraccionen terrenos del Sector Público Nacional o por ventas realizadas por el mismo, la cesión mínima ordinaria será del 65% de la superficie que se fraccione.

Para los casos que no constituyan hechos generadores del pago por incremento de constructividad o plusvalía según Ordenanza Fiscal vigente, se aplica la cesión adicional que establece el artículo 51 de la Ley Nº 14.449 de corresponder.

Las superficies cedidas que no correspondan a espacios verdes, equipamiento comunitario y vías públicas se asignarán a la Municipalidad de Tres de Febrero.

3.4.9. Urbanizaciones cerradas

En atención al carácter urbano y abierto del Partido de Tres de Febrero no se admiten las localizaciones de Clubes de Campo ni de Barrios Cerrados dentro del ejido municipal.

3.4.10. Líneas de Ensanche Vial

A los fines de los ensanches viales, en las arterias que se encuentren indicadas, los propietarios de los predios frentistas deberán ceder a la vía pública las porciones de terreno que surjan de la distancia de 10m desde el eje de la calle para obtener el permiso de construcción.

1	Ruta Nacional Nº 8 en toda su extensión dentro del Partido.
2	Ruta Provincial Nº 4 en toda su extensión dentro del Partido.
3	Ruta Nacional Nº 201 en toda su extensión dentro del Partido.
4	Av. Mitre en toda su extensión.
5	Av. Gaona desde Gral. Paz a República.
6	Av. Mons. Bentivenga (ex Juan B. Justo) y su continuación Maldonado, desde Gral. Paz a Rivadavia.
7	Av. Rivadavia en toda su extensión dentro del Partido.
8	Av. Díaz Vélez y su continuación Av. República desde Gral. Paz a Sarmiento.
9	República y su continuación Perdriel desde Olavarría a Santa Cruz.
10	Avda. Libertador San Martín desde Triunvirato a Marcelo T. de Alvear.

3.4.11. Zona de seguridad de la bocacalle

Se denomina zona de seguridad de bocacalle al polígono determinado por Línea Municipal de Esquina y sus prolongaciones virtuales.

Dentro de la zona de seguridad de la bocacalle queda prohibido el estacionamiento de vehículos y la colocación de cualquier objeto con excepción de las columnas públicas de la señalización luminosa y las de nomenclatura vial.

3.5. Usos de Suelo

Los Usos de Suelo se clasifican de acuerdo con un criterio de Mixtura de Usos, y siguen los Lineamientos del Plan Estratégico de Tres de Febrero. Cada Mixtura de Usos se aplica en un grado que guarda relación con las densidades y características propuestas para las diferentes Zonas. En la descripción de cada zona se especifica el tipo de mixtura de usos correspondiente.

En el Cuadro de Usos de Suelo se consignan las descripciones. La Autoridad de Aplicación podrá especificar los rubros específicos y/o tamaños de cada establecimiento que se permitirá para cada tipo de mixtura de usos. Cualquier situación que presente lugar a interpretación quedará a consideración de la Autoridad de Aplicación.

Se permiten los Usos Complementarios del Uso Principal siempre que sean útiles para el desarrollo del uso principal.

Los usos del suelo se agruparán en las siguientes categorías: residencial, industrial, comercial, de servicios y equipamiento urbano. Para cada zona o macrozona descriptas en este Código se define un tipo específico de mixtura de usos entre los anteriores. En el Cuadro de Usos presentado en este capítulo se especifican los usos permitidos y prohibidos para cada tipo de mixtura de usos. La Autoridad de Aplicación podrá reglamentar normas de mayor especificidad a este respecto y definirá los casos en los que se presenten dudas o interpretaciones abiertas.

3.5.1. Mixtura de usos de tipo barrial (A)

Corresponde a la escala urbana de residencias predominantemente unifamiliares y comercio diario.

3.5.2. Baja Mixtura de Usos (B)

Se aplica a zonas de escala barrial donde el uso predominante es la vivienda unifamiliar y multifamiliar, permitiendo la mixtura con las actividades económicas de uso cotidiano. Se permiten comercios pequeños, comercio minorista, de cercanía y servicios personales de bajo impacto.

3.5.3. Media Mixtura de Usos (C)

Se aplica a las zonas céntricas de las localidades y a los corredores concentradores de actividades económicas. Las actividades son de residencia, servicios y actividades productivas y comerciales de mayor envergadura.

3.5.4. Baja Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (D)

Se aplica a las zonas de tipo barrial que permiten mixtura con establecimientos industriales de Categoría 1 (según Ley Provincial 11.459), y talleres, depósitos y logística de tamaño limitado que no riñan con la vida residencial urbana. La Autoridad de Aplicación podrá exigir estudios que evalúen el impacto de los establecimientos industriales a radicar en zonas con este tipo de mixtura de usos para garantizar su inocuidad.

3.5.5. Industrial (I)

Corresponde a los usos industriales exclusivo y aquellos que le sean complementarios, no incluyendo viviendas multifamiliares. Se permite industrias de categoría 1, 2 y 3 (según Ley Provincial 11.459). La Autoridad de Aplicación podrá exigir estudios que evalúen el impacto de los establecimientos industriales para su aprobación.

3.5.6. Equipamientos Urbanos (EU)

Corresponde exclusivamente a zonas específicas que cuentan con instalaciones necesarias para el funcionamiento de la ciudad. Su uso específico se podrá indicar en el "Anexo C - Zonificación".

3.5.7. Cómputo de la Superficie de Uso

El espacio de estacionamiento no computa a los fines del cálculo del espacio afectado a un Uso, salvo uso de garaje/estacionamiento comercial. Las superficies descubiertas afectadas a un Uso no se computan y las superficies semicubiertas se computan al 50%.

3.5.8. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos

Los usos a los que se destinarán los inmuebles deberán ubicarse dentro del Cuadro de Usos de Suelo en la "Categoría de Uso" y en la respectiva columna de "Descripción", para determinar su condicionamiento según el tipo de Mixtura de Usos de Suelo.

En caso de dudas sobre el encuadre de una actividad o la presentación de actividades no encuadradas, el mismo quedará a consideración la Autoridad de Aplicación.

3.5.9 Cuadro de Usos de Suelo

El cuadro siguiente establece las Categorías de Usos, Descripciones para regulación general, y Especificaciones para regulaciones diferenciadas de las Mixturas de Usos A, B, C, D, I y EU. Las restantes Mixturas de Usos se rigen por lo establecido en su definición.

CATEGORÍA DE USO	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIÓN (RUBRO)	A	B	C	D	I	EU
RESIDENCIAL		Vivienda individual	SI	SI	SI	SI	SI*	NO
		Vivienda multifamiliar	SI	SI	SI	SI	NO	NO
COMERCIAL	COMERCIO MAYORISTA SIN DEPÓSITO		NO	NO	500	SI	SI	NO
	COMERCIO MAYORISTA CON DEPÓSITO		NO	NO	500	SI	SI	NO
	COMERCIO MINORISTA		300	300	500	400	300	NO
		Comercio Minorista Mercado	300	300	500	300	300	NO
		Comercio Minorista Supermercado	NO	300	500	300	NO	NO
		Paseo de Compras - Grandes Tiendas - Shopping - Centro de Compras	NO	NO	2500	NO	NO	NO
		Comercio minorista ferretería industrial, máquinas, herramientas, materiales de construcción	300	300	500	1000	NO	NO
		Comercio minorista de sustancias químicas, caucho y plásticos combustibles	NO	NO	NO	500	NO	NO

DE SERVICIOS	SERVICIOS		500	SI	SI	SI	SI	NO
		Oficina comercial	NO	300	SI	300	300	NO
		Banco, oficinas crediticias, financieras y cooperativas	NO	300	SI	300	SI	NO
		Estación de servicio-combustibles líquidos	NO	NO	SI	SI	SI	NO
		Taller Mecánico y de Chapa y Pintura	NO	300	SI	SI	NO	NO
		Garage comercial	NO	SI	SI	SI	NO	NO
		Lavadero de Autos	NO	NO	SI	SI	NO	NO
		Centro Cultural / Salón de Eventos	500	SI	SI	SI	NO	NO
		Sala de apuestas o bingo	NO	NO	HCD	NO	NO	NO
		Teatro	NO	SI	SI	SI	NO	NO
		Club social, cultural y/o deportivo con instalaciones cubiertas.	SI	SI	SI	SI	NO	NO
		Actividades deportivas con instalaciones al aire libre	SI	SI	SI	SI	NO	NO
		Gimnasio	300	500	SI	500	NO	NO
		Biblioteca	SI	SI	SI	SI	NO	NO
		Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria, etc.	NO	300	SI	300	NO	NO
		Empresa de servicios fúnebres	NO	NO	SI	SI	NO	NO
		Oficinas públicas con acceso de público.	SI	SI	SI	SI	NO	SI
		Oficinas públicas sin acceso de público.	SI	SI	SI	SI	NO	SI
		Infraestructura de Servicios Públicos	SI	SI	SI	SI	SI	SI
		Centros de concentración logística (CCL).	NO	NO	NO	NO	SI	NO

		Playa y/o depósito de contenedores	NO	NO	NO	NO	SI	NO
	Depósitos		NO	NO	NO	SI	SI	NO
		Depósitos de máquinas	NO	NO	NO	500	SI	NO
		Depósito de materiales de construcción.	NO	NO	NO	500	SI	NO
INDUSTRIAL		Según Ley 11.459 o la que en el futuro la reemplace	NO	1	1	1	SI	NO

Referencias del Cuadro de Usos de Suelo

REFERENCIAS	DETALLE
*	Siempre y cuando se trate de vivienda de encargados y/o caseros para uso complementario de la actividad industrial.
HCD	Requiere aprobación del Honorable Concejo Deliberante
SI	Permitido en esa mixtura de usos
NO	No permitido en esa mixtura de usos
300	Superficie máxima 300 m^2
400	Superficie máxima 400 m^2
500	Superficie máxima 500 m^2
800	Superficie máxima 800 m^2
1000	Superficie máxima 1.000 m^2
1500	Superficie máxima 1.500 m^2
1	Solo industrias de Categoría 1 (según Ley Provincial 11.459).

3.6. Espacios de estacionamiento

Los espacios mínimos de estacionamientos requeridos se indican en cada zonificación y se tratan en el Código de Edificación y normativa complementaria.

3.6.1. Tratamiento arquitectónico de fachadas en edificios de cocheras

Cuando se construyan edificios destinados a albergar estacionamientos, edificios de cocheras o bien se emplacen cocheras lindantes con la vía pública, se presentará junto con la documentación técnica requerida, la propuesta para el tratamiento de fachada, cuyo diseño, tratamiento y empleo de materiales se regirá dentro de lineamientos que conformen una arquitectura acorde con la zona y preferentemente con predominancia de vegetación. Según la complejidad de la propuesta, el Departamento Ejecutivo dispondrá sus especificaciones y aprobación definitiva.

3.6.2. Extensión máxima de bajada de cordón

La extensión máxima de la bajada de cordón en aceras, para el ingreso a cocheras, será del 55% del ancho del lote. La sumatoria de las bajadas de cordón no podrá superar los 6 m lineales.

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar bajadas de cordón superiores en casos de parcelas atípicas, con salida a dos calles o que por su uso o superficie requieran mayor acceso vehicular.

3.6.3. Superficie de estacionamiento en parcelas con frente menor a 10 m

A las parcelas con frente menor a 10 m entre muros medianeros se las exceptúa de cumplir con la totalidad de la superficie de estacionamiento que exija la zonificación respectiva. La Autoridad de Aplicación determinará la superficie exigible de acuerdo a las posibilidades de cada parcela.

3.6.4. Playas de estacionamiento en terrenos baldíos

Los terrenos baldíos podrán ser utilizados como playa de estacionamiento, con una habilitación provisoria, por un plazo no mayor de tres años. El 70% del cerco de frente deberá permitir la visual al interior del predio.

3.6.5. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets)

Se favorecerá la implantación de plataformas conocidas con el nombre de "deck urbano" o "parklet" sobre espacios de la calzada originalmente destinados a estacionamiento vehicular. Se destinarán a ampliación de vereda para locales gastronómicos, lugares de descanso y sociabilidad

Las plataformas podrán ser construidas en diversos materiales y quedarán al nivel de la vereda permitiendo el libre escurrimiento de las aguas por debajo de ellas. Su mantenimiento estará a cargo del privado.

La Autoridad de Aplicación regulará la instalación de las plataformas.

TÍTULO IV – PATRIMONIO Y AMBIENTE

4.1. Competencia

El Municipio en uso de sus facultades autonómicas llevará a cabo las acciones, programas y regulaciones para la protección patrimonial, sea edilicia, paisajística, cultural y/o ambiental.

4.2. Obligación y Modalidades de Protección

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares, paisajes, edificios u objetos considerados en este capítulo obliga a todos los y las habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. El Estado Municipal no será responsable del mantenimiento, la salvaguarda y la conservación de los edificios, inmuebles y/o bienes protegidos que no sean estrictamente de su propiedad. Tal protección y salvaguarda será responsabilidad exclusiva de sus titulares, teniendo éstos que afrontar el debido gasto de mantenimiento y conservación.

La Autoridad de Aplicación elaborará un catálogo de espacios y bienes protegidos. El Departamento Ejecutivo deberá aprobar dicho catálogo y remitirlo al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación definitiva.

En cada declaración de bien protegido deberá explicitarse:

la finalidad y objetivo por la que se protege el bien,

determinación del objeto protegido y elementos que lo compongan.

dimensiones, limitaciones y graduaciones que pudiera contener la protección realizada.

definición de las afectaciones a los espacios e inmuebles linderos, especialmente su afectación de indicadores de uso y constructividad.

Las zonificaciones pueden contener condicionantes ambientales, que conforman cargas públicas para los propietarios y usuarios.

La modalidad de protección podrá ser Edilicia, Ambiental o Cultural.

La declaración de bien protegido no generará derechos de exenciones tributarias para sus titulares. Todo caso de exención tributaria deberá ser establecido en particular por votación del Honorable Concejo Deliberante a través de la sanción de una Ordenanza que así lo establezca.

4.2.1. Protección Edilicia

Se definen 3 niveles de Protección Edilicia: Integral, Estructural y Cautelar.

4.2.1.1. Protección Integral

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos urbanos, que los hace merecedores de una Protección Integral. Protege la totalidad de cada edificio conservando todas sus características arquitectónicas, sus interiores y sus formas de ocupación del espacio. La protección puede incluir mobiliario.

4.2.1.2. Protección Estructural

Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular y tipológico, que por su valor histórico, arquitectónico, urbanístico o simbólico caracterizan su entorno o califican un espacio urbano o son testimonio de la memoria de la comunidad. Protege el exterior del edificio, su tipología, los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio, permitiendo modificaciones que no alteren su volumen.

4.2.1.3. Protección Cautelar

Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor reconocido es el de constituir la referencia formal y cultural del área, justificar y dar sentido al conjunto. Protege la imagen característica del área previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología. Pueden completar su edificabilidad con un retiro de 3 metros del frente de la fachada protegida.

4.2.2. Protección Ambiental

Son aquellos ámbitos que por su función medioambiental deben protegerse con altos grados de restricción, para el mantenimiento del hábitat natural y su biodiversidad. Puede establecerse en áreas particulares, o pueden afectarse parcelas o parte de éstas. El arbolado público será pasible de ser catalogado como de protección ambiental.

4.2.2.1. Espacios Verdes

Son ámbitos que se garantizan como espacios vegetados absorbentes con elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, paisajísticos y botánicos. Si bien incluye arbolados, plazas, plazoletas y bulevares, puede afectar inmuebles privados.

4.2.3. Protección Cultural

Se reconocen las siguientes modalidades de protección cultural, los que se catalogarán y podrán acceder a los mismos beneficios que los inmuebles patrimoniales.

Zonas Arqueológicas: constituidas por sitios o enclaves claramente definidos, en los que se compruebe la existencia real o potencial de restos y testimonios de interés relevante.

Bienes Arqueológicos de Interés Relevante: extraídos o no, tanto de la superficie terrestre o del subsuelo, como de medios subacuáticos.

Colecciones y Objetos: existentes en museos, bibliotecas y archivos, así como otros bienes de destacado valor histórico, artístico, antropológico, científico, técnico o social.

Fondos Documentales: en cualquier tipo de soporte.

Expresiones y Manifestaciones Intangibles: de la cultura ciudadana, que estén conformadas por las tradiciones, las costumbres, el trabajo y los hábitos de la comunidad, así como espacios o formas de expresión de la cultura popular y tradicional de valor histórico, artístico, antropológico o lingüístico, vigentes y/o en riesgo de desaparición.

Locales comerciales, gastronómicos, empresas e industrias Notables: Establecimientos que han logrado un reconocimiento e inserción social significativo.

Sitios de Interés Municipal: Espacios culturales que representan símbolos identitarios que se pretenden conservar.

4.2.4. Demolición de Edificios Sujetos a Protección

No se dará curso a solicitudes de demolición de edificios incluidos como propuesta o en forma definitiva, en el catálogo respectivo. En el caso de existir una protección cultural, tampoco se concederán habilitaciones que perjudiquen su protección. Los permisos de demoliciones no iniciadas, otorgados con

anterioridad a la inclusión del edificio en el catálogo, caducarán de pleno derecho.

Las personas humanas o jurídicas que transgredan esta norma serán pasibles solidariamente de las sanciones que fija el Código de Faltas para este tipo de contravención, con la obligación de reposición de lo destruido. En caso de no restituir el inmueble protegido destruido, en la parcela correspondiente solo se podrá construir hasta un máximo equivalente al 70% del volumen destruido (siempre y cuando este valor no sea mayor al 70% del volumen edificable en la zona).

4.2.5. Inmuebles que Posean Valor Protectorio

La Autoridad de Aplicación elaborará un registro de bienes catalogados en todo el ámbito del Partido, en alguna de las modalidades de protección.

A su vez, cualquier propietario de un inmueble que posea valor protegible que reconozca la Autoridad de Aplicación, puede adherir por un Convenio Urbanístico u otro Instrumento Territorial celebrado con el objetivo de salvaguardar dicho patrimonio e implementar incentivos.

En dicho Convenio se podrá acordar como incentivos:

Reconocer la eximición de tributos Municipales vinculados al inmueble.

Autorizar el uso del Equivalente de Capacidad Constructiva bajo el criterio estipulado por la autoridad de aplicación.

Condicionar las habilitaciones que se otorguen a la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.

Establecer las condiciones mínimas de mantenimiento y plan de ejecución de obras de rehabilitación a cargo del particular y como condición resolutoria de los incentivos otorgados. Dichas obligaciones no se alterarán aunque durante el mismo se efectuarán traslaciones de dominio.

4.2.6. Mantenimiento de las Obligaciones

Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados, o sometidos a cualquier tipo de disposición legal o contractual que sobre ellos puedan establecer sus propietarios.

4.3. Catalogaciones Protectorias

Las Catalogaciones Protectorias constituyen un instrumento de regulación urbanística para los ámbitos y edificios con necesidad de protección ambiental, patrimonial, cultural y/o histórica.

4.3.1. Criterios de Valoración

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

Valor Urbanístico: refiere a las cualidades que posee un edificio que define o califica la trama, el paisaje urbano o el espacio público.

Valor Ambiental: refiere a las necesidades de los biosistemas naturales para su reproducción y continuidad para las generaciones venideras.

Valor Arquitectónico: refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencias tipológicas y otra particularidad relevante.

Valor Histórico - Cultural: refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

Valor Singular: refiere a las características reproducibles o de calidad en cuanto a los aspectos técnicos constructivos o el diseño del edificio o sitio.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, del análisis del contexto urbano y de los objetivos de planeamiento para el área.

4.3.2. Procedimiento para Catalogación Preventiva

Decidida la catalogación por el decreto del Ejecutivo, se le notificará a propietarios, inquilinos, superficiarios, tenedores, poseedores y ocupantes, informándoles de los incentivos a que podrán acceder.

Los particulares tendrán cuarenta y cinco (45) días corridos para formular cualquier objeción, la cual deberá ser remitida por escrito a la Autoridad de Aplicación y tramitará por los recursos administrativos.

Los recursos administrativos interpuestos contra la decisión de catalogación no poseen efectos suspensivos.

Vencido el plazo de cuarenta y cinco (45) días corridos de notificada la catalogación, si no mediara presentación alguna, se considerará firme la inclusión en el listado, y perdido el derecho a formular objeciones.

4.3.3. Propuesta para Catalogación

Sin perjuicio del inicio de oficio de las actuaciones para catalogar, un particular, una organización de la sociedad civil o académica, puede proponer la inclusión de un ámbito o un bien en el listado para su posterior inclusión firme en catálogo.

La Autoridad de Aplicación deberá proceder a su evaluación. En caso afirmativo iniciará el trámite de catalogación. En caso de no considerarlo viable, deberá notificar su rechazo al proponente.

4.3.4. Inclusión en Documentación Municipal

Los niveles de catalogación de los ámbitos y de los edificios con inclusión firme en Catálogo constarán en las respectivas fichas parcelarias y Planchetas Catastrales, con indicación del número de Ordenanza.

Las catalogaciones y protecciones ambientales deben incluirse al entregar Certificado de Libre Deuda Municipal de los inmuebles afectados.

Luego del dictado del Decreto Municipal de elevación al Honorable Concejo Deliberante para el tratamiento de la catalogación, el área encargada de las Obras Particulares deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición que se le someta, hasta tanto se resuelva la incorporación firme de edificios al Catálogo en cuestión.

El mismo modo de actuación deberá observar el área encargada de las Habilitaciones sobre la permisión de actividades en el inmueble.

4.4. Rehabilitación Sustentable

El mecanismo de Rehabilitación Sustentable es aplicable a edificios existentes que tengan afectación patrimonial catalogados o en Macrozonas de protección histórica.

Para su rehabilitación se les podrá aplicar las condiciones de habitabilidad de la normativa aplicable al momento de su construcción. En cuanto a contradicciones entre las normas, los criterios patrimoniales, y de seguridad, la Autoridad de Aplicación será quien tenga la potestad de definir.

4.4.1. Requisitos

Es requisito para optar por este régimen la existencia de Planos de Obra aprobados en los Archivos o Registros del Municipio. La misma solo podrá ser suplida por:

Copia del último plano aprobado de construcciones en el terreno, o bien del Plano PH de subdivisión en propiedad horizontal, de existir este, siempre que la fecha de expediente del plano aprobado de obra corresponda con la fijada en el parágrafo b) siguiente, certificado por un agrimensor.

Testimonio expedido por el Departamento Ejecutivo en el que se consigne el o los números de expediente de obra que figuren para el predio y la constancia de que dichas actuaciones no han sido halladas junto con certificado de empadronamiento inmobiliario.

Quedan excluidos de este régimen:

Los edificios afectados a protección integral, que posean catalogación definitiva otorgada por el Honorable Concejo Deliberante,

Los incluidos en el parágrafo 4.2.3, y

Los edificios objeto de declaratorias en el régimen de la Ley Nacional Nº 12.665 "Creación de la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos".

4.5. Protección arbórea

Todo proyecto de subdivisión, construcción, reforma edilicia o actividad urbana en general deberá respetar el arbolado público en los términos de la Ordenanza N° 2.352. Su verificación condiciona el otorgamiento de las aprobaciones del presente Código.

4.5.1. Forestación de Bordes Industriales

Los predios situados en parque industriales que sean linderos con zonas no industriales, deberán establecer una barrera forestal en el límite que cumpla esta condición. Dicha barrera forestal tendrá un ancho mínimo de 20 m, y será plantada con especies aprobadas por la Autoridad de Aplicación, debiendo ser esta plantación densa y actuar de atenuante del impacto industrial en sus vecinos. La barrera forestal podrá establecerse dentro de la parcela industrial o en la parcela limítrofe, en este último caso estableciendo una restricción que asegure su subsistencia. La barrera forestal será considerada como parte del retiro y computará como parte del FOS libre.

Las subdivisiones en zona residencial o urbana que tengan un límite con parque industrial deberán plantar una barrera forestal de 10 m de ancho con las mismas características que se establecen en el párrafo anterior.

TÍTULO V – INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Instrumentos Territoriales

Los Instrumentos Territoriales son aquellos que establece el presente Código para un mejor cumplimiento de las directivas del Plan Urbano Estratégico.

5.1.1. Prescripción Administrativa

Se reconoce como Instrumento Territorial para la adquisición de tierra con finalidades públicas y sociales, la aplicación de la Ley Nacional Nº 24.320 o la norma que la modifique o sustituya.

Operada la prescripción, ésta será ejecutada por el Departamento Ejecutivo sobre las posesiones que tuviera el Municipio por sí o por cesiones para regularizaciones dominiales de carácter social, con actas o convenios de cesiones previas que comprueben la fecha de inicio posesorio del barrio o sector involucrado.

5.1.2. Recepción de Inmuebles con Deudas Fiscales

Tal compensación implica la liberación de deudas e infracciones fiscales con la transferencia del dominio al Estado Municipal, quien deberá aplicarlo para finalidades de función pública, urbanismo o vivienda social. Ello lo instrumentará la Autoridad de Aplicación del presente Código, por aplicación de la Ley Nº 11.622 y Decreto Nº 4042/1996 de la Provincia de Buenos Aires, o las normas que la modifique o sustituyan.

Luego de la escrituración definitiva del inmueble a favor de la Municipalidad de Tres de Febrero, la Autoridad de Aplicación deberá librar el correspondiente acto administrativo para informar a la Secretaría de Hacienda de modo que instruya los medios para la liberación de deudas e infracciones fiscales de dicho bien.

5.1.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat

En las Macrozonas de Promoción del Hábitat, podrán agruparse voluntariamente diferentes unidades de vivienda para la generación o refacción de nuevas viviendas, a través de fideicomiso con el aporte de un fiduciario privado, presentando un Plan de Gestión con las condiciones para su aplicación en éstas zonas.

Los beneficiarios serán los tenedores originales de los predios y podrán generarse nuevos espacios para equipamiento público y/o para la incorporación de nuevas viviendas. Se podrá implementar por la escrituración social de la Ley Nº 10.830 o la norma que la modifique o sustituya y tramitará como preferente despacho.

Dicho fideicomiso deberá ser autorizado y debidamente reglamentado por la Autoridad de Aplicación del presente Código.

5.1.4. Consorcio Urbanístico

Consiste en la ejecución de proyectos de urbanización o de edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estas personas humanas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y obras de urbanización y/o edificación, para luego recibir su compensación por su inversión en unidades inmobiliarias debidamente edificadas y urbanizadas.

El valor de las unidades inmobiliarias para el o los aportantes del inmueble debe corresponderse con el valor del inmueble antes de la edificación, con más una razonable tasa de ganancia.

5.1.5. Gestión de Tierras en la Municipalidad de Tres de Febrero

La Autoridad de Aplicación del presente código se ocupará de la gestión de tierras del Municipio de Tres de Febrero tarea que tendrá por objetivo:

Promover la movilización del suelo público con finalidad social y ambiental.

Desarrollar medidas de aplicación para el hábitat social.

Mejoramiento de las condiciones y oportunidades de vivienda de los sectores sociales más vulnerables.

Proveer infraestructura y equipamiento público adecuado.

La Autoridad de Aplicación concentrará la asignación de todos los inmuebles del dominio Municipal, debiendo confeccionar y mantener actualizado un inventario de los mismos.

Para el cumplimiento de dichas finalidades queda facultada a:

Diligenciar las permutas de inmuebles autorizadas por el art. 61 de la Ley Nº 8912.

Instrumentar las recepciones de inmuebles con deudas fiscales.

Desarrollar y Tramitar el Programa de Vivienda Asequible.

Tramitar las aplicaciones del Fondo de Desarrollo Urbano y Hábitat.

Tramitar las actuaciones administrativas para la determinación de las Participaciones Municipales en la Valorización Inmobiliaria.

Tramitar las actuaciones administrativas para la determinación del gravamen progresivo por inmueble ocioso.

Realizar las contrataciones que demanden el mantenimiento de los inmuebles a su cargo.

Realizar las contrataciones que demande la provisión de infraestructura y equipamiento.

Desarrollar y tramitar las obligaciones emergentes de la Ley N° 14.449.

Las funciones que resulten necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.

5.1.6. Convenios Urbanísticos

5.1.6.1. Concepto

Los acuerdos celebrados entre el Departamento Ejecutivo y particulares, organizaciones de la sociedad civil y el Estado Provincial de la Provincia de Buenos Aires o el Estado Nacional Argentino, representado por la Agencia de Administración de Bienes del Estado o quien la reemplazare, para la generación de proyectos con normas especiales, se consideran Convenios Urbanísticos, sin perjuicio que versen sobre una o más parcelas.

En caso de que un Convenio Urbanístico permita construcciones que superen la máxima constructividad permitida para la zona respectiva, esta no excederá los indicadores de máxima explicitados en la Ley Nº 8.912 de la Provincia de Buenos Aires, y se deberá acreditar las prefactibilidades de servicios públicos correspondientes.

Toda nueva zonificación deberá enmarcarse dentro de los parámetros del presente Código y de la Ley N° 8912 de la Provincia de Buenos Aires.

5.1.6.2. Procedimiento Administrativo

Los interesados podrán realizar su propuesta a la Autoridad de Aplicación, complementándola con uno o varios Instrumentos Territoriales. La Autoridad de Aplicación verificará su viabilidad, pudiendo realizar observaciones y modificaciones al proyecto originario.

En aquellos casos en los cuales el Convenio propuesto resulte en un aumento de la constructividad que fija este Código, se requerirá el tratamiento favorable por parte del Honorable Concejo Deliberante previo a su aprobación definitiva por el Departamento Ejecutivo.

5.1.7. Plan Particularizado

Se trata de equipamientos urbanos públicos y/o privados o de asociación público-privado de dimensiones e importancia especial. Pueden presentarse por un interesado, entidad intermedia y/u órgano o repartición del Municipio o ante la necesidad de implementar una nueva política urbana a la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano, que debe elevarlo al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación.

La autoridad de aplicación tramita y aprueba los planes particularizados públicos, privados o de asociación público-privado. Ésta deberá efectuarse a través de un acto administrativo.

La Autoridad de Aplicación, previa aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante, podrá llamar a concurso para el desarrollo y la presentación de planes particularizados de privados para ser ejecutados en terrenos de dominio municipal, si así lo considerase, en virtud de propender al desarrollo integral en alguna zona en particular.

5.1.8. Plan Temático

Están integrados por las actividades y las problemáticas urbanas y ambientales que no se hallan sujetas a determinaciones geográficas particulares y requieren instrumentos de planificación que definan las características de su desarrollo o de su reformulación en toda la extensión del distrito.

Este tipo de planes requiere su articulación con los distintos organismos que tienen incumbencia en las respectivas actividades y problemáticas, a través de la Autoridad de Aplicación en materia de Planeamiento Urbano y sujeto a su aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante.

En el acogimiento a estos planes, las modalidades de operación del uso otorgan su habilitación. El Plan Temático debe contener los indicadores y requerimientos para la operación del uso promovido, su edificabilidad y localización.

5.1.9. Declaración Edificabilidad Obligatoria

La Autoridad de Aplicación podrá disponer la aplicación los artículos 84 a 87 de la Ley 8912, para la edificación obligatoria de inmuebles ociosos, tales como baldíos, edificaciones derruidas o paralizadas, en la Macrozona de Desarrollo Prioritario.

5.1.10. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias – PMVI

Es la recuperación de la valorización inmobiliaria acaecida como producto de la acción urbanística llevada a cabo por la Municipalidad de Tres de Febrero. Dicha recuperación y captación de valor será regida por normas legislativas particulares.

5.2. Programa de Lotes con Servicios

En concordancia con el artículo 4.1.1.3. del presente código, en las Macrozonas de Promoción Social del Hábitat, se podrá solicitar la aplicación del Programa de Lotes con Servicios del art. 17 y siguientes de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

5.3. Programa de Zonas de Movilidad Sustentable

En los diseños de las zonas residenciales, se promoverá la implantación de zonas de pacificación de tránsito vehicular, con diseño urbano adecuado para la reducción de velocidades que permitan la movilidad a través de medios sustentables. Asimismo, se propenderá al desarrollo de ciclovías, en función del trazado propuesto en el Plan Urbano Estratégico de Tres de Febrero.

5.4. Programa de Distrito de Industrias creativas y del conocimiento

La Autoridad de Aplicación podrá diseñar dentro de los 90 días de sancionado el presente Código un programa de distritos de promoción de tecnologías de información y de Economía del Conocimiento, especificando beneficios promocionales y la delimitación de los perímetros en los que se concentrarán dichos beneficios.

5.5. Programa de Vivienda Asequible

El Departamento Ejecutivo desarrollará un Programa de Vivienda Asequible, con el objeto de fomentar la oferta de vivienda asequible con destino a vivienda única familiar de ocupación permanente para la compra de grupos familiares de sectores medios, que residan o trabajen en el ámbito del partido de Tres de Febrero.

ANEXO A - ZONIFICACIÓN

1. De las zonas comerciales

1.1. Zonas C1 – Áreas de centralidad

1.1.1. Concepto

Corresponde a área urbana. Distrito donde se concentra el equipamiento predominantemente comercial, de servicios, institucional y cultural. Es, además, la zona de concentración de vivienda multifamiliar en altura y vinculación directa con las redes de transporte metropolitanas.

1.1.2. Usos

Mixtura C, según cuadro de usos.

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerdan con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes. En los edificios con uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento, pero no se permitirá realizar ampliaciones.

1.1.3. Tipología edilicia

Se permitirán edificios entre medianeras, de perímetro libre y semilibre, con basamento obligatorio conforme las disposiciones establecidas al respecto en el COU..

1.1.4. Edificabilidad

El área edificable se encuentra limitada por L.M. y la L.I.B.

1.1.5. Subdivisión parcelaria

El lado mínimo de parcela será de 15 m, con una superficie mínima de 600 m^2.

1.1.6. Disposiciones generales

Basamento: obligatorio conforme disposiciones al respecto establecidas en el COU. Estacionamiento: todo edificio que se construya en la zona, deberá tener espacio de estacionamiento en una relación de 3,5 m^2 por persona y no podrá ser inferior al 10% de la superficie. Carga y Descarga: las maniobras de carga y descarga, tratamiento de efluentes y demás molestias ocasionadas por las actividades que allí se realicen, se solucionarán dentro de la parcela.

1.1.7. Disposiciones particulares

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:
F.O.S.máximo=0,60
F.O.T.máximo=3
Densidad neta potencial: 1600 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 3
Altura máxima basamento: 7 m.
Altura mínima P.B.: 3 m.
Altura mínima sobre P.B.: 2,60 m.

1.2. Corredores concentradores de actividades C2

1.2.1. Concepto

Avenidas y calles estructurantes del municipio donde existe o se prevé la concentración de las actividades circundantes, en las cuales se favorece el intercambio comercial, de servicios, cultural e institucional.

1.2.2. Disposiciones Generales

En los corredores concentradores de actividades C2, se respetarán los coeficientes y los usos de la zona en que se encuentren más un premio de 30% por uso predominante.

1.3. Zonas C3 – Centros comerciales Ciudad Jardín Lomas del Palomar

1.3.1. Concepto

Corresponde a Área Urbana. Conformada por calles y centros comerciales de Ciudad Jardín Lomas del Palomar. Zona destinada a concertar el equipamiento predominantemente comercial, institucional y cultural. Es además la zona de concentración de viviendas multifamiliares..

1.3.2. Usos

Mixtura C, según cuadro de usos.

1.3.3. Tipología edilicia

Se permitirán edificios entre medianeras, de perímetro libre y semilibre, con basamento.

1.3.4. Edificabilidad

El área edificable se encuentra limitada por L.M. y la L.I.B.

1.3.5. Disposiciones generales

Recova obligatoria: Los comercios que se instalan en las zonas comerciales deberán poseer una recova de 3 m de ancho mínimo incluyendo los pilares de apoyo. La recova se considerará lugar de tránsito público quedando prohibido su cercamiento o utilización para propaganda, mercaderías, y demás elementos, materiales que impidan la libre circulación peatonal. Únicamente se permitirá la colocación de mesas, sillas, sillones en caso de que el comercio habilitado lo solicite previamente y cumpla con las normas establecidas por la Ordenanza Impositiva en vigencia y la ocupación del espacio aéreo sobre la recova con construcciones para los distintos usos permitidos en la zona. Sobre Aviador Curtis los indicadores C3 solo afectarán los lotes de esquina y no será obligatoria la construcción de recova.

1.3.6. Disposiciones particulares

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Título II del COU de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 1,8
Densidad neta potencial: 400 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 1,5
Altura máxima de basamento: 6 m.
Altura mínima P.B.: 3 m.
Altura mínima sobre P.B.: 2,60 m.

2. Zonas residenciales

2.1. Zonas R1

Corresponde a Área Urbana. Zonas predominantemente residenciales con edificaciones de vivienda unifamiliar o multifamiliar de baja altura.

2.1.1. R1a – Residencial 1 Alto

2.1.1.1. Concepto

Distrito de característica residencial de mediana densidad, de tejido compacto y baja altura.

2.1.1.2. Usos

Mixtura B, según cuadro de usos.

2.1.1.3. Tipología Edilicia:

Se permitirán edificios entre medianeras, de perímetro libre y semilibre, con basamento.

2.1.1.4. Edificabilidad:

El área edificable se encuentra limitada por la L.M. y la L.I.B.

2.1.1.5. Subdivisión parcelaria

El lado mínimo de parcela será de 12 m, con una superficie mínima de 360 m^2.

2.1.1.6. Disposiciones particulares:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Título II del COU de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 1,8
Densidad neta potencial: 600 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 1,4
Altura máxima basamento: 6 m.
Altura mínima interior P.B.: 2,60 m.
Altura mínima interior sobre P.B.: 2,60 m.

2.1.2. R1b – Residencial 1 Bajo

2.1.2.1. Concepto

Distrito de característica residencial de baja densidad donde predomina la vivienda unifamiliar.

2.1.2.2. Usos

Mixtura A, según cuadro de usos.

2.1.2.3. Tipología edilicia

Vivienda unifamiliar. Se permitirán viviendas multifamiliares únicamente en parcelas de 12 m lineales o más de frente con un máximo permitido de dos unidades funcionales por parcela.

2.1.2.4. Edificabilidad

El área edificable se encuentra limitada por L.M. y la Línea de Fondo Libre.

2.1.2.5. Subdivisión Parcelaria

El lado mínimo de parcela será de 12 m, con una superficie mínima de 360 m^2.

2.1.2.6. Disposiciones Generales

a) Todo edificio o unidad funcional destinada a vivienda que se construyan en el distrito deberán poseer guardacoche o dejar previsto el espacio suficiente para su futura construcción, no debiendo en ningún caso alterar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales adyacentes.
b) Se podrá invadir el retiro obligatorio únicamente en el caso de guardacoches abiertos y/o galerías.

2.1.2.7. Disposiciones Particulares_

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 1,2
Densidad neta potencial: 300 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 1,2
Retiro de frente: 3 m. La obligación de retiro no alcanza al distrito C2 de la zona R1b.
Altura mínima interior: 2,60 m.

2.1.2.8. Limitaciones de altura_

La altura máxima del distrito será 9,50 m.

2.2. Zonas R2:

Corresponde a Área Urbana. Zonas predominantemente residenciales, donde prevalece la vivienda multifamiliar en altura y conviven la actividades de prestación de servicios, el comercio y el trabajo.

2.2.1. R2a – Residencial 2 Alto

2.2.1.1. Concepto

Distrito de característica residencial de tejido compacto de alta densidad.

2.2.1.2. Usos

Mixtura C, según cuadro de usos.

2.2.1.3. Tipología Edilicia_

Se permitirán edificios entre medianeras, de perímetro libre o semilibre, con basamento.

2.2.1.4. Edificabilidad

El área edificable se encuentra limitada por L.M. y la L.I.B.

2.2.1.5. Subdivisión Parcelaria

El lado mínimo de parcela será de 15 m, con una superficie mínima de 600 m^2.

2.2.1.6. Disposiciones generales

Todo edificio que se construya en la zona, deberá tener espacio guardacoche en una relación de 3,5 m^2 por persona y no podrá ser inferior al 10% de la superficie.

2.2.1.7. Disposiciones particulares:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 2,5
Densidad neta potencial: 1000 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 2,5
Altura máxima basamento: 7 m.
Altura mínima interior P.B.: 2,80 m.
Altura mínima interior sobre P.B.: 2,60 m.

2.2.2. R2b – Residencial 2 Bajo

2.2.2.1. Concepto

Distrito de característica residencial de tejido compacto de mediana densidad.

2.2.2.2. Usos

Mixtura C, según cuadro de usos.

2.2.2.3. Tipología Edilicia

Se permitirán edificios entre medianeras, de perímetro libre y semilibre, con basamento.

2.2.2.4. Edificabilidad

El área edificable se encuentra limitada por L.M. y la L.I.B.

2.2.2.5. Subdivisión parcelaria

El lado mínimo de parcela será de 12 m, con una superficie mínima de 360 m^2.

2.2.2.6. Disposiciones Generales

Todo edificio que se construya en la zona deberá tener espacio guardacoche en una relación de 3,5 m^2 por persona y no podrá ser inferior al 10% de la superficie.

2.2.2.9. Disposiciones particulares

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Título II del COU de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 2,2
Densidad neta potencial: 800 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 1,6
Altura máxima basamento: 6 m.
Altura mínima interior P.B.: 2,80 m.
Altura mínima interior sobre P.B.: 2,60 m.

3. RMI - Zonas Residencial Mixto Industrial

Corresponde a Área Urbana. Zonas caracterizadas por la preexistencia y continuidad de mixtura de usos donde conviven el trabajo, la producción, la vivienda y las actividades relativas a la vida urbana.

3.1.1. Disposiciones generales

Dadas las características mixtas de este distrito, las industrias no deberán ocasionar molestias causadas por humos, polvos, vibraciones. Las maniobras de carga y descarga, tratamiento de efluentes y demás molestias ocasionadas por la industria, se solucionarán dentro de la parcela.

3.1.2. Usos

Mixtura D, según cuadro de usos.

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerdan con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes. En los edificios con uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento, pero no se permitirá realizar ampliaciones.

3.1.3. Tipología edilicia

Se permitirán edificios entre medianeras, de perímetro libre y semilibre con o sin basamento.

3.1.4. Edificabilidad

El área edificable se encuentra limitada por L.M. y la L.I.B.

3.2. RMI1 - Residencial Mixto Industrial 1

3.2.1. Concepto

Zona de mixtura de usos de baja densidad

3.2.2. Disposiciones particulares_

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 1,8
Densidad neta potencial: 600 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 1,4
Altura máxima basamento: 6 m.
Altura mínima interior P.B.: 2,60 m.
Altura mínima interior sobre P.B.: 2,60 m

3.3. RMI 2 - Residencial Mixto Industrial 2

3.3.1. Concepto

Zona de mixtura de usos de mediana densidad

3.3.2. Disposiciones Particulares

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales del Título II del C.O.U. de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 2,2
Densidad neta potencial: 800 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 1,6
Altura máxima basamento: 6 m.
Altura mínima interior P.B.: 2,80 m.
Altura mínima interior sobre P.B.: 2,60 m.

3.4. RMI 3 - Residencial Mixto Industrial 3

3.4.1. Concepto

Zona de mixtura de usos de alta densidad

3.4.2. Disposiciones Particulares

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales del Título II del C.O.U. de acuerdo a:
F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 2,5
Densidad neta potencial: 1000 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 2,5
Altura máxima basamento: 7 m.
Altura mínima interior P.B.: 3 m.
Altura mínima interior sobre P.B.: 2,60 m.

4. U.F.1 – Ciudad Jardín Lomas del Palomar

4.1. Delimitación y Concepto

Corresponde a Área Urbana. Delimitación: Av. Pluschow (700) - Av. Bradley (1000) - F.C.G.U. Av. Fredes (1018) - Matienzo (771) - Límite Pdo. Morón - Rosetti (736) - Boulevard. San Martín (737) - F.C.G.S.M. Lotes con frente a Avdora. Lorenzini (703).

La Ciudad Jardín Lomas del Palomar es un conjunto urbano caracterizado por su singular trazado urbanístico inspirado en la tipología de la Ciudad Jardín desarrollada desde principios del siglo XX. Representa un caso único, por el arbolado del espacio público y la forestación de los espacios privados, por sus plazas de diversas escalas y por el diseño de gran parte de sus elementos que, en conjunto, conforman un ámbito de alta calidad ambiental. Dentro de esta área sus centros comerciales son hitos urbanísticos y lugar de encuentro social.

4.2. Usos

Mixtura A, según cuadro de usos.
Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerdan con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes. En los edificios con uso condicionado se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento, pero no se permitirá realizar ampliaciones.

4.3. Subdivisión de las parcelas

Para todo nuevo parcelamiento deberá presentarse un plan conjunto, que deberá especificar:

a) Determinante socio-económico.

b) Condiciones del sitio.

c) Condiciones legales administrativas.

d) Tipo de parcelamiento.

e) Esquema de circulaciones.

f) Esquema de servicios públicos.

g) Grado de ocupación del suelo según uso.

Este plan estará condicionado por los siguientes parámetros:

a) FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL: 1

b) FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO: 0,60

c) DENSIDAD NETA: 300 hab/ha.

d) LAS MEDIDAS DE LOS LOTES SERÁN DE 15 M DE LADO MÍNIMO Y UNA SUPERFICIE MÍNIMA DE 375 m^2.

Dicho plan conjunto quedará sujeto a la aprobación de la Autoridad e Aplicación, previo dictamen del Departamento de Planeamiento y Zonificación y el Departamento de Catastro.

4.5. Tipología edilicia

Se permitirán edificios entre medianeras, de perímetro libre y semilibre, de altura limitada y viviendas unifamiliares. Se permitirán viviendas multifamiliares únicamente en parcelas de 12 m lineales o más de frente con un máximo permitido de dos unidades funcionales por parcela.

4.6. Disposiciones Particulares

a) Edificio entre medianeras:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título II del COU, de acuerdo a:

F.O.S. máximo = 0,60

F.O.T. máximo = 1,0

Densidad neta F.O.T. = 300 hab/ha.

Retiro de frente obligatorio = 3 m. Al menos el 50% del retiro deberá ser terreno absorbente destinado a jardín.

Altura máxima = 9,50 m a contar desde la cota de la parcela.

No se permite ampliación del plano límite.

b) Edificio de perímetro libre:

Solo se podrán hacer edificios de perímetro libre en las calles de anchos mayores a 15 m.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título II del COU, de acuerdo a:

R = h/d = 1 r = h1/d1 = 1,5

F.O.T. máximo = 1

F.O.S. máximo = 0,60

Densidad = 300 hab/ha.

Retiro = 3 m de la línea municipal, además deberá separarse de las medianeras 4 m como mínimo y si se abren ventanas a dicho espacio deberá cumplir las disposiciones particulares de tejido de este artículo. Al menos el 50% del retiro deberá ser terreno absorbente destinado a jardín.

Altura máxima = 12 m, a contar de la cota de la parcela.

No se permite ampliación de plano límite.

4.7. Disposiciones Generales

a) Restricciones para la edificación: Las construcciones deberán guardar una relación estética con las características dominantes en la Ciudad Jardín Lomas del Palomar. Las cubiertas deberán ser de tejas, pizarras o similar equivalente. Quedan exceptuadas de esta norma, las partes de edificios interiores no visibles desde la vía pública.

b) Muros divisorios y cercas de frente: Los cercos sobre Línea Municipal y en los segmentos de los ejes divisorios de parcelas en el sector del retiro de frente obligatorio serán transparentes o de cercos vivos, permitiendo la libre visión del jardín; su altura no superará los 2,00 m sobre nivel de vereda. De construirse muros ciegos tendrán una altura máxima de 1,00 m.

En parcelas de esquina o con frente a dos calles, se admitirá cerco ciego contínuo sobre Línea Municipal ocupando un largo máximo de 40% de desarrollo total del frente, incluyendo eventuales aberturas en el mismo, no pudiendo superar los 6 m de longitud y 2 m de altura sobre el nivel de vereda.

En todos los casos, la vista del "Cerco de Frente", será de presentación obligatoria en el plano de permiso municipal. En caso de no existir cerco, se incorporará la leyenda: "Sin cerco de frente".

c) Línea de Fondo: En las parcelas que no se encuentren afectadas por pulmón de manzana, no se podrá construir ninguna edificación por sobre los 3 m de altura en la franja de 4 m de distancia medidos desde el eje medianero del fondo del terreno.

d) La Autoridad de Aplicación, a pedido del propietario y/o profesional actuante, considerará los proyectos y/o construcciones que invadan el terreno libre obligatorio únicamente en el caso de guardacoches abiertos y/o galerías siempre y cuando no altere las demás disposiciones del Código de la Edificación y no exista otra posibilidad de reubicarlo. En los proyectos que por necesidad del diseño y por la forma irregular del terreno, se deba invadir la franja de restricción, se admitirá una invasión de hasta 1 m siempre que se dejen superficies equivalentes sin edificación y siempre que no exista otra solución al respecto.

e) Queda terminantemente prohibido la tenencia de gallinas o toda otra forma de criaderos de aves o animales de cualquier especie.

f) Toda vivienda o unidad funcional que se construya en el distrito deberá poseer guardacoches o dejar previsto el espacio suficiente para su futura construcción, no debiendo en ningún caso, alterar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales adyacentes.

g) Las unidades funcionales de una vivienda multifamiliar deberán respetar un ancho mínimo de frente de 4,05 metros lineales y la superficie cubierta mínima útil deberá ser superior a 45 m^2.

4.8. De los servicios públicos imprescindibles

Se establecen servicios públicos imprescindibles, desagües pluviales, desagües cloacales, agua corriente, electricidad, recolección de residuos, gas y pavimento.

5. U.F.2

5.1. Delimitación y concepto

Corresponde a Área Urbana. Presidente Juan Domingo Perón (834), Quintana (563) (no están comprendidas las manzanas con frente a la calle Quintana Mz. 18-13- 8-3) - J.B. Alberdi (546) – Gral. Hornos (537), Vías del F.C.G.S.M., Límite con distrito U.F.1. (Cir IV-Sec. V - Fracc. 1 - Parc. 1c)

La zona posee características urbanísticas y de emplazamiento con propiedades muy particulares, por lo tanto, se la divide en tres (3) sectores a saber:

a) Sector Oeste: Compuesto por la parcela con designación catastral Circ. IV - Secc. V - Fracc. 1 - Parc. 1b; y no están comprendidas las manzanas con frente a la calle Quintana (manzanas 18-13-8-3).

b) Sector Centro: Compuesto por las parcelas con designación catastral Cir. IV - Secc. V - Fracc. I - Parc 3k - 3e - 3m. y parte de la parcela 3h hasta su intersección con la prolongación calle Maestra Baldini.

c) Sector Este: Maestra Baldini (543) - Diagonal Jonte (54) - Gral. Hornos (537) - Vías F.C.G.S.M. (Circ. IV-Secc. V - Fracc. I - Parc. 4b y Fracc. 3h desde Gral. Hornos hasta intersección Maestra Baldini.

5.2. Usos

a) Sector Oeste: Predominantemente Industrial y mixtura D, según cuadro de usos

b) Sector Centro: Se divide el sector en dos (2) subsectores:

1º) Subsector SSI (Compuesto por las parcelas 3e, 3m, y parte de la 3h); Uso predominante: Industrial, sujeto en general a las normas de uso y ocupación establecidas en el inciso a) del presente artículo.

2º) Subsector SSR (Compuesto por la parcela 3k) El uso predominante para dicho subsector será recreativo y deportivo.

c) Sector Este: Se establecen para este subsector los usos establecidos en el distrito U.F.3. Se consideran a los establecidos existentes como de uso condicionado y queda prohibido toda ampliación de superficie y/ó potencia.

5.3. SUBDIVISIÓN DE PARCELAS

Queda prohibido dentro del distrito U.F.2. las modificaciones al parcelamiento existente, tendientes a subdividir terrenos y el englobamiento de parcelas cualquiera sea su dimensión.

5.4. SECTOR OESTE - Disposiciones Particulares

a) Retiros mínimos: Las construcciones se retirarán en 45 m del eje divisorio paralelo a la calle (703) Avdora. Lorenzini, desde Presidente Juan Domingo Perón hasta la intersección que resulta de la proyección del eje de calzada correspondiente a la calle (702) Avdor. Sánchez, ampliándose a partir de este punto en un retiro desde el eje divisorio a 80 m hasta 70 m antes del eje divisorio de la parcela 1c.

El retiro de eje de la parcela 1c será de 70 m hasta la intersección de eje divisorio paralelo a las vías del F.C.G.S.M., continuando a partir de este punto con retiro de 50 m hasta el encuentro del límite de la 1b. Dentro de la zona de retiro establecido en el presente, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la instalación de obras destinadas a uso deportivo exclusivamente descubiertas, las obras complementarias a esta actividad se podrán ejecutar fuera de la línea de retiro.

Queda prohibido en este retiro todo tipo de actividades industrial y estacionamiento.

b) Cortina forestal y parquización: A todo lo largo del eje divisorio con el sector U.F.1, Parc. 1c y vías del F.C.G.S.M. se creará una cortina forestal continua de un ancho no menor de 25 metros.

Las características de la cortina arbórea serán las siguientes: deberá estar constituida como mínimo de seis (6) filas de árboles de distintas especies y variedades, con diferentes alturas de desarrollo con el fin de brindar una cortina alta y baja, proporcionando al mismo tiempo un marco verde de distintas tonalidades y características. La densidad será como mínimo de 4 metros entre fila y fila y de 3 metros entre planta y planta salvo distancias mayores requeridas por las especies de árboles.

El proyecto de instalación de la cortina forestal, deberá ser aprobado, previo a su realización, por la Autoridad de Aplicación en un plazo no mayor a 90 días y hasta tanto no se encuentre aprobado el proyecto de forestación y plazos de ejecución no se podrán erigir nuevas construcciones dentro de este predio.

La autorización de esta obra y sus características y de toda otra similar, deberán ser previamente aprobadas por la Autoridad de Aplicación, de conformidad con la reglamentación vigente.

Deberá estar compuesta por un 20% de árboles de 3ª magnitud (Altura de 3 a 5 metros), de árboles de 2ª magnitud (Altura de 5 a 8 metros) y 60% de 1ª magnitud (Altura de 10 a 15 metros). Además se deberá asegurar durante todo el año la pantalla de ocultación con un porcentaje mayor de hojas perennes que caducas.

Los espacios resultantes de las zonas de retiro deberán ser parquizados de forma acorde con el tratamiento paisajístico de la zona. Deberá asegurarse el saneamiento de dicha parquización y cortina forestal.

c) Edificabilidad:

F.O.S. 0,25

F.O.T. 0,30

Altura máxima 12 metros a contar de la cota más alta de la parcela que solo podrán sobrepasarse con construcciones complementarias exclusivamente.

d) Espacios abiertos de uso condicionado: Deberán destinarse a este fin, el 35% de la superficie de la parcela, comprendiendo caminos de circulación, playa de estacionamiento, planta de tratamiento de aguas, y todo espacio abierto que haga el cumplimiento de la parte edificada y al buen funcionamiento de la industria.

e) Dentro de la parcela 1b y a cargo de su titular deberá instalarse una planta para el tratamiento de líquidos cloacales y efluentes industriales, que asegure un consumo de agua no mayor a 200 m3/h siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, el fijar los plazos para su ejecución y puesta en marcha y aprobación del proyecto correspondiente.

f) En forma paralela al eje divisorio de las construcciones con frente a la calle (703) Aviadora Lorenzini y a una distancia de 4 m desde dicho eje divisorio hacia la parcela 1b, el titular de esta parcela construirá a su costa un muro de 3 m de altura antepuesta a la cortina forestal.

5.6. Sector Oeste - Disposiciones Generales

a) Las construcciones e instalaciones existentes que se encuentren dentro de las bandas de retiro obligatorio, se considerarán como "Hechos Existentes" y no podrán ser ampliadas ni, salvo resolución del organismo pertinente, a pedido fundado de parte interesada. En tanto solo se permitirán trabajos de mantenimiento.

b) Los accesos a la parcela solo podrán efectuarse desde las calles Presidente Juan Domingo Perón y J.B. Alberdi, quedando prohibido cualquier otro acceso vehicular industrial.

c) Todo tipo de obra a ejecutar por el propietario de la parcela, deberá ser previamente autorizado por la Autoridad de Aplicación, que se atendrá al uso conforme necesario.

5.7. Sector Centro - Disposiciones Particulares

1a) SUBSECTOR INDUSTRIAL: SSI

Morfología Edilicia:

a) Solo se permitirá edificios de perímetro libre.

b) Retiros mínimos: Sobre la calle J.B. Alberdi el retiro será de 12 metros de la línea municipal y sobre los ejes medianeros será como mínimo de 5 metros.

c) Edificabilidad

F.O.S. 0,30

F.O.T. 0,75

Altura máxima 12 metros a contar de la cota más alta de la parcela que solo podrán sobrepasarse con construcciones complementarias exclusivamente.

1b) SUBSECTOR RECREATIVO: SSR

Morfología Edilicia:

a) Solo se permitirán edificios de perímetro libre.

b) Retiros mínimos: Las construcciones complementarias de la actividad deberán estar retiradas de la línea municipal y ejes medianeros como mínimo 10 metros.

c) Edificabilidad:

F.O.S. 0,2

F.O.T. 0,3

Altura máxima 12 metros a contar de la cota más alta de la parcela que solo podrá sobrepasarse con construcciones complementarias exclusivamente.

5.8. Sector Centro - Disposiciones Generales

Las construcciones existentes que se encuentren dentro de los retiros obligatorios, se considerarán como tales, solo se permitirán trabajos de mantenimiento.

La superficie remanente de la aplicación del factor de ocupación de suelo, deberá ser parquizada y solo podrá tener un 35% de tratamiento o solado diferente.

Los cercos sobre línea municipal, no podrán exceder 1 metro de altura, pudiendo sobreelevarse con cercos vivos hasta 1,80 metros de alto máximo. Los establecimientos industriales deberán cumplir con la normativa municipal, provincial y nacional vigentes.

5.9. Sector Este - Disposiciones generales

Queda afectado al distrito U.F.3. Los usos existentes que no se encuadran en el distrito antes mencionado, son considerados de uso condicionado, y a las construcciones solo se les permitirán trabajos de mantenimiento.

5.10. De los servicios públicos imprescindibles

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, los desagües pluviales, cloacas, red de agua corriente, electricidad, pavimentos, recolección de residuos, gas, alumbrado público.

6. U.F.3 – Centralidad Caseros

6.1. Delimitación y Concepto

Corresponde a Área Urbana. Área central: Centro Cívico. Av. Libertador San Martín, Vías de F.C.G.S.M., Gral Hornos y Juan Bautista Alberdi.

6.2. Usos:

-PREDOMINANTES:

Se permitirán los usos que fijan las restricciones y destino para la zona C1.

-COMPLEMENTARIOS: Ídem artículo anterior.

-CONDICIONADOS: Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes. En los edificios destinados a usos condicionados se podrán llevar a cabo obras, de mantenimiento, pero no se podrán realizar ampliaciones.

6.3. De las ampliaciones de edificios existentes_

En los edificios existentes solo se podrán realizar obras de mantenimiento y se deberán adecuar a las restricciones que fija el presente Código.

6.4. Subdivisión de la parcela

Queda prohibido dentro del área central, las modificaciones al parcelamiento existente tendientes a subdividir los terrenos, permitiéndose el englobamiento de parcelas cualquiera sea su dimensión.

6.5. Tipología edilicia

Se permiten viviendas multifamiliares, edificios públicos, edificios comerciales, de acuerdo a los usos.

6.6. Disposiciones particulares

a) Edificios entre medianeras (ZONA CENTRO)

Tejido Cumplirá las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:

F.O.S. máximo = 0,60

F.O.T. máximo = 2,5

Altura máxima = R = h/d = 2

Densidad neta potencial = 1000 hab/ha.

Fondo libre: Deberá respetar el pulmón de manzana.

b) Edificio de perímetro libre (ZONA CENTRO).

Cumplirá con las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:

R = h/d = 3

r = h/d = 5

Densidad neta potencial: 1200 hab/ha.

F.O.S. = 0,60

F.O.T. = Máximo 3.

Fondo libre: Deberá respetar el pulmón de manzana.

Basamento: Altura máxima 7 metros de la cota de la parcela.

c) Edificios (U.F.3.) propiamente dicha.

Densidad neta potencial: 100 hab/ha.

F.O.S. = 0,40

F.O.T. = 0,65

Altura máxima: h = h/d = 3

6.7. Disposiciones generales

Todo edificio destinado a vivienda multifamiliar o comercial que se construya en la zona U.F.3. deberá preverse una superficie para estacionamiento de 3,5 m^2 por persona, nunca menor 10% de la superficie total.

Quedan exceptuadas de esta norma las parcelas de ancho menor de 10 metros.

Queda establecido que los frentistas a los límites del área centro se incluyen en la zona

6.8. De los servicios públicos imprescindibles

Se establece como servicios públicos imprescindibles: Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de basura.

6.9. De los servicios complementarios

Se establece como servicio público complementario: Red de teléfonos domiciliarios.

7. U.F.4 – Alianza

7.1. De la delimitación y concepto

Corresponde a Área Complementaria. Delimitado por las calles: (325) Senador Ferro, (312) Lope de Vega, (310) San Pedro, (322) Rotarismo argentino, (283) M.T. de Alvear, (604) Gral Justo José de Urquiza, (637) Lisandro de la Torre y Vías del F.C.G.S.M.

En esta Urbanización Fija existen dos zonas con

características urbanísticas y de emplazamiento con propiedades muy particulares, por lo tanto se las nombra y delimita a saber:

7.1.1. Villa Risso

Delimitación: Av. Senador Benito Ferro, Rotarismo Argentino, lotes con frente a Los Nogales, lotes con frente a las Acacias.

7.1.2. Barrio Ferroviario

Delimitación: Av. Justo José de Urquiza, Bolivia, Valentín Gómez y Agüero.

7.2. De los usos

Para las zonas de Villa Risso y Barrio Ferroviario se establece mixtura de usos B, según cuadro de usos y el resto de la Urbanización Fija se considera como uso condicionado y no podrá variar lo existente.

7.3. De la subdivisión

Queda prohibida cualquier modificación del estado actual.

Exceptuando Villa Risso y Barrio Ferroviario, este distrito queda afectado a reserva del interés urbano y se registrará por las normas del distrito Re1.

7.4. Disposiciones particulares

Solo para las zonas de Villa Risso y Barrio Ferroviario.

F.O.S. máximo = 0,60
F.O.T. máximo = 1,2
Densidad neta potencial: 300 hab/ha.
Altura máxima: R = h/d = 1,2
Retiro de frente: 3 m.
Altura mínima interior: 2,60 m.
La altura máxima del distrito será 6,00m.

Fondo libre: Deberá respetar el pulmón de manzana.

8. U.F.5 – Barrio Derqui

8.1. De la delimitación

Corresponde al área urbana. L. de la Torre (637) – A. Pini (650) – Avda. Lib. Gral. San Martín (643) – Puán (632). En este distrito se encuentra edificado un barrio de viviendas unifamiliares, financiado por el Banco Hipotecario Nacional, con características propias y paseos de ancho escaso.

8.2. Usos Predominantes

Vivienda unifamiliares.

8.3. Usos Complementarios

Comercio minorista en general. Estudio de profesión liberal, anexo a la vivienda. Servicios de primera necesidad.

8.4. Usos Condicionados

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por constituir hechos existentes. En los edificios destinados a usos condicionados se podrán llevar a cabo obras, de mantenimiento, pero no se podrán realizar ampliaciones.

8.5. Subdivisión de parcelas

Queda prohibida cualquier modificación al parcelamiento existente tendiente a subdividir los terrenos permitiéndose el englobamiento de parcela cualquiera sea su dimensión.

8.6 Tipología edilicia

Edificios entre medianeras.

8.7. Disposiciones particulares

Cumplirá las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:

F.O.S. máx.: 0,60

F.O.T. máx.: 1,2

Densidad máxima: 300 hab/ha

Altura máxima: Será un plano límite de 6 metros.

Retiro del frente: se prohíbe la ocupación del área libre de frente.

8.8. Servicios públicos imprescindibles

Se establece como servicios públicos imprescindibles: Desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de basura.

8.9 Servicios complementarios

Se establece como servicios públicos complementarios, red de teléfono domiciliario, pavimento interno.

9. U.F.6 – Barrio Ejército de los Andes

9.1. Delimitación

Corresponde al área urbana. Constituido por

Circunscripción 6ta, Sección B, Fracción 5ta y Circunscripción 6, Sección A, Fracción 61.

9.2. de usos

Mixtura de usos B

9.3. De la subdivisión

Queda prohibido cualquier modificación al parcelamiento existente.

9.4. Disposiciones particulares

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de acuerdo al Título II del COU

F.O.S. máx.: 0.6

F.O.T. máx.: 0.8

H. máx.: R=h/d=1

Densidad máxima: 200 hab./ha.

10. U.F.7 – Plaza de los Artilleros y Museo Histórico del Ejército Argentino

10.1 Delimitación y concepto

Corresponde al área complementaria. Delimitada por las calles: (259) Comesaña, (242) Reconquista, (249) Carlos Pellegrini, (274) H. Yrigoyen.

Se la divide en:

Sector (E.U.4) delimitado por las calles: (274) H. Yrigoyen, (249) Carlos Pellegrini, (Traza acceso Oeste) límite Parc. 2b, (259) Comesaña (259) Comesaña, límite Parc. 1, (249) Carlos Pellegrini y límite Parc. 2.

Sector (E.U.5) delimitado por las calles: (259) Comesaña, límite Parc. 2ª,(249) Carlos Pellegrini, límite con Parc. 2c.

Sector (E.U.6) delimitado por las calles: (259) Comesaña, (242) Reconquista, (249) Carlos Pellegrini y límite Parc. 2ª.

10.2. Subzona E.U.4

10.2.1. De los usos predominantes

Recreativos

Deportivo

Comercial

Espacios verdes

10.2.2. De los usos complementarios

Escuelas

Hospitales

10.2.3. De los usos condicionados

Se consideran usos condicionados aquellos que no concuerdan con las características del Distrito pero que se admiten para constituir hechos existentes.

En los edificios destinados a usos condicionados se podrán llevar a cabo obras, de mantenimiento, pero no se podrán realizar ampliaciones.

10.2.4. De las parcelas

Se admitirá una única modificación al estado parcelario actual a fin de propiciar una redistribución parcelaria y/o englobamiento. A tal fin, las parcelas afectadas no podrán sufrir adiciones o sustracciones mayores al 75% de la superficie propia de cada parcela.

10.2.5. Disposiciones particulares

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:

F.O.S. max. 0,60

F.O.T. max. 1,25

H. max. 18 m

Retiro de fondo: no será de aplicación los establecido en artículo 4.2.3.

10.2.6. De los servicios públicos imprescindibles

Se establece como servicio público imprescindible: desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de residuos.

10.3. Subzona E.U.5

10.3.1. De los usos predominantes

Red de circulación Interurbana (Autopista Oeste)

10.3.2. De los usos complementarios

Salas de peaje

10.3.3. De los usos condicionados

Se consideran usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del Distrito pero que admiten por constituir hechos existentes.

10.3.4. De las parcelas

No se admitirán modificaciones al estado parcelario actual.

10.3.5. Disposiciones particulares

F.O.S. max. 0,10

F.O.T. max. 0,10

H. max 12 m

Retiro de fondo: no será de aplicación lo establecido en el COU respecto de las Líneas de Fondo Libre.

10.3.6. De los servicios públicos imprescindibles

Se establece como servicio público imprescindible: desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de residuos.

10.4. Subzona E.U.6

10.4.1. De los usos predominantes

Actividades administrativas

Museos

10.4.2. De los usos complementarios

Educacionales

Administrativo

10.4.3. De los usos condicionados

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del Distrito pero que admiten construir hechos existentes.

10.4.4. De las parcelas

Se admitirá una única modificación al estado parcelario actual a fin de propiciar una redistribución parcelaria y/o englobamiento. a tal fin, las parcelas afectadas no podrán sufrir adiciones o sustracciones mayores al 75% de la superficie propia de cada parcela, registrado a la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

De efectivizarse dicha modificación, no será de aplicación lo establecido en artículos: 3.1.5 y 5.2.2, Inc. A.

10.4.5. Disposiciones particulares

Tipología Edilicia: construcciones de perímetro libre.

Tejido: cumplira con las disposiciones generales de la Título II del COU de acuerdo a:

F.O.S. max. 0,40

F.O.T. max 1

H max. 9,50 m

Retiro de fondo: no será de aplicación lo establecido en artículo 4.2.3

Estacionamiento : 3,5 m^2 por persona.

10.4.6. De los servicios públicos imprescindibles

Se establece como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de residuos.

10.5. Disposiciones generales

En la sub-zona E.U.4 el 15% de los espacios libres serán verdes y parquizados.

En la subzona E.U.4 se halla actualmente la Plaza de los Artilleros la que debe ser conservada y será declarada de utilidad pública por la presente Ordenanza. los porcentajes de espacios verdes establecidos en el apartado anterior no se consideran formando parte de esta superficie, y el cálculo del mismo se efectuará por el remanente previo descuento de la superficie de la plaza.

Hasta tanto se confeccione el correspondiente plano de mensura fíjese como límite de la Plaza de los Artilleros lo siguiente:

Al este con la calle Colectora de la Autopista Acceso Oeste.

Al oeste con Avenida H. Yrigoyen

Al sur con calle Carlos Pellegrini

Al norte con línea imaginaria media ubicada entre Friones y San Roque.

En la sub-zona E.U.5 el 35% de los espacios libres verdes y parquizados.

En la sub-zona E.U.6 el 35% de los espacios libres verdes y parquizados.

Los porcentajes establecidos en los apartados anteriores son mínimos

10.6. De los usos

Se considera como uso condicionado y no se podrá variar lo existente.

Este distrito queda afectado a la reserva de intereses urbanos y se regirá por las normas de los distritos Re1.

11. U.F. 8 – Campito de Ciudadela y Hospital Profesor Doctor Ramón Carrillo y entorno

11.1 Delimitación y concepto

Corresponde a Área Complementaria. Delimitada por las calles: (259) Comesaña, (Diag 20) República, (273) Besares, (274) H. Irigoyen. Se la divide en:

Sector (E.U.7), Hospital Profesor Doctor Ramón Carrillo y entorno, delimitado por las calles: H. Irigoyen (274), Besares(273) y Límite E.U.8 (Traza Acceso Oeste).

Sector (E.U.8), Campito de Ciudadela, delimitado por los límites de la Sub zona E.U.7.

11.2. Subzona E.U.7 - Hospital Doctor Ramón Carrillo y entorno

11.2.1. De Los Usos Predominantes

Vivienda de baja y media densidad.

11.2.2. De Los Usos Complementarios

Escuelas

Hospitales

Esparcimiento

11.2.3. De Los Usos Condicionados

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por construir hechos existentes. En los edificios destinados a usos condicionados se podrán llevar a cabo obras de mantenimiento.

11 2.4. De las parcelas

El parcelamiento debe cumplir con el Capítulo III Art. 52 de la Ley 8912 y su decreto Reglamentario 1549/83.

11.2.5. Disposiciones particulares

Tipología Edilicia: Las construcciones serán de baja y media densidad

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:

F.O.S. máx : 0.60

F.O.T. máx : 1.00

H. máx : 6.00 m.

Retiro de fondo: No será de aplicación lo establecido en el COU respecto de las Líneas de Fondo Libre.

Estacionamiento: 3.5 m^2 por persona

11.2.6. De los servicios públicos imprescindibles

Se establece como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de residuos.

11.3. Subzona E.U.8 - Campito de Ciudadela

11.3.1. De los usos predominantes

Red de Circulación Interurbana (Autopista Oeste).

11.3.2. De los usos complementarios

Salas de peaje.

11.3.3. De los usos condicionados

Se considerarán usos condicionados aquellos que no concuerden con las características del distrito pero que se admiten por construir hechos existentes.

11.3.4. De las parcelas

No se permitirán modificación al parcelamiento existente.

11.3.5. Disposiciones particulares

F.O.S. máx. : 0.10

F.O.T. máx. : 0.10

H. máx. : 12.00 m.

Retiro de fondo: Será de aplicación lo establecido en el COU respecto de las Líneas de Fondo Libre.

11.3.6. De los servicios públicos imprescindibles

Se establece como servicios públicos imprescindibles. Desagües pluviales,

desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de residuos.

11.3.7. Disposiciones generales

Todo edificio destinado a vivienda deberá poseer guarda coche o dejar previsto el espacio suficiente para su futura construcción, sin alterar en ningún caso las condiciones de iluminación y ventilación de los locales adyacentes.

Toda parcela deberá contar en su acera con una especie arbórea permitida por las Ordenanzas vigentes.

12. De la zona U.F.9 - Paseo de los Granaderos

12.1. De la limitación y concepto de la zona U.F.9

Corresponde al área urbana destinada a esparcimiento y recreación. Delimitada por las arterias Ramón Gómez (326), Avda. Gral. Paz, Lincoln (200) y M. T. de Alvear (307).

12.2. De los usos

El uso es exclusivo para estacionamiento de vehículos, parquización y vía de acceso del partido a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, no permitiéndose en su tejido construcción alguna, a excepción de oficinas de información general y/o edificios destinados a seguridad, con superficie máxima de 65 m^2 .

Este distrito queda afectado a reserva de interés urbano, se regirá por las normas del distrito Re1 con las excepciones establecidas en el párrafo precedente.
.

13. De la zona U.F.10 - Barrio Altos de Podestá

13.1. Delimitación y concepto

Corresponde al área complementaria. Delimitada por L.A. Firpo (968), Av. B. Márquez (853), Límite Partido de Morón, Límite Partido de Hurlingham, Río Reconquista, Presidente Perón (954), Arroyo Morón, Madrid (939). Se divide en tres sectores:

a) Sector Noroeste E.U.9: Compuesto por la CIRC. IV, SEC. Q, y la parcela 3C de la FRAC. 1, SEC P, CIRC IV.

b) Sector Sur E.U.10: Aviador Bradley (1000), Límite U.F.1, Límite Partido de Morón, Vías del Ferrocarril General Urquiza, Av. Marquez (853)

b) Sector Este E.U. 11: Av. Marquez (853), Luis A. Firpo (968), Vías del Ferrocarril General Urquiza, Arroyo Morón y límites con el perímetro de la parcela otorgada a la ex – OSN de la localidad de Pablo Podestá, de nomenclatura catastral: CIRC. IV, SEC P, FRACC. 1, PARC. 3c.

13.2. Usos Predominantes

a) Sector Noroeste E.U. 9: Queda afectado a uso recreativo y deportivo exclusivamente.

b) Sector Este E.U. 10: viviendas de media, baja densidad comercios y equipamiento comunitario.

13.3. Subdivisión de las parcelas

Deberá cumplir con el Art. 52 de la Ley provincial 8.912 y se Decreto Reglamentario 1549/83.

13.4. Tipología Edilicia

Se permiten viviendas multifamiliares, edificios públicos, edificios comerciales de perímetro libre, semilibre y entre medianeras.

13.5. Disposiciones particulares

I) Subzona EU 9

FOS Máximo: 0,30.

FOT Máximo: 0,30.

Altura Máxima de Edificación: 9,00m.

II) Subzona EU 10

Queda afectado a reserva de interés urbano y se regirá por las normas del distrito **Re1**

III) Subzona EU 11

a) Para uso residencial

Tejido: Cumplirá las disposiciones del Título II del COU de acuerdo a:

FOS Máximo: 0,60

FOT Máximo: 1,20

Altura Máxima de edificación: 6 metros.

Densidad neta potencial: 500 hab/ha.

Fondo libre: cumplirá las disposiciones del Título II del COU.

Estacionamiento: 3,50 m^2 por persona.

b) Para uso comercial

Tejido: Cumplirá las disposiciones del Título II del COU de acuerdo a:

FOS Máximo: 0,60

FOT Máximo: 1,2

Altura Máxima de edificación: 6 metros.

Densidad neta potencial: 500 hab/ha.

Fondo libre: cumplirá las disposiciones del Título II del COU.

Estacionamiento: 3,50 m^2 por persona.

c) Para uso de equipamiento comunitario

Tejido: Cumplirá las disposiciones del Título II del COU de acuerdo a:

FOS Máximo: 0,60

FOT Máximo: 2

Altura Máxima de edificación: 6 metros.

Densidad neta potencial: 500 hab/ha.

Fondo libre: cumplirá las disposiciones del Título II del COU.

Estacionamiento: 3,50 m^2 por persona.

13.6. Disposiciones Generales

En las la Sub Zona EU 11 los techos serán de tejas, pizarras o similar equivalente. Todo edificio destinado a vivienda deberá poseer guardacoche o dejar previsto el espacio suficiente para su futura construcción, sin alterar en ningún caso las condiciones de iluminación y ventilación de los locales adyacentes.

Toda parcela deberá contar en su acera con una especie arbórea permitida por las ordenanzas vigentes.

13.7. De los servicios públicos imprescindibles

Se establece como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, desagües cloacales, red de agua corriente, electricidad, pavimento, recolección de residuos.

14. U.F.11 – UNTREF

14.1. Delimitación y concepto

Corresponde a Área Complementaria. Delimitada por Dr. Alfredo E. Springolo (407), Lynch (410), Beazley (411), F.C.N.G.U..

Este Distrito queda afectado a reserva de interés urbano y se regirá por las normas del distrito Re1.

15. U.F.12 - Zona Norte. Arroyo Morón

15.1. Delimitación y concepto

Corresponde a Área Complementaria. Delimitación: San Salvador (908), Florida (937), Primera Junta (912), Londres (943), Cuba (916), 1º de Mayo (917), Río Atuel (920), Dr. Salk (955), Ruta Nacional Nº 8 hasta Puerta 8, Tucumán (975), Nicaragua (954), Entre Ríos (959), L.A. Firpo (968), San Luis (967).

Se divide en dos subzonas:

Rc1: Zona inundable ocupada con edificación de carácter permanente delimitada: Gral. Lavalle (900), G. Salguero (971), Uspallata (904), Miramar (979), G. Ezeiza (938), Río IV (983), Río Negro (946), Paraná (981), Arroyo Morón, El Parque (952), Catamarca (977), Ruta Nacional Nº 8, Tucumán (975), Presidente Perón (954), G. Salguero (971) límite Cementerio, San Luís (967) y zona límite inundable.

Rc2: Zona inundable libre de ocupación del suelo delimitada por Río Reconquista, Gral. Lavalle (900), Límite Rc1, Arroyo Morón y continuación de la calle Presidente Perón hasta Río Reconquista.

15.2. Subdivisión de la parcela

Queda prohibido dentro del distrito U.F.12. las modificaciones al parcelamiento existente, tendientes a subdividir los terrenos permitiéndose el englobamiento de parcelas cualquiera sean sus dimensiones.

15.3. Subzona Rc1

15.3.1. Usos

Mixtura C, según cuadro de usos.

15.3.2. Tipología edilicia

Se permitirán edificios entre medianera o de perímetro libre, con basamento.

15.3.3. Edificabilidad

El área edificable se encuentra limitada por L.M. y la L.I.B.

15.3.4. Disposiciones particulares

Tejido: Cumplirá las disposiciones generales del Título II del COU de acuerdo a:

F.O.S. máximo = 0,60

F.O.T. máximo = 1,8

Altura máxima: R = h/d = 1,4

Altura máxima basamento: 6 m.

Altura mínima interior P.B.: 2,60 m.

Altura mínima interior sobre P.B.: 2,60 m.

15.3.5. De los servicios públicos imprescindibles

Se establecen como servicios públicos imprescindibles, las obras de infraestructura que aseguran el mantenimiento de la zona, mientras no se realicen tales obras, estarán afectadas a las disposiciones de las leyes provinciales 6254/60, electricidad, pavimentos y desagües pluviales.

15.4. Subzona Rc2

Esta subzona queda afectada a reserva de interés urbano y se regirá por la normas del distrito Re1.

16. U.F.13 - Desarrollo Urbano Estación Sáenz Peña

16.1. Delimitación y concepto

Delimitada por Vías del Ferrocarril General San Martín; Avenida General Paz, y Juan Las Heras (302).

Correspondiente al área urbana. Zona de mixtura de usos (residencial de alta densidad, comercial, oficina y servicios complementarios de la vivienda) con predominio de uso comercial a nivel de Planta Baja.

16.2. Usos

Mixtura de usos C. El uso predominante es comercial minorista y administrativo. El uso complementario es vivienda multifamiliar de alta densidad.

16.3. Subdivisión de las parcelas.

Las parcelas resultantes de las nuevas subdivisiones deberán tener un ancho mínimo de 30 m y 900 m^2 de superficie.

16. 4. Tipología Edilicia

Se permiten edificios de perímetro libre, y en caso de presentar basamentos, estos no podrán ocupar mayores superficies a los indicados en la Ordenanza respectiva para construir en cada parcela.

16.5. Disposiciones particulares

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de acuerdo al Título II del COU.

F.O.S. máx.: 0.6

F.O.T. máx.: 3

Densidad neta máxima: 2000 hab./ha.

Altura máxima de edificación: R=h/d=3. Las construcciones que se realicen en predios con al menos uno de sus frentes sobre la colectora de la Av. Gral. Paz no podrán sobrepasar una altura de 56 m, y las construcciones que se realicen en predios con frente sobre la calle Gral. Juan Las Heras entre la prolongación de la calle Reverenda Madre Isabel Fernández y prolongación de la calle San Pedro no podrán sobrepasar una altura de 31 m.

Plano Límite: Por encima de la altura máxima de edificación, se podrá construir un nivel retirado a 2 metros de LE con una altura máxima de 4 metros. En este nivel solo podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda del encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aires y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

Retiros mínimos: las construcciones que se realicen en predios con frente sobre la calle Gral. Juan Las Heras entre la prolongación de la calle Reverendo Madre Isabel Fernández se retirarán como mínimo en 5 m de la línea municipal en el nivel +/-0.00 y como mínimo en 3 m de la línea municipal a partir del nivel de +5,40 m.

Las construcciones que se realicen en predios con al menos uno de sus frentes sobre la colectora de la Av. Gral. Paz se retirarán como mínimo en 5 m de la línea municipal. En todos los casos, sobre los ejes medianeros los retiros serán como mínimo de 7,5 metros.

Servidumbre: El propietario del lote deberá constituir derecho real de servidumbre administrativa gratuita de no edificar con destino a espacio verde de acceso y uso público, a perpetuidad y a favor de la Municipalidad de Tres de Febrero, sobre la rasante del sector del lote que se identifica en el Plano Complementario de la Zona U.F. 13.

Cesión para ensanche de Línea Municipal de calle Gral. Juan Las Heras: Aféctese a fines de ensanchar la línea municipal correspondiente a la calle Gral. Juan Las Heras el sector del lote delimitado en el

plano Complementario de la Zona U.F. 13.

Cesión para ensanche de Línea Municipal de calle Ricardo Gutiérrez – Colectora de Avenida General Paz: Aféctese a fines de ensanchar la línea municipal correspondiente a la calle Ricardo Gutiérrez – Colectora de la General Paz el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 13.

Cesión para prolongación de calle San Pedro: Aféctese a fines de realizar la prolongación de la calle San Pedro, el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 13.

Cesión para prolongación de calle Reverenda Madre Isabel Fernández: Aféctese a fines de realizar la prolongación de la calle Reverenda Madre Isabel Fernández, el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 13.

Cesión para prolongación de calle Espejo: Aféctese a fines de realizar la prolongación de la calle Espejo, el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 13.

Cesión para apertura de calle: aféctese a fines de generar la apertura de calle en el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 13.

16.6. Disposiciones Generales

Planta baja libre y uso comercial. De las construcciones en planta baja: las superficies del terreno comprendidas en los retiros mínimos obligatorios y todas las áreas libres de edificación serán jardinizadas y/o tratadas con solados adecuados, no admitiéndose en las mismas el estacionamiento o circulación de vehículos, debiendo permanecer libres, abiertas y accesibles. Se establece que al menos el 50% de la superficie construida en Planta Baja deberá destinarse a uso comercial.

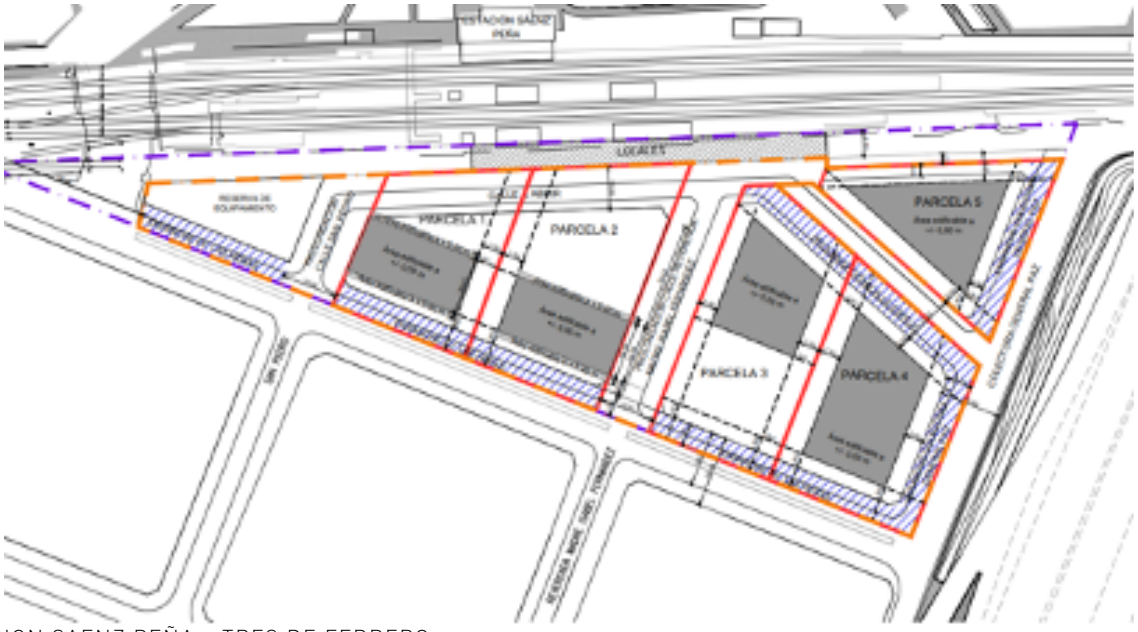
Tratamiento constructivo: los edificios a construir deberán consolidar una imagen homogénea de conjunto guardando una composición arquitectónica en cuanto a su morfología y materialidad. Las construcciones auxiliares que coronen el edificio, tales como: tanques, salas de máquinas, de calderas, salidas de escaleras, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultas por pantallas (macizas, traslúcidas o caladas, etc.) siempre que sean tratados en forma arquitectónica. Las estrategias proyectuales deberán enmarcarse en las normas de edificación vigentes al momento de la materialización del desarrollo, y de no existir normativas específicas se aplicarán las normas IRAM específicas para la temática. La cubierta de la edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.

Estacionamiento: no se admitirán estacionamientos vehiculares en el nivel +/-0.00 pudiéndose localizarse únicamente en los subsuelos de los terrenos. Todo edificio destinado a uso predominante y complementario deberá cumplimentar con la previsión mínima de estacionamiento y cocheras de 3,5 m^2 por persona.

16.7. De los servicios públicos imprescindibles

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, electricidad, pavimentos, red de desagües cloacales, agua corriente, gas.

16.8 Plano Complementario de la zona U.F. 13



ESTACION SAENZ PEÑA – TRES DE FEBRERO

17. U.F. 14 Procrear Martín Coronado

17.1 De la delimitación y concepto de la zona U.F.14

Delimitada por las calles Benito Chas, vías del Ferrocarril Línea General Urquiza y Avenida Bernabé Márquez. Designación catastral: PArtida 117, circunscripción IV, Sección T, Fracción I, Parcela 2b.

Corresponde al área urbana. Zona de mixtura de uso (residencial de media densidad, comercial, apto profesional, oficina y servicios complementarios de la vivienda) con predominio de uso comercial a nivel de planta baja.

17.2 De los usos

El uso predominante es residencial de media densidad y el uso complementario es comercial y de serivicos.

17.3 De la subdivisión de la parcela

Las parcelas resultantes de las nuevas subdivisiones deberán tener un ancho mínimo de treinta (30) m y setecientos (700) m^2 de superficie.

17.4 Tipología edilicia

Se permitirán edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre y semilibre con o sin basamento.

17.5 Disposiciones particulares

Tejido:cumplirá con las disposiciones generales de acuerdo al Título II del COU

FOS máx.: 0.6

FOT máx residencial.: 2.5

Densidad neta máx. comercial: 2000 hab/ha

Densidad neta máx. residencial: 1000 hab/ha

Plano límite: Treinta y un (31) metros sobre la franja edificable que da a las vías del Ferrocarril y veintiún (21) metros sobre la Av, Bernabé Márquez y la calle Benito Chas.

Por encima del plano límite, se podrá construir un nivel retirado a 2 metros de la LE, con una altura máxima de 4 metros. No se computarán en la medición antenas, paneles solares, chimeneas o similares. En este nivel solo podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda del encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

Cesión para prolongación de calle Antártida Argentina: aféctese, a fines de realizar la prolongación de la calle Antártida Argentina, el sector del inmueble paralelo a la traza de la vía del FFCC, cuya traza de calle se extenderá entre Benito Chas y la Avenida Bernabé Márquez.

17.6 Disposiciones generales

17.6.1 Planta baja libre. Uso comercial de las construcciones en planta baja.

Las áreas libres de edificación serán ajardinadas y/o tratadas con solados adecuados, admitiéndose la posibilidad en las mismas del estacionamiento o circulación de vehículos, debiendo permanecer libres, abiertas y accesibles. Se estableces que al menos el 50% de la superficie construida en planta baja deberá tener destino a uso comercial.

17.6.2 Tratamiento constructivo

Los edificios a construir deberán consolidar una imagen homogénea de conjunto guardando una composición arquitectónica en cuanto a su morfología y materialidad. LAs construcciones auxiliares que coronen el edificio, tales como: tanques, salas de máquinas, de calderas, salidas de escaleras, conductos, chimeneas y otros de uso común deberán quedar ocultas por pantallas (macizas, traslúcidas,o caladas, etc) siempre que sean tratados de forma arquitectónica. Las estrategias proyectuales deberán enmarcarse en las normas de edificación sustentable vigentes al momento de la materialización del desarrollo y, de no existir normativas específicas, se aplicarán las normas IRAM específicas para la temática. La cubierta de la edificación a conformar deberá tener tratamiento de techo o terraza verde.

17.6.3 Estacionamiento

Todo edificio destinado a uso predominante y complementario deberá cumplimentar con la previsión mínima de estacionamiento y cocheras con una relación de 3,5 m2 por persona, pudiendo localizarse en los subsuelos del terreno o en nivel +/- 0.00, facultándose a la Autoridad de Aplicación a la aprobación final de dichas plazas.

17.7 De los servicios públicos imprescindibles

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, electricidad, pavimentos, red de desagües cloacales, agua corriente, gas, telefonía.

18. U.F. 15 Desarrollo Urbano Caseros

18.1. De la delimitación y concepto de la zona U.F.15

Delimitada por calles Pte. Perón (834), calle a abrir que se denominará "Dr. René Favaloro", fondo de lotes con frente a Avdor. Pluschow (700) y Matienzo (771).

Corresponde al área urbana. Zona de mixtura de uso (residencial de mediana y alta densidad, comercial, oficina y servicios complementarios de la vivienda).

18.2. De los usos

18.2.1. De los usos predominantes

El uso predominante es vivienda multifamiliar de mediana y alta densidad.

18.2.2. De los usos complementarios

El uso complementario es comercial minorista y administrativo.

18.3. De la subdivisión de la parcela

Las parcelas resultantes de las nuevas subdivisiones deberán tener un mínimo de 12 m de ancho y 300 m^2 de superficie.

Una vez realizado el primer parcelamiento conforme el Plano Complementario de la U.F. 15, queda prohibido el englobamiento de parcelas cualquiera fuera su dimensión.

18.4. Tipología edilicia

Se permitirán edificios entre medianeras y edificios de perímetro libre y semilibre con o sin basamento.

18.5. Disposiciones particulares

Tejido:cumplirá con las disposiciones generales de acuerdo al Título II del COU,

FOS máx.: 0.6

FOT máx.: 1.6

Densidad neta máx.: 500 hab/ha

Altura máxima de edificación: sesenta (60) metros.

Plano límite: Por encima de la altura máxima de edificación, se podrá construir un nivel retirado a 2 metros de LE con una altura máxima de cuatro (4) metros. No se computarán en la medición antenas, paneles solares, chimeneas o similares. En este nivel solo podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda del encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

Servidumbre para lote ubicado sobre la Pte. Perón (834) y calle a abrir que se denominará "Dr. René Favaloro": El propietario del lote con frente sobre la calle Pte. Perón (834) y calle a abrir que se denominará "Dr. René Favaloro" deberá constituir derecho real de servidumbre administrativa gratuita de no edificar con destino a espacio verde de acceso y uso público, a perpetuidad y a favor de la Municipalidad de Febrero, sobre el nivel +/-0.00 del sector del lote que se identifica en el Plano Complementario de la Zona U.F. 15.

Servidumbre para lote ubicado sobre la Pte. Perón (834) y calle Matienzo (771): El propietario del lote con frente sobre la calle Pte. Perón (834) y calle Matienzo (771) deberá constituir derecho real de servidumbre administrativa gratuita de no edificar con destino a espacio verde de acceso y uso público, a perpetuidad y a favor de la Municipalidad de Febrero, sobre el nivel +/-0.00 del sector del lote que se identifica en el Plano Complementario de la Zona U.F. 15.

Planta Baja Libre. Uso Comercial de las construcciones en Planta Baja sobre la calle Matienzo (771): En el predio con frente sobre la calle Pte. Perón (834) y calle Matienzo (771) las superficies del terreno comprendidas en los retiros mínimos obligatorios y todas las áreas libres de edificación serán parquizadas y/o tratadas con solados adecuados no admitiéndose en las mismas el estacionamiento o circulación de vehículos, debiendo permanecer libres, abiertas y accesibles. No se podrán construir rejas, parapetos o construcciones que limiten el paso público, ni que permitan el cierre de estos lugares en ningún horario o época del año, no pudiéndose tampoco limitar o seleccionar el acceso, circulación y uso de personas o animales, quedando su regulación sujeta a los mismos criterios de un espacio público. Se establece que al menos el 50% de la superficie construida en Planta Baja deberá tener destino a Uso Comercial. No se admitirán estacionamientos vehiculares en el nivel +/-0.00 pudiéndose localizarse únicamente en los subsuelos del predio, pudiendo ocupar toda la superficie de la parcela. Todo edificio destinado a uso predominante y complementario deberá cumplimentar con la previsión mínima de estacionamiento y cocheras de 3,5 m^2 por persona.

Afectación para prolongación de calle Sgto. Palma

(830): Aféctese a fines de realizar la prolongación de la calle Sgto. Palma (830), el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 15.

Afectación para prolongación de calle Pablo Poggio (811): Aféctese a fines de realizar la prolongación de la calle Pablo Poggio (811), el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 15, con la aclaración que los lotes frentistas a dicha calle deberán contemplar un retiro obligatorio de 5 mts.-

Afectación para prolongación de calle San Miguel de Garicoits (807): Aféctese a fines de realizar la prolongación de la calle San Miguel de Garicoits (807), el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 15.

Afectación para prolongación de calle Carlos Echagüe (805): Aféctese a fines de realizar la prolongación de la calle Carlos Echagüe (805), el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 15.

Afectación para prolongación de calle A. de la Vega (801): Aféctese a fines de realizar la prolongación de la calle A. de la Vega (801), el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 15.

Cesión para apertura de calle que se denominará "Dr. René Favaloro": Aféctese a fines de generar la apertura de la calle que se denominará "Dr. René Favaloro" en el sector del lote delimitado en el Plano Complementario de la Zona U.F. 15.

18.6. De los servicios públicos imprescindibles

Se establecen como servicios públicos imprescindibles: desagües pluviales, electricidad, pavimentos, red de desagües cloacales, agua corriente, gas, telefonía.



PLANO COMPLEMENTARIO DE LA ZONA

19. EI - Equipamiento logístico.

19.1. Delimitación

Corresponde al área complementaria.

Límites: Camino Parque del Buen Ayre, Presidente Perón (954), Río Reconquista, Proyección de Gabino Ezeiza (938), Río Reconquista y Presidente Perón (954).

19.2. Usos predominantes y condicionados

Mixtura de Usos I.

Usos predominantes: depósitos, distribución, logística, se admitirán tareas de empaque, acondicionamiento de carga y fraccionamientos que no impliquen la generación de efluentes líquidos o gaseosos. No se admitirá la presencia de sustancias consideradas peligrosas, tóxicas o radiactivas. Los afluentes líquidos de origen cloacal asimilables o domiciliarios deberán ser tratados previo a su vuelco, ajustándose a los valores de concentración de contaminantes admitidos por la legislación vigente. La carga y descarga se realizará en el interior del predio y contará con módulos de estacionamiento de acuerdo a cada caso en particular.

Usos condicionados: oficinas, salas de primeros auxilios.

19.3. Disposiciones generales

Las construcciones deben guardar un retiro de frente de 10 metros laterales y 4 metros de fondo. Se autoriza un 20% de la superficie de patio de frente para construcciones anexas a la actividad.

Deberá implantarse como mínimo un árbol de especie autorizada cada 10 metros de frente.

19.4. Disposiciones particulares

Por su uso predominante su aprobación y funcionamiento se ajustará a la ley provincial 13.744.

Subdivisión de parcelas: no podrán ser de una superficie inferior a 10.000m2, con un frente no inferior a 100 metros.

FOS Máximo: 0,6.

FOT Máximo: 0,8.

Altura Máxima: Planta baja más tres plantas y altura de acuerdo a las necesidades.

19.5. Servicios públicos imprescindibles

Servicio cloacal, desagüe pluvial, electricidad, pavimento.

20 De las zonas de reserva

20.1. De las zonas de reserva Re1

20.1.1. De la delimitación y concepto de la zona de reserva Re1

Correspondiente al Área Complementaria.

Delimitación: Vías Del F.C.G.U., Rodríguez Peña (425), Senador Bordabehere (400), Neuquén (428), cerrado por las vías del F.C.G.U.

Entiéndase por Re1 a la zona afectada a reserva de interés urbano.

20.1.2. Del uso ocupación y subdivisión del suelo

Los distritos Re1 están afectados a reserva de interés urbano potencial, solo se podrán conservar transitoriamente el uso u ocupación y subdivisión del uso existente.

Se admitirán obras de mantenimiento que no impliquen aumento de superficie cubierta actual.Los espacios verdes existentes en éstas áreas deberán ser conservados y protegidos.

20.2 De la zona de reserva Re2

20.2.1. De la delimitación y concepto de la zona Re2

a) Guillermo Brown (238), Av. Militar (271), deslinde con RMI 2 y M.T. de Alvear (238).

b) Avda. Maipú (201), Reconquista (242), Gazeta de Buenos Aires (205) y deslinde con zonificación R2b. Correspondiente a la Circunscripción VI, Sección E, Fracción, 57, Parcela 2C.

c) Angel Firpo (968), Madrid (939), Arroyo Morón.

Correspondiente al área complementaria de usos específicos. Zonas ocupadas por cementerios, hecho considerado como barrera urbana.

20.2.2. Del uso, ocupación y subdivisión del suelo

Son considerados de usos condicionados. Para realizar cualquier modificación de lo existente deberán solicitar normas para cada caso a la Autoridad de Aplicación.

20.3. De la zona de reserva Re3

20.3.1. De la delimitación y concepto de la zona Re3

Corresponde al área complementaria de usos específicos. Límite con U.F.2, vías del F.C.G.S.M. hasta prolongación límite oeste U.F.2 (Cir. IV - Secc. V - Fracc. 1 - Parc. 1c).

20.3.2. Del uso, ocupación y subdivisión del suelo

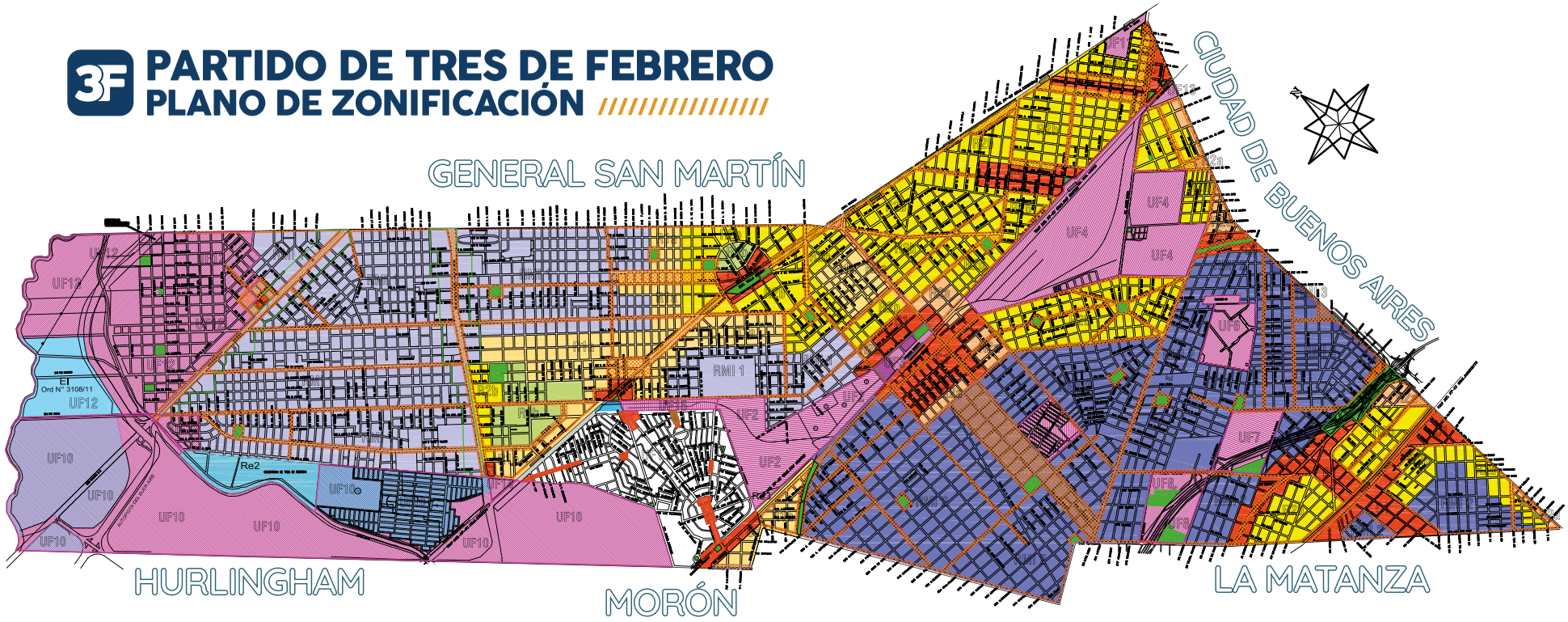
Queda afectada a uso recreativo, deportivo y/o cultural.

Los usos existentes serán condicionados. Previo a la ejecución de nuevas obras se deberán solicitar normas para cada caso a la Autoridad de Aplicación.

21. Homologación de Zonas según Decreto Número 531/2019 Reglamentario de la Ley 11.459

Zona	Denominación Zona	Homologación Zonas Art. 6to del Decreto 531/2019 reglamentario de la ley 11.459
C1	Áreas de Centralidad	B
C2	Corredores Concentradores de Actividades	B
C3	Centros Comerciales Ciudad Jardín Lomas del Palomar	B
R1	Residencial 1	A
R2	Residencial 2	A
RMI1	Residencial Mixto Industrial 1	B
RMI2	Residencial Mixto Industrial 2	B
RMI3	Residencial Mixto Industrial 3	B
U.F. 1	U.F. 1 - Ciudad Jardín Lomas del Palomar	A
U.F. 2	U.F. 2	D
U.F. 3	U.F. 3 - Centralidad Caseros	B
U.F. 4	U.F. 4 - Alianza	D
U.F. 5	U.F. 5 - Barrio Derqui	A
U.F. 6	U.F. 6 - Barrio Ejército de los Andes	A
U.F. 7	U.F. 7 - Plaza de los Artilleros y Museo Histórico del Ejército Argentino	D
U.F. 8	U.F. 8 - Campito de Ciudadela y Hospital Profesor Doctor Ramón Carrillo y entorno	D
U.F. 9	U.F. 9 - Paseo de los Granaderos	A
U.F. 10	U.F. 10 - Barrio Altos de Podestá	A
U.F. 11	U.F. 11 - UNTREF	D
U.F. 12	U.F. 12 - Zona Norte. Arroyo Morón	D
U.F. 13	U.F. 13 - Desarrollo Urbano Sáenz Peña	D
U.F. 14	U.F. 14 - Procrear Martín Coronado	D
U.F. 15	U.F. 15 - Desarrollo Urbano Caseros	D
El	Equipamiento Logístico	I
Re1	Zona de Reserva Re1	D
Re2	Zona de Reserva Re2	D
Re3	Zona de Reserva Re3	D

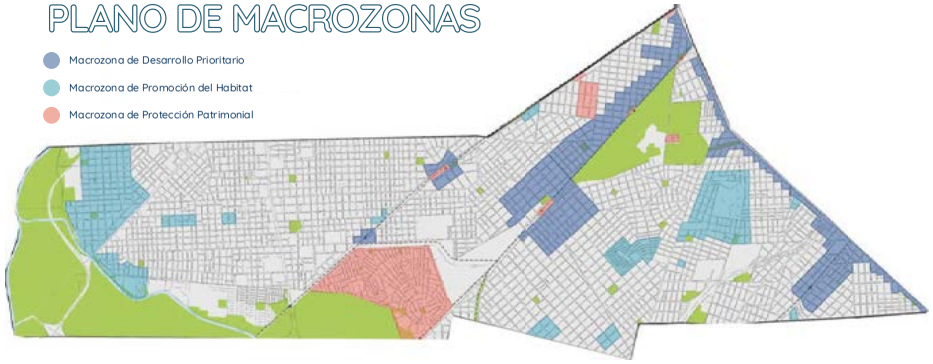
PARTIDO DE TRES DE FEBRERO
PLANO DE ZONIFICACIÓN



22. Plano de Zonificación

INDICADOR	CARACTERÍSTICAS
C1	ÁREA DE CENTRALIDAD
C2	CORREDOR CONCENTRADOR DE ACTIVIDADES
C3	CENTROS COMERCIALES Ciudad Jardín Lomas del Palomar
R1a	RESIDENCIAL de DENSIDAD MEDIA y baja altura
R1b	RESIDENCIAL de BAJA DENSIDAD
R2a	RESIDENCIAL de ALTA DENSIDAD
R2b	RESIDENCIAL de DENSIDAD MEDIA ALTA
RMI 1	RESIDENCIAL MIXTO INDUSTRIAL de BAJA DENSIDAD
RMI 2	RESIDENCIAL MIXTO INDUSTRIAL de MEDIA DENSIDAD
RMI 3	RESIDENCIAL MIXTO INDUSTRIAL de ALTA DENSIDAD

PLANO DE MACROZONAS



ANEXO B - REGLAMENTACIÓN

TÍTULO I - LINEAMIENTOS GENERALES

1.1.Objetivos generales

Sin reglamentar.

1.1.1.Directivas según el Plan Urbano Estratégico

Sin reglamentar.

1.2.Normas administrativas

La Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano de Tres de Febrero es la Secretaría de Asuntos Estratégicos y Coordinación.

1.2.1. Certificado Urbanístico

En parcelas a unificar que no posean unificación definitiva, la Autoridad de Aplicación podrá aceptar la tramitación del certificado urbanístico siempre que el interesado acredite el inicio del trámite de unificación y se acredite que la unificación no derivará en modificaciones de medidas o superficies, restricciones ni cesiones de ningún tipo. En estos casos, la unificación definitiva será requisito inexcusable para la aprobación de planos de obra.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar información respecto al espacio público al frente de la parcela afectada y podrá solicitar se mantenga el arbolado público existente en caso de considerarse de gran valor patrimonial.

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar estudios de impacto ambiental a los proyectos industriales o comerciales que por su envergadura puedan producir alteraciones significativas a su entorno. Los mismos deberán ser realizados por profesionales competentes y visados por el colegio respectivo.

1.2.2. Vigencia del Certificado Urbanístico

Sin reglamentar.

1.2.3. Permisos de construcción otorgados con anterioridad

Los proyectos en trámite con expediente de obra iniciado y derechos de construcción pagos al momento de entrada en vigencia de este Código de Ordenamiento Urbano tendrán un plazo de seis (6) meses para aprobar el plano de obra definitivo. A pedido del interesado, la Autoridad de Aplicación podrá otorgar una prórroga de 60 días corridos por única vez. El interesado deberá realizar la solicitud de prórroga antes del vencimiento y deberá acreditar demora de la administración.

Los proyectos aprobados bajo normativa anterior a este Código de Ordenamiento Urbano podrán presentar adecuaciones y planos conforme a obra con base en la normativa anterior. En estos casos, no se aceptarán aumentos de altura ni ampliaciones de superficie mayores al 10% de la superficie cubierta total del proyecto.

Los proyectos aprobados bajo normativa anterior, terminados o en ejecución, que puedan realizar ampliaciones en virtud de lo establecido por este Código de Ordenamiento Urbano deberán respetar la nueva normativa en las superficies a ampliar.

1.2.4. Autoridad de Aplicación del Código de Ordenamiento Urbano

Sin reglamentar.

1.2.5. Vigencia

Sin reglamentar.

1.2.6. Certificado de Prefactibilidad de Servicios Públicos

Para proyectos comerciales o industriales, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la presentación de certificados de prefactibilidad de servicios públicos en virtud de su magnitud.

Cuando se reemplace el Certificado de Prefactibilidad por un compromiso de conexión a servicios públicos, este deberá deberá establecer plazos ciertos y ser suscripto entre el interesado y la prestadora correspondiente.

1.2.7. Tramitaciones

La Autoridad de Aplicación determina a qué casos se dará tratamiento de preferente despacho.

1.2.8. Actualización

Sin reglamentar.

1.2.9. Modificaciones

Sin reglamentar.

1.2.10. Texto Ordenado

Sin reglamentar.

1.2.11. Responsabilidades del Propietario y Profesional

Rigen las sanciones y procedimientos establecidos por el Código de Edificación y el Código de Procedimientos y de Faltas, sin perjuicio de la aplicación, en caso de corresponder, de las prescripciones previstas por la normativa de fondo vigente en materia Civil y Comercial y Penal.

TITULO II – NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO Y EDIFICABILIDAD

2.1. Áreas descubiertas entre volúmenes

2.1.1. Espacio urbano

Sin reglamentar.

2.1.1.1. Funciones del espacio urbano

Sin reglamentar.

2.1.1.2. Conformación del espacio urbano

a) Sin reglamentar.

b) Sin reglamentar.

c) Sin reglamentar.

d) En el espacio entre el paramento lateral o de fondo de un edificio, no será exigible la relación de altura (r) = h/d = 5 a partir de los 6 m de separación del eje medianero.

e) Sin reglamentar

f) En patio apendicular incorporado a espacio urbano donde ventile una única unidad funcional o vivienda unifamiliar, la abertura (a) de unión con el espacio urbano podrá medir desde 3 m y la profundidad (p) del área deberá cumplir con la siguiente relación: (a) ↗ 1,2 (p).

g) Sin reglamentar.

2.1.1.3. Pulmón de manzana

Sin reglamentar.

2.1.1.3.1. Línea de Fondo Libre (LFL)

Las parcelas afectadas por el pulmón de manzana en más de un 40% de su superficie podrán solicitar autorización para invadir la LFL a la Autoridad de Aplicación. La Autoridad de Aplicación analizará la solicitud y podrá autorizar la ocupación, que deberá tener en cuenta la conformación existente de espacio libre y edificado de la manzana. En estos casos, el FOS libre obligatorio deberá dejarse por completo en superficie afectada a pulmón de manzana.

Las parcelas que traspasen el pulmón de manzana, de forma que resulte una superficie no afectada al frente y otra al fondo, así como las parcelas con salida a más de una calle podrán solicitar a la Autoridad de Aplicación autorización para invadir el pulmón de manzana. La Autoridad de Aplicación analizará la solicitud y podrá autorizar la ocupación, que deberá tener en cuenta la conformación existente de espacio libre y edificado de la manzana y exigirá la compensación del avance sobre la LFL con la cesión al pulmón de manzana de un área equivalente a la que invade en superficie edificable.

En manzanas donde la semisuma de sus lados opuestos dé un resultado mayor a 90 m y menor a 105 m, la línea de profundidad de la construcción podrá alcanzar los 31,5 m medidos desde la Línea Municipal.

2.1.1.3.2. Construcciones permitidas en el pulmón de manzana

Las cubiertas de las construcciones especificadas en b) no podrán ser accesibles y se tendrá una tolerancia de hasta 12% en la determinación de su altura máxima cuando las pendientes de desagües y sus muros de carga así lo requieran.

2.1.2. Patios auxiliares

Sin reglamentar.

2.1.2.1. Dimensionamiento de los patios auxiliares

Sin reglamentar.

2.1.2.2. Extensión apendicular de los patios auxiliares

Sin reglamentar.

2.1.3. Plano horizontal de inicio de las áreas

descubiertas

Sin reglamentar.

2.1.3.1. Forma de medición de las áreas descubiertas

Sin reglamentar.

2.1.3.2. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas

Sin reglamentar.

2.1.3.2.1. Prohibición de avance sobre la línea municipal con sótano bajo acera

Sin reglamentar.

2.1.4. Mancomunidad de espacio aéreo

Sin reglamentar.

2.2. Factor de ocupación del suelo (FOS)

El centro de transformación de energía eléctrica no computará FOS cuando sea exigido por la prestadora del servicio como requisito para otorgar el suministro.

2.2.1. Suelo absorbente

Sin reglamentar.

2.2.1.1 Casos especiales de suelo absorbente

Sin reglamentar.

2.3. Factor de ocupación total (FOT)

El cómputo de FOT se realizará de la siguiente manera:

-Locales destinados a uso privado, computarán al 100%.

-Vivienda de encargado en vivienda multifamiliar de hasta 25 unidades funcionales, computará al 100%.

-Vivienda de encargado en vivienda multifamiliar de más de 25 unidades funcionales y espacio de portería no computarán.

-Salientes cerradas fuera de línea municipal de esquina, balcones dentro y fuera de línea municipal y semicubiertos con más de 40 centímetros, computarán al 50%.

-Semicubiertos con menos de 40 centímetros no computarán.

-Núcleos de circulación vertical de uso común, circulaciones comunes, y escaleras secundarias y/o anexas a núcleo principal de uso común, no computarán.

-Áreas y locales comunes del edificio, salón de usos múltiples, y subsuelos, no computarán.

-Cocheras, espacios destinados a estacionamiento de vehículos de uso no comercial, y bauleras, no computarán.

-Ductos y centro de Transformación de energía eléctrica exigido por la prestadora, no computarán.

En los casos en los que un área o local de uso común linde con un área o local de uso privado, el muro divisorio entre ambos espacios computará a FOT.

2.4. Altura máxima de edificación

En casos en que coexistan un plano límite fijado en metros y una altura determinada en relación con el ancho de calle frente a cada parcela (R), deberán respetarse ambos indicadores.

2.4.1. Determinación de la altura de un edificio

Para la determinación de la altura de un edificio con muro perimetral en terraza, se tomará en cuenta la línea superior del muro o de la estructura que remate el edificio al frente y no en sus laterales y contrafrente.

Se prohíbe expresamente la construcción del acceso y los núcleos de circulación en planta baja por debajo de la cota ±0,000. A partir de los ocho (8) m. contados desde la línea de edificación frentista, cada edificio podrá desarrollar el diseño particular proyectado, respetando las condiciones que este código establece. Quedan exceptuadas las escaleras y rampas hacia subsuelos. La altura libre mínima en planta baja, exigida para cada zona en el "Anexo C - Zonificación", deberá respetarse como mínimo en los primeros cinco (5) m. medidos desde la línea de edificación.

2.4.2. Construcciones permitidas sobre la altura máxima de edificación

Sin reglamentar.

2.4.3. Límite de altura por retiro de frente

Sin reglamentar.

2.4.4. Altura de edificios en casos especiales

2.4.4.1. Altura de edificios en esquina

Sin reglamentar.

2.4.4.2. Altura de edificios en parcelas intermedias con frente a dos o más calles

Sin reglamentar.

2.4.4.3. Altura de edificación con frente a calles con nueva LM o sujeto a ensanche vial o rectificación (red troncal)

Sin reglamentar.

2.4.5. Altura máxima en polígonos específicos

La altura máxima de 16 metros establecida en este artículo corresponde a los siguientes polígonos comprendidos entre las calles Gaucho Cruz, Arturo Umberto Illia, Miguel Ángel y Maestra Baldini:

a. Manzanas de la circunscripción IV, Sección E, ubicadas entre las calles Gaucho Cruz, Arturo Umberto Illia, Miguel Ángel, El Payador y Maestra Baldini.

b. Manzana de la circunscripción IV, Sección E, ubicada entre las calles Miguel Ángel, El Payador y Maestra Baldini.

La altura máxima de 14 metros establecida en este artículo corresponde a los siguientes polígonos:

c. Manzanas de la circunscripción IV, Sección E, ubicadas entre las calles Víctor Hugo, Arturo Umberto Illia y Gaucho Cruz.

d. Manzanas de la circunscripción V, Sección F, ubicadas entre las calles Av. Rodríguez Peña, Almafuerte, Cánepa, Neuquén y Senador Bordabehere.

2.4.6. Limitación de altura en áreas próximas al aeropuerto El Palomar

Sin reglamentar.

2.4.7.Completamiento de tejido y enrase

Se podrá enrasar únicamente con edificios entre medianeras con permisos de obra otorgados con anterioridad a la entrada en vigencia del Código.

El FOT que alcance el proyecto por sobre el correspondiente a la zonificación respectiva no será considerado premio de constructividad.

2.4.7.1. Parcelas flanqueadas por edificios de igual altura que sobrepasan la altura máxima permitida

Sin reglamentar.

2.4.7.2.Parcelas flanqueadas por edificios de distintas alturas que sobrepasan la altura máxima permitida

Sin reglamentar.

2.4.7.3. Parcelas flanqueadas por solo un edificio que sobrepasa la altura máxima

Sin reglamentar.

2.5. Densidad poblacional bruta

Sin reglamentar.

2.5.1. Densidad poblacional neta

Para garajes comerciales no será aplicable el cómputo de densidad.

2.5.2. Densidad máxima sin servicio cloacal

Sin reglamentar.

2.5.3. Autorización de mayores densidades

La Autoridad de Aplicación autorizará mayores densidades, con un límite de 70% sobre las establecidas en el "Anexo C - Zonificación", siempre que el proyecto cumpla con la totalidad del espacio de estacionamiento exigible y posea certificados de

prefactibilidad de servicios públicos. La Ordenanza Impositiva determinará los valores del derecho a abonar por exceso de densidad.

2.6. Normas particulares para tipologías edilicias

2.6.1. Edificios con basamento

En las zonificaciones con basamento obligatorio y en los corredores concentradores de actividad o de exclusividad comercial, se considerarán basamento los retiros de línea municipal mayores de a 1 (un) metro cuando tengan como fin único el uso comercial con cubiertas rebatibles, estructuras semicubiertas o superficies descubiertas.

En edificios de perímetro libre y semilibre, serán aceptados retiros mayores a un metro, con un límite máximo del 45% del desarrollo lineal de la parcela sobre línea municipal, cuando el basamento se materialice virtualmente definiendo constructivamente su perímetro y volumetría.

El basamento será exigible sólo en el caso de construcción retirada de la línea municipal y/o los ejes medianeros.

2.6.2. Retiros de LM o LE en edificios entre medianeras

Sin reglamentar.

2.6.3. Accesibilidad en edificios

La Autoridad de Aplicación exigirá condiciones de accesibilidad a los proyectos que se presenten.

En los edificios de propiedad horizontal se deberá garantizar accesibilidad a nivel o por rampa hasta el núcleo de circulación vertical.

2.7. Salientes de fachada

Sin reglamentar.

2.7.1. Balcones y cornisas

Sin reglamentar.

2.7.1.1. Saliente máxima de balcones y cornisas

Sin reglamentar.

2.7.2. Cuerpos salientes cerrados

Sin reglamentar.

2.8. Premios de constructividad

Los proyectos implantados en parcelas mayores a 1500 m2 de superficie no podrán obtener un FOT superior a 5.1 por aplicación de premios de constructividad. Quedan exceptuados de esta limitación los proyectos y parcelas afectados por convenios urbanísticos o normativa especial.

2.8.1. Por ancho de parcela

Para la obtención del premio por ancho de parcela, el proyecto deberá cumplir con la exigencia de arbolado indicada en la Ordenanza N° 2352/93.

A los efectos de la obtención de este premio en parcelas de esquina o con salida a más de una calle, se considerará "ancho" al lado mayor

Todo englobamiento de lotes que genere parcelas con anchos mayores a los definidos como mínimos en cada zona obtendrá un premio del 12% acumulable a los indicadores que se obtengan por las demás características premiadas.

2.8.2. Por edificación separada de los ejes divisorios laterales

Sin reglamentar.

2.8.3. Por menor superficie de suelo ocupada

Sin reglamentar.

2.8.4. Por edificación retirada de la línea municipal

Sin reglamentar.

2.8.5. Por espacio libre público

Sin reglamentar

2.8.6. Equivalencias de Transferencias de Capacidades Constructivas (ETCC)

Sin reglamentar.

TÍTULO III – ZONIFICACIONES SEGÚN USOS DEL TERRITORIO Y PRODUCCIÓN

3.1. Áreas

Sin reglamentar.

3.1.2. Área Urbana

Sin reglamentar.

3.1.3 Área Complementaria

Sin reglamentar.

3.2. Zonas

Las zonificaciones que en el "Anexo B - Plano de Zonificación" no abarquen una manzana completa, afectarán exclusivamente a las parcelas frentistas a las cuadras comprendidas de esquina a esquina.

Para el caso de proyectos de obra ubicados en parcelas frentistas a arterias que presenten zonificaciones diferentes en ambos márgenes, se podrán aplicar los indicadores y normas de la zonificación frentista con las siguientes aclaraciones:

- No se podrán aplicar indicadores y normas de zonas Residencial Mixto Industrial (RMI) en parcelas ubicadas en zonas Comerciales (C) o Residenciales (R).

- No se podrán aplicar indicadores y normas de la zonificación frentista en arterias que delimiten Urbanizaciones Fijas.

- No se podrán aplicar indicadores y normas de la zonificación frentista en parcelas ubicadas en zonas R1b.

- No se podrán aplicar indicadores y normas de la zonificación frentista en los polígonos indicados en el artículo 2.4.5.

3.2.1. Zonas Ambientales Especiales

Sin reglamentar.

3.2.1.1. Arroyo Morón

Sin reglamentar.

3.2.1.2. Camino de Ribera

Sin reglamentar.

3.2.1.3. Espacios Verdes

Sin reglamentar.

3.3. Macrozonas

Sin reglamentar.

3.3.1. Macrozona de Promoción del Hábitat

Sin reglamentar.

3.3.1.2. Objetivos

Sin reglamentar.

3.3.1.3. Incentivos

Sin reglamentar.

3.3.1.4. Plan de Lotes con servicios

Sin reglamentar.

3.3.2. Macrozona de Protección Patrimonial

Sin reglamentar.

3.3.2.1. Ciudad Jardín Lomas de Palomar

3.3.2.1.1. Objetivo

Sin reglamentar.

3.3.2.1.2. Edificabilidad

En la zonificación U.F.1, las cubiertas visibles desde la vía pública deberán ser inclinadas con una pendiente mínima del 30%.

En la zonificación U.F.1, se permitirá una única bajada de cordón para acceso vehicular por vivienda unifamiliar o unidad funcional con hasta 12 m lineales de frente y hasta dos bajadas en viviendas unifamiliares o unidades funcionales de más de 12 m lineales de frente.

3.3.2.1.3. Usos

En la macrozona de protección patrimonial de Ciudad Jardín, deberá respetarse para la zonificación UF1 únicamente el destino de vivienda, y para la zonificación comercial, la mixtura propia de la zonificación según "Anexo C Zonificación".

3.3.2.1.4. Espacio Público

Sin reglamentar.

3.3.2.2. Entorno de la Basílica Nuestra Señora de Lourdes

3.3.2.2.1. Objetivo

Sin reglamentar.

3.3.2.2.2. Edificabilidad

Sin reglamentar.

3.3.2.2.3. Usos

Sin reglamentar.

3.3.2.3. Macrozona Protección Patrimonial Barrio Villa Risso

3.3.2.3.1. Objetivo

Sin reglamentar.

3.3.2.3.2. Edificabilidad

Sin reglamentar.

3.3.2.3.3. Usos

Sin reglamentar.

3.3.2.3.4. Espacio Público

Sin reglamentar.

3.3.3. Macrozona de Desarrollo Prioritario

La delimitación de la macrozona de Desarrollo Prioritario se establece en el Anexo B - Plano de Zonificación.

3.3.3.1. Objetivo

Sin reglamentar.

3.3.3.2. Edificabilidad

Sin reglamentar.

3.3.3.3. Inmuebles ociosos

Sin reglamentar.

3.4. Normas generales de subdivisión y cesión

3.4.1. Trazado de calles

Sin reglamentar.

3.4.2. Ancho de las calles

Sin reglamentar.

3.4.3. Infraestructura, servicios y equipamiento comunitario

Sin reglamentar.

3.4.4. Dimensiones de las parcelas

Sin reglamentar.

3.4.5. Englobamiento parcelario

Sin reglamentar.

3.4.6. Reserva urbana (Reu)

Sin reglamentar.

3.4.8. Cesiones de dominio

Sin reglamentar.

3.4.9. Urbanizaciones cerradas

Sin reglamentar.

3.4.10. Líneas de Ensanche Vial

Sin reglamentar.

3.4.11. Zona de seguridad de la bocacalle

Sin reglamentar.

3.5. Usos de Suelo

Los usos de carácter condicionado se podrán admitir por constituir hechos preexistentes, por razones de interés público o para mantener los puestos de trabajo.

Dentro de los 180 días de dictado el presente decreto reglamentario, la Autoridad de Aplicación reglamentará normas de mayor especificidad respecto de los usos del suelo por acto administrativo.

3.5.1. Mixtura de usos de tipo barrial (A)

Sin reglamentar.

3.5.2. Baja Mixtura de Usos (B)

Sin reglamentar.

3.5.3. Media Mixtura de Usos (C)

Sin reglamentar.

3.5.4. Baja Mixtura de Usos Con Industria y Depósitos (D)

Sin reglamentar.

3.5.5. Industrial (I)

Sin reglamentar.

3.5.6. Equipamientos Urbanos (EU)

Sin reglamentar.

3.5.7. Cómputo de la Superficie de Uso

Sin reglamentar.

3.5.8. Procedimiento de Clasificación de Usos Permitidos

Sin reglamentar.

3.5.9 Cuadro de Usos de Suelo

Sin reglamentar.

3.6. Espacios de estacionamiento

A los efectos de calcular el espacio de estacionamiento exigido en cada zonificación del "Anexo C - Zonificación", las superficies destinadas al aparcamiento de vehículos computarán al 100% y las superficies destinadas a la circulación de vehículos computarán al 30%.

Para cumplir con la superficie de estacionamiento requerida en cada zonificación, podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya o exista un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- El predio sirviente podrá estar ubicado a una distancia radial máxima de 250 m medidos desde la mitad del frente sobre línea municipal del predio dominante.

- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño y mientras subsista el edificio dominante.

- El garaje sirviente deberá estar construido y habilitado antes del otorgamiento del Certificado Final de Obra al predio dominante.

- Un mismo predio podrá servir a varios edificios.

3.6.1. Tratamiento arquitectónico de fachadas en edificios de cocheras

Sin reglamentar.

3.6.2. Extensión máxima de bajada de cordón

Sin reglamentar.

3.6.3. Superficie de estacionamiento en parcelas con frente menor a 10 m

Sin reglamentar.

3.6.4. Playas de estacionamiento en terrenos baldíos

Sin reglamentar.

3.6.5. Plataformas (Decks Urbanos o Parklets)

Sin reglamentar.

TÍTULO IV - PATRIMONIO Y AMBIENTE

4.1. Competencia

Sin reglamentar.

4.2. Obligación y Modalidades de Protección

Sin reglamentar.

4.2.1. Protección Edilicia

Sin reglamentar.

4.2.1.1. Protección Integral

Sin reglamentar..

4.2.1.2. Protección Estructural

Sin reglamentar.

4.2.1.3. Protección Cautelar

Sin reglamentar.

4.2.2. Protección Ambiental

Sin reglamentar.

4.2.2.1. Espacios Verdes

Sin reglamentar.

4.2.3. Protección Cultural

Sin reglamentar.

4.2.4. Demolición de Edificios Sujetos a Protección

Sin reglamentar.

4.2.5. Inmuebles que Posean Valor Protectorio

Sin reglamentar.

4.2.6. Mantenimiento de las Obligaciones

Sin reglamentar.

4.3. Catalogaciones Protectorias

Sin reglamentar.

4.3.1. Criterios de Valoración

Sin reglamentar.

4.3.2. Procedimiento para Catalogación Preventiva

Sin reglamentar.

4.3.3. Propuesta para Catalogación

Sin reglamentar.

4.3.4. Inclusión en Documentación Municipal

Sin reglamentar.

4.4. Rehabilitación Sustentable

Sin reglamentar.

4.4.1. Requisitos

Sin reglamentar.

4.5. Protección arbórea

La Autoridad de Aplicación podrá solicitar al área municipal encargada del mantenimiento del ambiente y el espacio público un certificado que acredite la presencia de arbolado en el frente de la parcela para la que se presente un proyecto, de modo de exigir la conservación de los ejemplares existentes.

En casos en los que se presente la posibilidad de preservar el arbolado existente dentro de un predio, la Autoridad de Aplicación podrá evaluar la posibilidad de compensar las superficies cedidas para la conservación arbórea con otras que podrán localizarse en otro lugar del lote, computando la misma para el cálculo de FOS y superficies absorbentes.

En los casos en los que no sea posible la conservación, la Autoridad de Aplicación podrá exigir un plan de mitigación ambiental para los proyectos en parcelas en las que exista arbolado

4.5.1. Forestación de Bordes Industriales

Sin reglamentar.

TÍTULO V – INSTRUMENTOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

5.1. Instrumentos Territoriales

Sin reglamentar.

5.1.1. Prescripción Administrativa

Sin reglamentar.

5.1.2. Recepción de Inmuebles con Deudas Fiscales

Sin reglamentar.

5.1.3. Fideicomiso para Completamiento en Macrozonas de Promoción del Hábitat

Sin reglamentar.

5.1.4. Consorcio Urbanístico

Sin reglamentar.

5.1.5. Gestión de Tierras en la Municipalidad de Tres de Febrero

Sin reglamentar.

5.1.6. Convenios Urbanísticos

5.1.6.1. Concepto

Sin reglamentar.

5.1.6.2. Procedimiento Administrativo

Sin reglamentar.

5.1.7. Plan Particularizado

Sin reglamentar.

5.1.8. Plan Temático

Sin reglamentar.

5.1.9. Declaración Edificabilidad Obligatoria

Sin reglamentar.

5.1.10. Participación Municipal en las Valorizaciones Inmobiliarias – PMVI

Sin reglamentar.

5.2. Programa de Lotes con Servicios

Sin reglamentar.

5.3. Programa de Zonas de Movilidad Sustentable

Sin reglamentar.

5.4. Programa de Distrito de Industrias creativas y del conocimiento

Sin reglamentar.

5.5. Programa de Vivienda Asequible

Sin reglamentar.

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

3F

MUNICIPALIDAD