

11 PLAN PARTICULARIZADO PARA EL AREA RIBEREÑA DE VICENTE LOPEZ**11.1 INTRODUCCION****11.1.1 ALCANCES Y OBJETIVOS**

El plan particularizado surge como resultado del estudio y planeamiento del sector propendiendo a potenciar su desarrollo urbano. Para ello se organiza el aprovechamiento de los espacios edificables, estructurando una sólida red de espacios circulatorios, espacios verdes y equipamiento social y deportivo.

De este modo se logra conformar una pieza reconocible a escala regional por sus cualidades urbanísticas y el adecuado equilibrio entre los beneficios públicos y los privados.

11.1.2 DELIMITACION

Esta Sección comprende a los polígonos ubicados dentro del sector delimitado por la Costa del Río de la Plata, el límite con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, vías del F.C.G.B., Av. del Libertador, vías del ferrocarril Tren de la Costa y la calle Paraná. La denominación y delimitación de cada zona y subzona, que integra el Area Ribereña de Vicente López, los usos del suelo, la morfología y el resto de la normativa urbanística aplicable para cada una de las zonas y subzonas, se establecen en los Títulos 11.2, 11.3, 11.4, 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 11.9 y 11.10 del C.O.U..

11.1.3 NORMAS COMPLEMENTARIAS**11.1.3.1 APLICABILIDAD DEL DESARROLLO CONCERTADO (Artículo 7.11.19)**

Se mantiene vigente la aplicación del procedimiento de desarrollo concertado establecido por el Artículo 7.11.19 exclusivamente para la modificación de usos respecto de los que se establecen en la presente y sólo para parcelas con superficie mayor a los cinco mil metros cuadrados (5000 m²).

11.1.3.2 MODIFICACIONES AL PLAN ESQUEMA DIRECTOR

Cualquier iniciativa o propuesta de modificación al Plan Esquema Director, o de los parámetros (ocupación, indicadores urbanísticos y morfología) definidos para las áreas, zonas y sectores incluidos en el mismo, deberá ser sometido a un procedimiento de consulta y evaluación, dando intervención al Consejo Asesor Permanente de Planeamiento Urbano y a la Provincia de Buenos Aires, a través de sus organismos técnicos competentes (Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Territorial) e implementando procedimientos de participación similares a los establecidos por el Anexo 3 del Preacuerdo Urbanístico para el Area Ribereña (Ordenanza 23020).

Cumplidos los requisitos establecidos en el párrafo anterior y previa intervención del Honorable Concejo Deliberante, el Departamento Ejecutivo elevará a los organismos técnicos provinciales competentes la Ordenanza modificatoria para su registración y/o convalidación técnica urbanística, según corresponda, de acuerdo a los procedimientos establecidos en el Decreto Ley 8912/77.

11.1.3.3 AFECTACION PARA APERTURA DE CALLES

Aféctase para la futura apertura de calles las trazas delimitadas en los planos (Plano del Plan Director y planos de retiro para apertura de bulevares) que constan agregados en el Anexo 8. Previo al registro de planos, a través de la subdirección de Catastro, el Departamento Ejecutivo establecerá la traza definitiva que para cada caso corresponda.

En caso de existir diferencias dimensionales sustantivas que puedan alterar significativamente las previsiones contenidas en el plano del Plan Director y los planos de retiro para apertura de bulevares que constan en el Anexo 8 del C.O.U., la Municipalidad y la autoridad provincial de aplicación, redefinirán en forma conjunta las eventuales modificaciones de trazas y ensanches, a fin de procurar la correcta integración física-funcional de los macizos y sectores definidos en los mismos.

11.1.3.4 CARACTERISTICAS DE LAS VIALIDADES

Las nuevas vialidades para el área, conformadas por el Vial Costero, los Bulevares y los Parques Transversales, previstas para el sector en la presente Sección, cuya gráfica consta en el Anexo 8, deberán contemplar en los proyectos ejecutivos la característica predominante de vialidades para circulación vehicular de baja velocidad y para tránsito liviano, a los efectos de no alterar la condición predominante de paseo verde que ostentará el sector.

11.2 ZONA RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA Y USOS MIXTOS RM

Quedan comprendidos dentro de la Ordenanza N° 14.510.

11.2.1 DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA RM1

11.2.1.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la Zona RM1, están delimitados en el Título 5.5.2.

11.2.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

Sector destinado a la localización de usos residenciales de media densidad, administrativos, comerciales, institucionales, hotelería para turismo (3 estrellas como mínimo, nivel internacional) y usos de recreación y servicios compatibles con la conformación de espacios públicos y del Parque Ribereño, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.

11.2.1.3 SUBDIVISION

Se admitirá y promoverá la unificación de parcelas, para lo cual se prevé un adicional al F.O.T. y D.N. por cada parcela que se unifique.

Para nuevas subdivisiones o reconfiguración parcelaria, la parcela mínima resultante será:

a.- Frente: 25 metros.

b.- Superficie: 750 m².

Según lo establecido en el Título 4.2.2.

Las Parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Sección F, Circ. II, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque Transversal de la calle H. Yrigoyen, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

Las Parcelas 2b, 2e y todas las que se anexas a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Sección D, Circ. I, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque Transversal de la calle Camacú, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

11.2.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

En parcelas en esta zona, que también tengan afectación por acera de zonificación RM2, serán de aplicación los indicadores urbanísticos de F.O.S. y F.O.T. (no así las normas de tejido) establecidos para la zona RM2, siendo así mismo de aplicación todas las condicionantes y restricciones definidas en el Artículo 11.2.2.4 (*de no ceder sobre la transversal*).

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible para RM1 son los siguientes:

1.- Parcelas de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²):

- FOS: 0.5

- FOT:
$$\frac{(500 - \text{Superficie del terreno}) \times 0.7}{450} + 1.8 \leq 2,5$$

En usos comerciales no residenciales, se podrá sumar al F.O.T. obtenido por fórmula, un valor adicional de 0.5.

2.- Parcelas de superficies mayores a quinientos metros cuadrados (500 m²):

- FOS: 0.5

- FOT: 1.8

FOT adicional por unificación de parcelas = 0.05 más por cada lote que se suma, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 0.2 en más. En parcelas afectadas por la Zona RM1 con algún frente a la zona RM2, este incremento será de aplicación siempre que se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación.

El FOS se aplicará sobre la superficie neta de la parcela.

El FOT se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos «a» y «b» del Artículo 11.2.1.13 y siempre que se hubiera cedido conforme a lo establecido en el Artículo 11.2.2.14 cuando la parcela en cuestión estuviera afectada también por zonificación RM2.

Según Artículos 4.3.2 y 4.3.3.

La proporción mínima de suelo absorbente no podrá ser menor al 60% de la superficie libre exigible para la parcela (según Artículo 4.3.5.1).

11.2.1.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de:

Para vivienda colectiva: Seiscientos habitantes por hectáreas (600 Hab/Ha).

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

Otros usos computables en densidad: Cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha) para Auditorios, Espectáculos Públicos (Cines, Teatros), Locales de Diversión Nocturna (Capítulo 6.6 del C.O.U.). Restaurantes, Parrillas y/o Bares: Estos usos no computan densidad. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerá conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.

La densidad se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos «a» y «b» del Artículo 11.2.1.3 y siempre que se hubiera cedido conforme a lo establecido en el Artículo 11.2.2.14, cuando la parcela en cuestión estuviera afectada también por zonificación RM2.

Según Títulos 4.3.4 y 4.3.7.

11.2.1.6

ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será de:

Superficie Parcela	Edificación	hmcp	hmci	Nº pisos incl. PB y Semisótanos
Hasta 1000 m ²	Entre medianeras	22.50 m	25.50 m	6 (seis)
	Perímetro libre	22.50 m	25.50 m	6 (seis)
Entre 1000 m ² y 2500 m ²	Entre medianeras	22.50 m	25.50 m	6 (seis)
	Perímetro libre	40 m	40 m	12 (doce)
Más de 2500 m ²	Entre medianeras	22.50 m	25.50 m	6 (seis)
	Perímetro libre	60 m	60 m	18 (dieciocho)

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+ 4.00 m) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 m del nivel de referencia de AySA), permitiéndose debajo de este nivel únicamente la construcción de cocheras, escaleras secundarias, baños de servicios y depósitos no comerciales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10.7, 4.4.10.8, 4.4.10.9 y 4.4.10.10.

Se admite Planta Baja Libre, pero cuando se la haga, la altura máxima del edificio no podrá superar las estipuladas en el presente Artículo (ver Artículo 4.4.11.9 del C.O.U.). Las construcciones permitidas sobre la altura máxima que se ejecuten de conformidad a lo previsto y establecido en los incisos «a», «c», «d» y «e» del Artículo 4.4.11.6 del C.O.U., deberán estar retiradas no menos de cuatro metros (4.00 m) de los paramentos exteriores del edificio (fachada, frente, contrafrente y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores).

Los parapetos de las terrazas o cualesquiera otros elementos estructurales o decorativos del edificio deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en los Artículos 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo cuatro metros (4.00 m.) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.

11.2.1.7

RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de cinco metros (5.00 m.) en todo el ancho de la parcela, a excepción de las parcelas en las manzanas comprendidas dentro del tramo delimitado por las calles Roca y Vernet y del delimitado por las calles Melo y Las Heras, donde no se exige retiro de frente.

En las parcelas de esquina, los retiros obligatorios serán de aplicación en todos los frentes. En los casos de lotes de esquina que den a calles perpendiculares a la Av. del Libertador afectadas por la zonificación RM2, se deberán respetar y conformar los retiros y perfiles que se establecen en los anexos gráficos para cada una de esas calles en particular, debiéndose respetar sobre los frentes a esas arterias perpendiculares a la Av. del Libertador, las limitaciones y restricciones que para los retiros de frente se establecen para las zonas RM2.

11.2.1.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según el Título 4.4.2 y no será menor a cinco metros (5.00 m.) y según lo establecido por el Título 4.4.8, salvo en parcelas con profundidad menor a veinte metros (20.00 m.), para las que será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.4.8.3.

Para parcelas en esquina o en «L» será de aplicación lo establecido en el Artículo 4.4.8.2, pero el patio de fondo para esos casos deberá tener un lado mínimo de cinco metros (5.00 m.) y una superficie no menor a veinticinco metros cuadrados (25.00 m²). Para los edificios en altura, a partir de la cota de cuarenta metros (40.00 m), el retiro deberá incrementarse de la línea de fondo en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro que supere esa cota. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite del retiro y el eje divisorio de fondo de la parcela.

11.2.1.9 RETIROS LATERALES Y SEPARACION ENTRE VOLUMENES

- Retiros Laterales:

Se exige un retiro mínimo de cinco metros (5.00 m.) en todos los laterales, salvo en los casos de parcelas con un frente menor a veinte metros (20.00 m.) cuando se construyan edificios que puedan no ser de perímetro libre conforme a lo contemplado en el Artículo 11.2.1.6.

Para el caso de edificaciones que superen los cuarenta metros (40.00 m.) de altura, se deberá incrementar el retiro lateral en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro de altura que supere los cuarenta metros (40.00 m.). De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite del retiro y el eje divisorio lateral de la parcela. Será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.6.3.3. Quedan exceptuados de la obligación de dejar retiro lateral las parcelas con frente menor a veinte metros (20.00 m.) en que erijan construcciones de no más de veintidos metros con cincuenta centímetros (22.50 m.) de altura cuando su cubierta sea plana y veinticinco metros con cincuenta centímetros (25.50 m.) de altura cuando su cubierta sea inclinada. Será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 4.4.9.3 del C.O.U..

- Separación entre volúmenes:

Cuando se construyeran dos cuerpos o más de edificios en altura de conformidad con lo establecido al respecto en el C.O.U., el espacio mínimo entre cada cuerpo de edificación será de diez metros (10.00 m.) entre paramentos enfrentados de edificios en una misma parcela.

Para los cuerpos o volúmenes en altura que se erigieran en una parcela, a partir de la cota de cuarenta metros (40.00 m.), la separación entre volúmenes deberá incrementarse en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro que supere esa cota. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura de los edificios sin permitir escalonamientos que avancen sobre los planos límites así establecidos de cada volumen. En el marco de lo dispuesto en el Artículo 4.4.9.3 del C.O.U..

11.2.1.10 ESTACIONAMIENTO

Para edificios de vivienda colectiva, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75.00 m²) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda.

En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Artículo 1°).

Para otros usos, se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en los Artículos 8.5.5.1 y subsiguientes del Título 8.5.5. Se contemplará un adicional del 10% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y motocicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.

11.2.1.11 PREMIOS

Se establecen por sobre los valores máximos de F.O.T. y Densidad correspondientes a este Distrito o los que se hubieran alcanzado con otros premios y sin superar los indicadores máximos establecidos por la Ley Provincial 8912 y sus modificatorias y Decretos reglamentarios, los siguientes premios, los que no podrán superar en conjunto el 70% de sus respectivos valores máximos, o el 35% en caso de aplicarse el Artículo 4.3.4.12, inciso «d» que refiere a parcelas afectadas por insuficiencia de infraestructura cloacal:

a.- Por ancho de parcela:

Parcelas de más de quince metros (15.00 m.) de ancho: 10% pudiendo a partir de

los quince metros (15.00 m.) de frente aumentarse los indicadores en un 3% por cada metro hasta un máximo de un 25%. En las parcelas de esquina, el premio corresponderá al ancho de la dimensión menor, incluyendo el cateto correspondiente a la ocha-va.

- b.- Por separación de los ejes divisorios laterales:
Si la edificación se separa del eje o ejes divisorios laterales más de cinco metros (5.00 m.) se podrán aumentar los indicadores correspondientes hasta un máximo de 15% por cada eje lateral, hasta un máximo de 30% por parcela, según tabla:

-	Más de:	5.00 m.	10%
		5.50 m.	11%
		6.00 m.	12%
		6.50 m.	13%
		7.00 m.	14%
		7.50 m.	15%
- c.- Por retiro voluntario de frente:
3% por cada metro adicional hasta un máximo del 15%.
- d.- Por menor F.O.S. proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de F.O.T. equivalente al 10%.
- e.- En parcelas con espacio verde público (parque, plaza o plazoleta) al frente, producto de la cesión por el propietario que pretende aplicar el premio, se aumentarán los indicadores urbanos correspondientes (F.O.T. y D.N.) en 0.5% por cada metro a partir de los diez metros (10.00 m.) medidos desde el eje del límite de la parcela al centro del espacio público, hasta un máximo de 10%.

11.2.1.12 ALTURA E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Para parcelas entre dos edificios entre medianeras de altura superior a la admitida en la zona para edificios entre medianeras, será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.5.3.2 del C.O.U.. Para parcela lindante a una medianera con altura superior a la permitida en esta zonificación para edificios entre medianeras, será de aplicación el Artículo 4.5.3.3 del C.O.U. con un retiro lateral mínimo de cinco metros (5.00 m.) del lado que correspondiera dejar el retiro lateral. Independientemente de los casos señalados, la resultante de altura siempre deberá respetar el perfil urbano y las alturas máximas y mínimas establecidas para este distrito.

11.2.1.13 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES

- a.- En el caso que el inmueble constituya una fracción no amanzanada deberá cederse el 14% de la superficie restante una vez descontada las cesiones de calle que correspondieran, de conformidad con lo establecido en el Título 7.11.3 y en el Título 10.2.7, con un mínimo según lo establecido en el Artículo 56º, Decreto Ley 8912/77.
- b.- Para parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5000 m2.) a las que no les correspondiera ceder por el concepto establecido en «a», se deberá ceder una superficie del 14% restante una vez descontadas las calles que correspondiera ceder por estar afectadas para su apertura.
La cesión o cesiones correspondientes se harán en el lugar y con la forma y proporciones que determine el Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la D.P.U, por lo menos un frente deberá dar a la vía pública, pudiendo el propietario someter su propuesta a consideración. La cesión a favor del Municipio deberá efectivizarse como requisito previo a la presentación de los correspondientes planos de obra para su aprobación o registro. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con informe previo del Departamento de Catastro, podrá autorizar el corrimiento o modificación del trazado de las calles afectadas para su apertura siempre que la superficie que resulte de tal corrimiento o modificación no resulte inferior a la que correspondía ceder en primer término y en tanto ello apunte a producir una mejora para la trama vial del Partido.
Cuando la superficie a ceder, excluyendo la que correspondiera para apertura de calles y por aplicación del Artículo 56º de la Ley Provincial de Usos de Suelo 8912, fuera igual o inferior a los un mil quinientos metros cuadrados (1500 m2.), la misma podrá ser destinada por el Municipio a Espacio Verde de Uso Público y/o equipamiento comunitario. Cuando fuera mayor a los un mil quinientos metros cuadrados (1500 m2.), se destinará exclusivamente a Espacio Verde de Uso Público.
Será de aplicación lo establecido en los Artículos 10.2.7.2 y 10.2.7.4.
- c.- En todos los casos:
El Municipio podrá requerir Estudio de Impacto Urbanístico de conformidad de lo establecido en los Artículos 3.3.4.2 y 3.3.4.3 del C.O.U.. La presentación de un Estudio de Impacto Urbanístico será obligatoria para los casos que lista el Artículo 3.3.4.1 y para los proyectos en parcelas de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m2.) de superficie.
Previo a la materialización de cualquier emprendimiento, el Municipio requerirá certifi-

cado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el distrito donde se localiza la parcela (se requerirá estudio de suelos).

Para la presentación de planos de obra para su aprobación o registro, se acompañará memoria de cálculo para la que se deberá haber tenido especial cuidado en lo referido a los cimientos y fundaciones.

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

11.2.2 DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA RM2

11.2.2.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona RM2, están delimitados en Título 5.5.2.

11.2.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

Sector destinado a la localización de usos residenciales de media densidad, administrativos, comerciales, institucionales, hotelería para turismo (3 estrellas como mínimo, nivel internacional) y usos de recreación y servicios compatibles con la conformación de espacios públicos y del Parque Ribereño, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.

11.2.2.3 SUBDIVISION

Se admitirá y promoverá la unificación de parcelas, para lo cual se prevé un adicional al F.O.T. y D.N. por cada parcela que se unifique.

Para nuevas subdivisiones o reconfiguración parcelaria, la parcela mínima resultante será:

a.- Frente: 25 metros.

b.- Superficie: 750 metros cuadrados.

Según lo establecido en el Título 4.2.2.

Las parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Sección F, Circ. II, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque transversal de la calle H. Yrigoyen, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

Las parcelas 2b, 2e y todas las que se anexas a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Sección D, Circ. I, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano.

Con el objeto de promover la materialización del Parque transversal de la calle Camacuá, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

11.2.2.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS y FOT en parcelas para las que no se cediera según lo contemplado en el Artículo 11.2.2.14:

- FOS: 0.5

- FOT: 1.6

b.- FOS y FOT en parcelas para las que se cediera según lo contemplado en el Artículo 11.2.2.14:

- Parcelas de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²):

FOS: 0.55

FOT: $\frac{(500 - \text{Superficie del terreno}) \times 0.7 + 1.8}{450} \leq 2.5$

En usos comerciales no residenciales, se podrá sumar al F.O.T. obtenido por fórmula, un valor adicional de 0.5.

- Parcelas de superficies mayores a quinientos metros cuadrados (500 m²):

FOS: 0.5.

FOT: 1.8.

En las parcelas para las que se cediera según lo contemplado en el Artículo 11.2.2.14, se aplicará un F.O.T. adicional por unificación de parcela = 0.05 más por cada lote que se suma, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 0.2 en más.

El F.O.S. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela. En las parcelas para las que se cediera según lo contemplado en el artículo 11.2.2.14, los balcones que sobrevaloran la línea de retiro de frente para ampliación de la vía pública, no computarán F.O.S.

El F.O.T. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación

de lo establecido en los incisos «a» y «b» del Artículo 11.2.1.13.

Según Títulos 4.3.2 y 4.3.3.

La proporción mínima de suelo absorbente no podrá ser menor al 60% de la superficie libre exigible para la parcela (según Artículo 4.3.5.1).

11.2.2.5

DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de:

Para vivienda colectiva: Seiscientos habitantes por hectárea (600 Hab/Ha).

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

Otros usos computables en densidad: Cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha) para Auditorios, Espectáculos Públicos (Cines-Teatros), Locales de Diversión Nocturna (Capítulo 6.6 del C.O.U.), Restaurantes, Parrillas y/o Bares: Estos usos no computan densidad. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerá conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U..

Densidad adicional por unificación de parcelas = 25 habitantes por hectárea más por cada lote que se sume, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 100 habitantes por hectárea en más.

Dichas densidades serán las potenciales, siendo de aplicación los Artículos 4.3.4.12 y 4.3.4.13 del C.O.U..

La densidad se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos «a» y «b» del Artículo 11.2.2.13.

Según Títulos 4.3.4 y 4.3.7.

11.2.2.6

ALTURA MAXIMA

Se deberá conformar obligatoriamente para todas las parcelas, sobre el frente a la calle transversal a la Av. del Libertador afectado por la zonificación RM2, un basamento entre medianeras y basamento hasta el retiro de frente en parcelas en esquina, de doce metros (12.00 m.) de altura obligatoria, salvo para el caso de las parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Sección F, Circ. II y de las parcelas 2b y 2e y todas las que se anexas a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Sección D, Circ. I, donde no será obligatorio construir con basamento en tanto no se subdividan los predios mencionados. La altura máxima permitida para volúmenes de perímetro libre será de:

a.- En parcelas para las que no se cediera según lo contemplado en el Artículo 11.2.2.14:

La altura máxima permitida será:

i) Cubierta Plana: Hmcp: 22.50 m.

ii) Cubierta Inclinada: Hmci: 25.50 m.

El número máximo de pisos será de seis (6) incluyendo la Planta Baja o la Planta Baja Libre.

b.- En parcelas para las que se cediera según lo contemplado en el Artículo 11.2.2.14:

Superficie Parcela	Edificación	hmcp	hmci	Nº pisos incl. PB (libre o no) y Semisótanos
Hasta 2500 m ²	Entre medianeras	22.50 m	25.50 m	6 (seis)
	Perímetro libre	35.50 m	35.50 m	10 (diez)
Mayor a 2500 m ²	Entre medianeras	22.50 m	25.50 m	6 (seis)
	Perímetro libre	52 m	52 m	15 (quince)

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 metros del nivel de referencia de AySA), permitiéndose debajo de este nivel únicamente la construcción de cocheras, escaleras secundarias, baños de servicios y depósitos no comerciales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10.7, 4.4.10.8, 4.4.10.9 y 4.4.10.10.

Se admite Planta Baja Libre pero cuando se la haga, la altura máxima del edificio no podrá superar las estipuladas en el presente Artículo (ver Artículo 4.4.11.9 del C.O.U.). Las construcciones permitidas sobre la altura máxima que se ejecuten de conformidad a lo previsto y establecido en los incisos «a», «c», «d» y «e» del Título 4.4.11.6 del C.O.U., deberán estar retiradas no menos de cuatro metros (4.00 m.) de los paramentos exteriores del edificio (fachada, frente, contrafrente y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores).

Los parapetos de las terrazas o cualesquiera otros elementos estructurales o decorativos del edificio deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en los Artículos 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo cuatro metros (4.00 m.) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.

11.2.2.7 RETIRO DE FRENTE

El basamento obligatorio entre medianeras de doce metros (12.00 m.) de altura que exige el Artículo 11.2.2.6, tendrá su paramento vertical de frente en coincidencia con el retiro de frente para la ampliación de la vía pública (ver Artículo 11.2.2.14) que consigna el gráfico que incluye el Anexo 8 de este C.O.U., a excepción de las calles Alberdi y Camacuá, en las que el paramento vertical de frente cuando se construya con basamento, deberá estar retirado dos metros (2.00 m.) adicionales con respecto al retiro de frente consignado para la ampliación de la vía pública, debiendo este espacio también respetar el nivel de vereda y ser conformado como espacio verde, a excepción de los solados que fueran estrictamente necesarios para accesos peatonales y/o vehiculares a la parcela y en una proporción no mayor al 50% de la misma que estuviera afectada por el retiro de frente.

El volumen en altura que se edifique por sobre el basamento, deberá estar retirado con respecto al retiro de frente para la ampliación de la vía pública (ver Artículo 11.2.2.14), siete metros (7.00 m.) y según se consigna en los gráficos que incluye el Anexo 8 del C.O.U. Los retiros de frente sobre las transversales a la Av. del Libertador no podrán ser ocupados con construcciones ni instalaciones fijas ni elemento estructural alguno ni por sótanos, semisótanos ni cocheras, así como tampoco podrán ocuparse con módulos de estacionamiento. Únicamente se admitirá en estos retiros, al mismo nivel de la vereda adyacente, solados y un tratamiento igual al de la vía pública, para la circulación peatonal y para accesos peatonales y/o vehiculares a la parcela. Para los retiros de frente obligatorios en dichas calles transversales a la Av. del Libertador, no serán de aplicación las excepciones contempladas en el Artículo 4.4.7.8 del C.O.U. ni ninguna otra. Las construcciones existentes a la fecha no podrán ser afectadas por modificaciones internas, salvo renuncia a mayor valor. En parcelas de esquina, en su frente a las calles paralelas a la Av. del Libertador, se deberán respetar los retiros de frente que para las zonificaciones linderas RM3 se establecen en el Artículo 11.2.3.7 (5.00 m.).

11.2.2.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según el Título 4.4.2 y no será menor a cinco metros (5.00 m.) y según lo establecido por el Título 4.4.8 salvo en parcelas con profundidad menor a veinte metros (20.00 m.), para las que será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.4.8.3.

Para parcelas en esquina o en «L» será de aplicación lo establecido en el Artículo 4.4.8.2 pero el patio de fondo para esos casos deberá tener un lado mínimo de cinco metros (5.00 m.) y una superficie no menor a veinticinco metros cuadrados (25.00 m²).

Para los cuerpos en altura por sobre el basamento, a partir de la cota de cuarenta metros (40.00 m.), el retiro deberá incrementarse de la línea de fondo en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro que supere esa cota. De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite del retiro y el eje divisorio de fondo de la parcela.

11.2.2.9 RETIROS LATERALES Y SEPARACION ENTRE VOLUMENES

- Retiros Laterales:

Para los volúmenes en altura que se edifiquen por sobre el basamento, se exige un retiro mínimo de cinco metros (5.00 m.) en todos los laterales.

Para el caso de edificaciones por sobre el basamento que superen los cuarenta metros (40.00 m.) de altura, se deberá incrementar el retiro lateral en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro de altura que supere los cuarenta metros (40.00 m.). De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura del edificio por sobre el basamento, sin permitir escalonamientos en el espacio entre el plano límite del retiro y el eje divisorio lateral de la parcela. Será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.6.3.3.

Será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 4.4.9.3 del C.O.U..

- Separación entre volúmenes:

Cuando se construyeran dos cuerpos o más de volúmenes en altura por sobre el basamento, el espacio mínimo entre cada cuerpo de edificación será de diez metros (10.00 m.) entre paramentos enfrentados de edificios en una misma parcela. A partir de la cota de cuarenta metros (40.00 m.), la separación entre volúmenes deberá incrementarse en diez centímetros (0.10 m.) por cada metro que supere esa cota.

De esta forma se determinará un plano límite vertical que se aplicará en toda la altura de los edificios sin permitir escalonamientos que avancen sobre los planos límites así establecidos de cada volúmen.

Es de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.4.9.3 del C.O.U..

11.2.2.10

ESTACIONAMIENTO

Para edificios de vivienda colectiva, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75.00 m²) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda.

En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Artículo 1º).

Para otros usos, se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos según lo establecido en el Artículo 8.5.5.1 y subsiguientes del Título 8.5.5. Se contemplará un adicional del 10% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y motocicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.

11.2.2.11

PREMIOS

Se establecen por sobre los valores máximos de F.O.T. y Densidad correspondientes a este distrito o los que se hubieran alcanzado con otros premios y sin superar los indicadores máximos establecidos por la Ley Provincial 8912 y sus modificatorias y Decretos reglamentarios, los siguientes premios, los que no podrán superar en conjunto el 70% de sus respectivos valores máximos, o el 35% en caso de aplicarse el Artículo 4.3.4.12, inciso «d» que refiere a parcelas afectadas por insuficiencia de infraestructura cloacal:

- a.- Por ancho de parcela:
Parcelas de más de quince metros (15.00 m.) de ancho: 10% pudiendo a partir de los quince metros (15.00 m.) de frente aumentarse los indicadores en un 3% por cada metro hasta un máximo de 25%. En las parcelas de esquina, el premio corresponderá al ancho de la dimensión menor, incluyendo el cateto correspondiente a la ochava sin cesión.
- b.- Por separación de los ejes divisorios laterales:
Si la edificación se separa del eje o ejes divisorios laterales más de cinco metros (5.00 m.) se podrán aumentar los indicadores correspondientes hasta un máximo de 15% por cada eje lateral, hasta un máximo de 30% por parcela, según tabla:

-	Más de:	5.00 m.	10%
		5.50 m.	11%
		6.00 m.	12%
		6.50 m.	13%
		7.00 m.	14%
		7.50 m.	15%
- c.- Por retiro voluntario de frente:
En tanto se hubiera procedido únicamente a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación conforme a lo previsto en el Artículo 11.2.2.14: 3% por cada metro adicional hasta un máximo de 15%.
- d.- Por menor F.O.S., proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de F.O.T. equivalente al 10%, en tanto se hubiera procedido únicamente a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación conforme a lo previsto en el Artículo 11.2.2.14.
- e.- En parcelas con espacio verde público (parque, plaza o plazoleta) lindero o al frente producto de la cesión por el propietario que pretende aplicar el premio, se aumentarán los indicadores urbanísticos correspondientes (F.O.T. y D.N.) en un 0.5% por cada metro a partir de los diez metros (10.00 m.) medidos desde el eje del límite de la parcela al centro del espacio público, hasta un máximo de 10%.

11.2.2.12

ALTURA E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES

Para parcela lindante a una medianera con altura superior a la permitida en esta zonificación, el volumen por sobre el basamento podrá apoyarse sobre dicha medianera, siendo en ese caso de aplicación para el mismo lo contemplado en el Artículo 4.5.3.3 del C.O.U., con un retiro lateral mínimo del lado que correspondiera dejar el retiro lateral según lo estipulado en el Artículo 11.2.2.9. La resultante volumétrica y la altura siempre deberá respetar el perfil urbano y las alturas máximas y mínimas establecidas para este distrito.

11.2.2.13

EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES

- a.- En el caso que el inmueble constituya una fracción no amanzanada deberá cederse el 14% de la superficie restante una vez descontada las cesiones de calle que correspondieran, de conformidad con lo establecido en los Títulos 7.11.3 y 10.2.7, con un

- b.- mínimo según lo establecido en el Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77. Para parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5000 m².) a las que no les correspondiera ceder por el concepto establecido en «a», se deberá ceder una superficie del 14% restante una vez descontadas las calles que correspondiera ceder por estar afectadas para su apertura. La cesión o cesiones correspondientes se harán en el lugar y con la forma y proporciones que determine el Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la D.P.U, por lo menos un frente deberá dar a la vía pública, pudiendo el propietario someter su propuesta a consideración. La cesión a favor del Municipio deberá efectivizarse como requisito previo a la presentación de los correspondientes planos de obra para su aprobación o registro. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con informe previo del Departamento de Catastro, podrá autorizar el corrimiento o modificación del trazado de las calles afectadas para su apertura siempre que la superficie que resulte de tal corrimiento o modificación no resulte inferior a la que correspondía ceder en primer término y en tanto ello apunte a producir una mejora para la trama vial del Partido. Cuando la superficie a ceder, excluyendo la que correspondiera para apertura de calles y por aplicación del Artículo 56° de la Ley Provincial de Usos del Suelo 8912 fuera igual o inferior a los un mil quinientos metros cuadrados (1500 m².), la misma podrá ser destinada por el Municipio a Espacio Verde de Uso Público y/o equipamiento comunitario. Cuando fuera mayor a los un mil quinientos metros cuadrados (1500 m².), se la destinará exclusivamente a Espacio Verde de Uso Público. Será de aplicación lo establecido en los Artículos 10.2.7.2 y 10.2.7.4.
- c.- En todos los casos:
El Municipio podrá requerir Estudio de Impacto Urbanístico de conformidad de lo establecido en los Artículos 3.3.4.2 y 3.3.4.3 del C.O.U.. La presentación de un Estudio de Impacto Urbanístico será obligatoria para los casos que lista el Artículo 3.3.4.1 y para los proyectos en parcelas de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m²) de superficie. Previo a la materialización de cualquier emprendimiento, el Municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el distrito donde se localiza la parcela. Se requerirá presentar estudio de suelos. Para la presentación de planos de obra para su aprobación o registro, se acompañará memoria de cálculo para la que se deberá haber tenido especial cuidado en lo referido a los cimientos y fundaciones. El Municipio podrá exigir que se presente un estudio particularizado, realizado por profesional idóneo, de la acción dinámica de los vientos y sus efectos sobre el entorno, utilizando las hipótesis de cálculo más actualizadas a fin de prever que no se producirán efectos indeseables (por ejemplo remolinos o aceleración de corrientes de aire). Como así también estudios particularizados sobre soleamiento.
- d.- Para el caso de la manzana delimitada por las calles Camacúa, Vito Dumas, Sturiza y la Av. del Libertador, las cesiones que le correspondieren por aperturas de calles y cesiones exigidas por el C.O.U. y la Ley Provincial de Usos del Suelo 8912, se deberán materializar en coincidencia con todo el frente sobre la calle Camacúa. Para el caso de las parcelas 1 y 2 de la Manzana 52, Sección F, Circ. II y de las parcelas 2b y 2e y todas las que se anexas a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Sección D, Circ. I, donde se deberá materializar en coincidencia con todo el frente sobre la calle H. Yrigoyen.

11.2.2.14 CESION DE SUPERFICIES CORRESPONDIENTES A RETIROS DE FRENTE

Los retiros de frente consignados en el gráfico incluido en el Anexo 8 de este Código, está previsto que son para futuro ensanche de la vía pública.

Quien ceda el tramo de esta franja por delante de su parcela, podrá hacer uso de los indicadores urbanos de F.O.S. y F.O.T. previstos en el inciso «b» del Artículo 11.2.2.4 de las alturas establecidas en el inciso «b» del Artículo 11.2.2.6 y del indicador adicional por unificación de parcelas contemplado en el Artículo 11.2.2.4 y 11.2.2.5. Caso contrario, serán de aplicación el inciso «a» del Artículo 11.2.2.4 y el inciso «a» del Artículo 11.1.2.6. Y no será de aplicación el adicional al indicador por unificación de parcelas.

El tramo afectado a retiro de frente para ampliación de la vía pública por delante de la parcela que se cediera, pasará a ser de propiedad del Municipio, pero permanecerá bajo el usufructo de los propietarios actuales y futuros de la parcela afectada, hasta tanto se pueda materializar en su totalidad el ensanche de todo el tramo de la calle al que es frentista la parcela en cuestión. El diseño y tratamiento de ese espacio estará establecido por el Municipio y éste tomará posesión del tramo afectado a retiro de frente que se hubiera cedido para ampliar la vía pública, en el momento en que así lo dispusiera.

La franja que así se ceda en exceso de las cesiones que correspondieran por aplicación de lo establecido en los incisos «a» y «b» del Artículo 11.2.2.13, será considerada como parte integrante del retiro obligatorio de frente mínimo exigido para las construcciones a los efec-

tos del cómputo de premios por retiro de frente, los cuales se computarán a partir de la Línea Municipal original de la parcela y su superficie será incluida a los efectos de calcular los indicadores de F.O.T. y D.N. para los proyectos que se presentarán para su registro y aprobación.

11.2.3 DISTRITO RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA RM3

11.2.3.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona RM3, están delimitados en el Título 5.5.2.

11.2.3.2 CARACTERIZACION Y USOS

Sector destinado a la localización de usos residenciales de media densidad, administrativos, comerciales, institucionales y de recreación y servicios compatibles con la conformación de espacios públicos y del Parque Ribereño, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6.

11.2.3.3 SUBDIVISION

Se admitirá y promoverá la unificación de parcelas, para la cual se prevé un adicional al F.O.T. y D.N. por cada parcela que se unifique.

Para nuevas subdivisiones o reconfiguración parcelaria, la parcela mínima resultante será:

a.- Frente: 25.00 m.

b.- Superficie: 750.00 m².

Según lo establecido en el Título 4.2.2.

Las parcelas 1 y 2 de la manzana 52, Sección F, Circ. II, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque Transversal de la calle H. Yrigoyen, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

Las parcelas 2b, 2e y todas las que se anexas a las mismas pertenecientes a la Manzana 41, Sección D, Circ. I, quedan sujetas a proceder a las cesiones para la apertura de calles afectadas, en el marco de lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley Provincial 8912/77 y en el Título 10.2.7 del Código de Ordenamiento Urbano. Con el objeto de promover la materialización del Parque Transversal de la calle Camacué, las cesiones mencionadas deberán materializarse sobre dicha calle, en función de la conformación parcelaria que se establezca al momento de intervenir en las mencionadas parcelas.

11.2.3.4 INDICADORES URBANISTICOS

En parcelas en esta zona, que también tengan afectación por acera de zonificación RM2, serán de aplicación los indicadores urbanísticos de F.O.S. y F.O.T. (no así las normas de tejido) establecidos para la zona RM2, siendo así mismo de aplicación todas las condicionantes y restricciones definidas en el Artículo 11.2.2.4.

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible en la Zona RM3 son los siguientes:

1.- Parcelas de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²):

- FOS: 0.5.

- FOT: $\frac{(500 - \text{superficie del terreno}) \times 0.7}{450} + 1.6 \leq 2.5$.

2.- Parcelas de superficies mayores a quinientos metros cuadrados (500 m²):

- FOS: 0.5.

- FOT: 1.6.

F.O.T. adicional por unificación de parcelas = 0.5 más por cada lote que se suma, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de 0.2 en más. En parcelas afectadas por la zona RM3 con algún frente a la zona RM2, este adicional será de aplicación siempre que se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación.

El F.O.S. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela.

El F.O.T. se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos «a» y «b» del Artículo 11.2.3.13 y siempre que se hubiera cedido conforme a lo establecido en el Artículo 11.2.2.14, cuando la parcela en cuestión estuviera afectada también por zonificación RM2.

Según Artículos 4.3.2 y 4.3.3.

La proporción mínima de suelo absorbente no podrá ser menor al 60% de la superficie libre exigible para la parcela (según Artículo 4.3.5.1).

11.2.3.5 DENSIDAD NETA

La densidad neta máxima será de:

Para vivienda colectiva: Seiscientos habitantes por hectárea (600 Hab/Ha).

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

Otros usos computables en densidad: Cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha). Para Auditorios, Espectáculos Públicos (Cines - Teatros), Locales de Diversión Nocturna (Capítulo 6.6 del C.O.U.), Restaurantes, Parrillas y/o Bares: Estos usos no computan densidad. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerá conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U..

Densidad adicional por unificación de parcelas = veinticinco habitantes por hectárea (25 Hab/Ha) más por cada lote que se sume, no debiendo superar este adicional en total un coeficiente de cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha) en más. En parcelas afectadas por la zona RM3 con algún frente a la Zona RM2, este incremento será de aplicación siempre que se hubiera procedido a ceder el retiro de frente a la transversal a la Av. del Libertador afectado por dicha zonificación.

Dichas densidades serán las potenciales, siendo de aplicación los Artículos 4.3.4.12 y 4.3.4.13 del C.O.U..

La densidad se aplicará sobre la superficie neta de la parcela incluyendo las superficies de la parcela original que se hubieran cedido en exceso de las cesiones realizadas, por aplicación de lo establecido en los incisos «a» y «b» del Artículo 11.2.3.13 y siempre que se hubiera cedido conforme a lo establecido en el Artículo 11.2.2.14, cuando la parcela en cuestión estuviera afectada también por zonificación RM2.

Según Títulos 4.3.4 y 4.3.7.

11.2.3.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será de:

- Cubierta Plana: Hmcp: 22.50 m.

- Cubierta Inclinada: Hmci: 25.50 m.

El número máximo de pisos será de seis (6) incluyendo la Planta Baja o la Planta Baja Libre o los Semisótanos.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 m. del nivel de referencia de AySA), permitiéndose debajo de este nivel únicamente la construcción de cocheras, escaleras secundarias, baños de servicios y depósitos no comerciales, según lo establecido en los Títulos 4.4.10.7, 4.4.10.8, 4.4.10.9 y 4.4.10.10.

Se admite Planta Baja Libre, pero cuando se la haga, la altura máxima del edificio no podrá superar las estipuladas en el presente Artículo (ver Artículo 4.4.11.9 del C.O.U.). Las construcciones permitidas sobre la altura máxima que se ejecuten de conformidad a lo previsto y establecido en los incisos «a», «c», «d» y «e» del Artículo 4.4.11.6 del C.O.U. deberán estar retiradas no menos de cuatro metros (4.00 m.) de los paramentos exteriores del edificio (fachada, frente, contrafrente y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores).

Los parapetos de las terrazas o cualesquiera otros elementos estructurales o decorativos del edificio deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en los Artículos 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo cuatro metros (4.00 m.) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.

11.2.3.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de cinco metros (5.00 m.) en todo el ancho de la parcela y en todos sus frentes en caso de tratarse de una parcela en esquina y no menor a su vez al que pudiera estar estipulado en los gráficos de retiros para bulevar del Anexo 8 del C.O.U. para determinados frentes de calles que se listan en ese Artículo.

En los casos de lotes de esquina que den a calles perpendiculares a la Av. del Libertador afectadas por la zonificación RM2, se deberán respetar y conformar los retiros y perfiles que se establecen en los anexos gráficos para cada una de esas calles en particular, debiéndose respetar sobre los frentes a esas arterias perpendiculares a la Av. del Libertador, las limitaciones y restricciones que para los retiros de frente se establecen para las zonas RM2.

- 11.2.3.8 **RETIRO DE FONDO**
 Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según el Título 4.4.2 y no será menor a cinco metros (5.00 m.) y según lo establecido por el Título 4.4.8 salvo en parcelas con profundidad menor a veinte metros (20.00 m.), para las que será de aplicación lo contemplado en el Artículo 4.4.8.3.
 Para parcelas en esquina o en «L» será de aplicación lo establecido en el Artículo 4.4.8.2 pero el patio de fondo para esos casos deberá tener un lado mínimo de cinco metros (5.00 m.) y una superficie no menor a veinticinco metros cuadrados (25.00 m²).
- 11.2.3.9 **RETIROS LATERALES**
 Se exige un retiro mínimo de cinco metros (5.00 m.) en todos los laterales, salvo en los casos de parcelas con un frente menor a veinte metros (20.00 m.) para las que no se exige retiro lateral.
- 11.2.3.10 **ESTACIONAMIENTO**
 Para edificios de vivienda colectiva, se exigirá como mínimo un (1) módulo de estacionamiento por cada unidad de vivienda y no menos de un (1) módulo de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados (75.00 m²) y fracción de la superficie propia de todas las unidades de vivienda del edificio sumadas, excluidos sus balcones y superficies semicubiertas, hasta una cantidad máxima exigible de dos (2) módulos por unidad de vivienda.
 En edificios de vivienda colectiva, el 3% de las cocheras corresponderá a P.M.C.R. (con las medidas correspondientes según Anexo 6, Artículo 1º).
 Para otros usos, se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en los Artículos 8.5.5.1 y subsiguientes del Título 8.5.5. Se contemplará un adicional del 10% de módulos de estacionamiento para el público en general y visitantes, más otro 5% adicional de superficie para uso exclusivo de estacionamiento de motos y motocicletas resueltos de manera independiente, con acceso directo desde la vía pública y delimitado físicamente. Esta delimitación deberá ser fija y no removible.
- 11.2.3.11 **PREMIOS**
 Se establecen por sobre los valores máximos de F.O.T. y Densidad correspondientes a este distrito o los que se hubieran alcanzado con otros premios y sin superar los indicadores máximos establecidos por la Ley Provincial 8912 y sus modificatorias y Decretos reglamentarios, los siguientes premios, los que no podrán superar en conjunto el 70% de sus respectivos valores máximos, o el 35% en caso de aplicarse el Artículo 4.3.4.12, inciso «d» que refiere a parcelas afectadas por insuficiencia de infraestructura cloacal:
- a.- Por ancho de parcela:
 Parcelas de más de quince metros (15.00 m.) de ancho: 10% pudiendo a partir de los quince metros (15.00 m.) de frente aumentarse los indicadores en un 3% por cada metro hasta un máximo de 25%. En las parcelas de esquina, el premio corresponderá al ancho de la dimensión menor, incluyendo el cateto correspondiente a la ochava.
 - b.- Por separación de los ejes divisorios laterales:
 Si la edificación se separa del eje o ejes divisorios laterales más de cinco metros (5.00 m.) se podrán aumentar los indicadores correspondientes hasta un máximo de 15% por cada eje lateral, hasta un máximo de 30% por parcela, según tabla:
- | | | | |
|---|---------|---------|-----|
| - | Más de: | 5.00 m. | 10% |
| | | 5.50 m. | 11% |
| | | 6.00 m. | 12% |
| | | 6.50 m. | 13% |
| | | 7.00 m. | 14% |
| | | 7.50 m. | 15% |
- c.- Por retiro voluntario de frente:
 3% por cada metro adicional hasta un máximo del 15%.
 - d.- Por menor F.O.S., proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo de F.O.T. equivalente al 10%.
 - e.- En parcelas con espacio verde público (parque, plaza o plazoleta) lindero o al frente, producto de la cesión por el propietario que pretende aplicar el premio, se aumentarán los indicadores urbanísticos correspondientes F.O.T. y D.N. en 0.5% por cada metro a partir de los diez metros (10.00 m.) medidos desde el eje del límite de la parcela al centro del espacio público, hasta un máximo de 10%.
- 11.2.3.12 **ALTURA E INDICADORES EN CASOS PARTICULARES**
 No es de aplicación en esta Zona lo que respecto de «Altura e Indicadores de Edificios en Casos Particulares» se contempla en el Capítulo 4.5 del C.O.U..
- 11.2.3.13 **EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES**
- a.- En el caso que el inmueble constituya una fracción no amanzanada deberá cederse

- el 14% de la superficie restante una vez descontada las cesiones de calle que correspondieran, de conformidad con lo establecido en el Título 7.11.3 y en el Título 10.2.7 con un mínimo según lo establecido en el Artículo 56° del Decreto Ley Provincial 8912.
- b.- Para parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5000 m²) a las que no les correspondiera ceder por el concepto establecido en «a», se deberá ceder una superficie del 14% restante una vez descontadas las calles que correspondiera ceder por estar afectadas para su apertura.
- La cesión o cesiones correspondientes se harán en el lugar y con la forma y proporciones que determine el Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y la D.P.U, por lo menos un frente deberá dar a la vía pública pudiendo el propietario someter su propuesta a consideración. La cesión a favor del Municipio deberá efectivizarse como requisito previo a la presentación de los correspondientes planos de obra para su aprobación o registro. La Secretaría de Obras y Servicios Públicos, con informe previo del Departamento de Catastro, podrá autorizar el corrimiento o modificación del trazado de las calles afectadas para su apertura siempre que la superficie que resulte de tal corrimiento o modificación no resulte inferior a la que correspondía ceder en primer término y en tanto ello apunte a producir una mejora para la trama vial del Partido.
- Cuando la superficie a ceder excluyendo la que correspondiera para apertura de calles y por aplicación del Artículo 56° de la Ley Provincial de Usos del Suelo 8912, fuera igual o inferior a los un mil quinientos metros cuadrados (1500 m².), la misma podrá ser destinada por el Municipio a Espacio Verde de Uso Público y/o equipamiento comunitario. Cuando fuera mayor a los un mil quinientos metros cuadrados (1500 m².), se la destinará exclusivamente a Espacio Verde de Uso Público.
- Será de aplicación lo establecido en los Artículos 10.2.7.2 y 10.2.7.4.
- c.- En todos los casos:
- El Municipio podrá requerir Estudio de Impacto Urbanístico de conformidad con lo establecido en los Artículos 3.3.4.2 y 3.3.4.3 del C.O.U..
- La presentación de un Estudio de Impacto Urbanístico será obligatorio para los casos que lista el Artículo 3.3.4.1 y para los proyectos en parcelas de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2500 m².) de superficie.
- Previo a la materialización de cualquier emprendimiento, el Municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el distrito donde se localiza la parcela. Se requerirá presentar estudio de suelos.
- Para la presentación de planos de obra para su aprobación o registro, se acompañará memoria de cálculo para la que se deberá haber tenido especial cuidado en lo referido a los cimientos y fundaciones. El Municipio podrá exigir que se presente un estudio particularizado, realizado por profesional idóneo, de la acción dinámica de los vientos y sus efectos sobre el entorno, utilizando las hipótesis de cálculo más actualizadas a fin de prever que no se producirán efectos indeseables (por ejemplo, remolinos o aceleración de corrientes de aire).
- d.- Para el caso en que se proceda a la mensura, subdivisión y unificación de fracciones no amanzanadas que impliquen que las parcelas que se generen como consecuencia de verse obligado a ceder y abrir calles que las atraviesen y que no resulten en ningún caso de superficie menor a siete mil quinientos metros cuadrados (7500 m².) de superficie, en el área de esas parcelas afectada por la zonificación RM3, podrán hacerse extensivas las normas de tejido (alturas, retiros, etc..) e indicadores urbanísticos (F.O.S., F.O.T., Densidad) establecidos para las zonas RM2, cuando éstas tengan afectación sobre los predios obtenidos.
-

11.3 FRANJAS COSTERAS**11.3.1 FRANJA COSTERA 1 - FC1****11.3.1.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona FC1, están delimitados en el Título 5.5.3. Se trata de las áreas de Parque Público Ribereño incluido dentro de sectores de la franja delimitada por el vial costero y la orilla del Río de la Plata.

11.3.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

Sector de suelo de propiedad pública, que debe guardar el carácter social de su afectación, destinado exclusivamente a Paseo Público - Espacios Verdes de Uso Público, incluyendo construcciones para usos específicos: Anfiteatro y Monumento del Milenio en el Paseo de la Costa, Faro Mirador en el sector Parque Arenales, Organo eólico en el sector del Parque Borges, Parque Temático y Reserva Ecológica en el sector del Parque Paraná. Se admitirán solo nuevas construcciones para usos específicos, equipamientos o monumentos alegóricos con carácter de uso público para la mejor conformación física y de servicios de los espacios públicos las cuales deberán ser aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante. Se incluyen dentro de esta zona, áreas de zonificación EQ2 para provisión de equipamiento y servicios a las zonas FC1.

Para estas zonas se preverá dotarlas de equipamiento sanitario de uso público y para atención de primeros auxilios, que podrán estar dentro de las propias áreas FC1 o ser provistas dentro de las áreas de equipamiento EQ2.

11.3.1.3 SUBDIVISION

No se permiten subdivisiones a excepción de las que se establezcan al momento de catastrar las áreas de parques públicos y sus áreas de servicios EQ2.

11.3.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

Se admitirán solo construcciones para nuevos usos específicos, equipamiento o monumentos alegóricos con carácter de uso público para la mejor conformación física y de servicios de los espacios públicos, las cuales deberán ser aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante.

Los indicadores urbanísticos serán los mínimos necesarios requeridos para estas construcciones.

11.3.1.5 DENSIDAD NETA

No corresponde.

11.3.1.6 ALTURA MAXIMA

Las alturas serán las mínimas necesarias requeridas para las construcciones que se proyecten y sean aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante. Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 metros del nivel de referencia de AySA).

11.3.1.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será según proyecto de equipamiento propuesto, debiéndose respetar un mínimo de cinco metros (5.00 m.) de los viales y límites de zona.

11.3.1.8 RETIRO DE FONDO

El retiro obligatorio de fondo será según proyecto de equipamiento propuesto, debiéndose respetar un mínimo de cinco metros (5.00 m.) de los viales y límites de zona.

11.3.1.9 RETIROS LATERALES

El retiro lateral obligatorio será según proyecto de equipamiento propuesto, debiéndose respetar un mínimo de cinco metros (5.00 m.) de los viales y límites de zona.

11.3.1.10 ESTACIONAMIENTO

Los usos que necesitan acceso vehicular deben contar con espacio de estacionamiento de vehículos según las exigencias del Capítulo 8.5.

11.3.2 FRANJA COSTERA FC2**11.3.2.1 DELIMITACION**

Los polígonos que comprenden la zona FC2, están delimitados en el Título 5.5.3.

11.3.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

Area sujeta a estudio particularizado. El área FC2, es una zona de reserva para el desarro-

llo urbano relacionado con las áreas portuarias del Partido. Este sector será resuelto una vez se tenga el proyecto urbano para el mismo, con tal finalidad. Para la aprobación del proyecto se deberá seguir el procedimiento establecido para el desarrollo del Preacuerdo Urbanístico del Area Ribereña del Partido de fecha 15 de mayo de 2006.

11.3.3 FRANJA COSTERA FC3
ANULADO

11.3.4 FRANJA COSTERA FC4

11.3.4.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona FC4, están delimitados en el Título 5.5.3.

11.3.4.2 CARACTERIZACION Y USOS

Se encuentran dentro de esta zonificación, todas aquellas porciones de tierra, propiedad del Estado, ocupadas por diferentes clubes e instituciones deportivas y/o educacionales, profundamente arraigados en la Comunidad que desarrollan actividades ligadas al objeto social. El objetivo de esta zonificación es consolidar el uso de esos espacios abiertos existentes en la actualidad.

En tanto se respete dicha condición, los usos admisibles serán los que se condigan con el objeto social y/o la actividad del club o institución. Sin permitirse otro tipo de actividades o instalaciones que no sean exclusivamente de uso de esparcimiento, deportivo o recreativo. Con el fin de promover la apertura de las nuevas vialidades determinadas en el plan director para el área, ya sea el vial ribereño, bulevares y/o parques transversales, graficados en planos dentro del Anexo 8 del C.O.U., ampliar y mejorar las existentes que vinculen el área ribereña, los clubes y organizaciones sociales, deberán retirarse de los sectores que queden afectados por las nuevas trazas viales, retiro que deberá procurarse en forma inmediata a requerimiento de las autoridades provinciales o municipales según corresponda. Se permitirán únicamente usos deportivos y recreativos al aire libre, edificios de apoyo a dichas actividades y una única construcción por institución, destinada a albergar canchas de usos deportivos polifuncionales con capacidad máxima total para cuatrocientos espectadores (400).

11.3.4.3 SUBDIVISION

No se permitirán nuevas subdivisiones, a excepción de las necesarias para la apertura de calles y nuevas vialidades.

11.3.4.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores de superficie máxima construible para las edificaciones arriba expresadas son los siguientes:

- FOS: 0.2.
- FOT: 0.3.

11.3.4.5 DENSIDAD NETA

En esta zona no se admiten usos habitacionales. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerán conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U.. Según lo establecido en los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

11.3.4.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida para las construcciones destinadas a albergar canchas de uso deportivo polifuncionales y otras construcciones complementarias de apoyo a éstas será:

- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.
- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m. (*)

(*) *Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.). Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.*

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos con alturas máximas mayores a los máximos permitidos solamente en los casos previstos en el Artículo 4.4.11.6, Inciso «b» conforme a lo dispuesto en el Artículo 4.4.11.7.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 m. del nivel de referencia de AySA).

11.3.4.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de cinco metros (5.00 m.) en todo el ancho de la parcela y deberá ejecutarse a partir de la nueva Línea Municipal establecida por el trazado de las nue-

vas vialidades previstas para el sector. Ver observaciones complementarias del Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

- 11.3.4.8 **RETIRO DE FONDO**
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según lo establecido en el Título 4.4.2 y no menor que cinco metros (5.00 m.) según Título 4.4.8.
- 11.3.4.9 **RETIROS LATERALES**
El retiro lateral mínimo será:
Cinco metros (5.00 m.) de retiro en todos los lados del predio.
Observaciones complementarias en Título 4.4.9.
- 11.3.4.10 **ESTACIONAMIENTO**
Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.
- 11.3.4.11 **EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES**
La prerrogativa de tomar los usos de la Zonificación U27 e IDE según corresponda, está sujeta al requisito previo de regularizar la ocupación y el uso del terreno que no fuera propiedad del club o institución social, con quienes ostenten dominio del mismo (Estado Nacional, Provincial o Municipal según corresponda), en tanto se mantenga vigente el uso de IDE sobre las parcelas de propiedad de las instituciones, en su defecto las parcelas con Zonificación FC4 quedarán desafectadas de dicho uso y pasarán de manera automática a constituirse en Reserva para equipamiento y espacio público. Una vez regularizada dicha situación, solo en los casos en que dichos predios sean afectados en su superficie para la ejecución del vial costero, se habilitará el uso comercial gastronómico en una franja frentista sobre el nuevo vial ribereño respetándose lo normado específicamente para las mismas. Asimismo con el objeto de consolidar las nuevas conectividades que vinculen el área costera en sí y con la Av. del Libertador, los clubes e instituciones sociales deberán retirarse del sector que queda afectado a la traza del vial costero y bulevares, retiro que deberá procurarse en forma inmediata al requerimiento por parte de las autoridades provinciales o municipales según corresponda.
- 11.3.4.12 **CONDICIONES DE USO Y OCUPACION PARA USOS GASTRONOMICOS**
Se permitirá que cada club o institución social, cuando sea afectada en la superficie del predio que ocupa por la traza del vial ribereño, cuente con un único espacio para explotación comercial gastronómica con frente al nuevo vial ribereño, el que deberá cumplir con las siguientes condiciones:
- Usos permitidos:
 - * Café Concert.
 - * Bar, Cervecería, Salón de Té, Cafetería.
 - * Bar Temático.
 - * Anexo Pool a Bar.
 - * Instrumento Bar.
 - * Canto Bar.
 - * Video Bar.
 - * Heladería con o sin elaboración.
 - * Parrilla.
 - * Restaurante con o sin parrilla, Bar, Pizzería.
 - * Minutas.
 - * Maxikiosco hasta veinte metros cuadrados (20.0 m2.).
 - * Juegos Infantiles (excluidos los mecánicos y electrónicos).
 - * Gimnasio.
 - * Espacio a ocupar:
Cada institución podrá destinar una superficie conformada longitudinalmente con un frente mínimo de veinticinco metros (25.0 m.) al vial ribereño y como máximo por el equivalente al 30% del total de la longitud del frente del predio respecto al vial y con una profundidad máxima de treinta metros (30.0 m.) perpendicular al mismo. Superficie mínima: Quinientos metros cuadrados (500.0 m2.), superficie máxima: Un mil doscientos metros cuadrados (1200 m2.).
 - * Indicadores de construcción:
Serán de aplicación sobre la superficie conformada, los siguientes indicadores:
 - FOS: 0.45.
 - FOT: 0.9.
 - * Altura máxima:
Se establecen las siguientes alturas máximas, tanto para edificaciones con techo plano, como con techo inclinado y para cualquier otro elemento que sea montado o construido, a excepción de los tanques de agua que por sobre esa altura podrán sobresalir hasta un máximo de tres metros (3.00 m.) más, debiendo ser los mismos tratados ar-

arquitectónicamente en forma que deberán quedar totalmente integrados visualmente con la edificación que se erija.

- Edificios de solo Planta Baja: Cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m.).
 - Edificios de más de una planta o con Planta Baja Libre: Ocho metros (8.00 m.).
- Estas alturas estarán referidas a una cota +- 0.00 del nivel del vial al que se es frentista. Se admite Planta Baja Libre, pero cuando se la haga, la altura máxima de la construcción no podrá superar las estipuladas en el presente Artículo. En la Planta Baja liberada, donde se admiten sanitarios, se podrán desarrollar actividades complementarias a la actividad principal que no requieran ser llevadas a cabo dentro de superficies totalmente cubiertas.

* Retiros:

Sobre frentes a calles: Cuatro metros (4.00 m.).

Retiros laterales: Mínimo tres metros (3.00 m.) de cada lado.

Retiro de fondo: Cuatro metros (4.00 m.).

En las superficies destinadas a retiros de frente, fondo y laterales, no se podrá construir elemento fijo de ningún tipo, que constituyan barreras físicas que cierren los frentes de las áreas destinadas a usos comerciales gastronómicos. Dentro de los retiros de frente y fondo se podrán construir solados hasta un 20% de su superficie, donde la restante libre deberá estar perfectamente parqueizada. En los retiros laterales no se permitirán construcciones de ningún tipo y deberán estar perfectamente parqueizados.

* Publicidad:

Deberá tenerse en cuenta lo establecido en los Artículos 35º y 57º del Código de Publicidad.

* Estacionamiento:

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

* Características constructivas generales:

Las construcciones a emplazarse, tendrán carácter de permanente y deberán ser ejecutadas en mampostería, materiales cementicios tradicionales, bloques premoldeados, tabiques de yeso, al igual que los solados, paredes y cielorrasos que deberán presentar superficies lisas, lavables e incombustibles. Sólo se admitirá la madera como revestimiento debidamente tratada contra el fuego, excluidos los locales húmedos y para todos aquellos en que se manipulen alimentos. No se admite la madera como estructura portante, salvo en techos inclinados con tratamiento ignífugo. El local tendrá tratamiento arquitectónico en las cuatro fachadas partiendo de la base que será considerado como una construcción con cuatro frentes a la vista, que deberán ser de igual calidad.

Los colores a utilizar en el acabado exterior de las edificaciones, en el caso que los hubiere, deberán estar en consonancia con el lenguaje arquitectónico general del Paseo, excluyéndose los colores con pinturas fluorescentes.

- Area de Depósito:

Dentro de la superficie cubierta se deberá construir un recinto para depósito de mercaderías de una superficie no menor a veinte metros cuadrados (20.0 m²). Queda prohibido el almacenamiento y/o estiba de cajas o cajones de mercaderías en el exterior.

Si fuera necesario acopiar elementos en el exterior del local, por ejemplo, sillas, mesas, sombrillas, etc., se deberán prever cerramientos laterales para este sector, integrados a las fachadas laterales y posteriores, de altura mínima de un metro con ochenta centímetros (1.80 m.) y con el mismo tratamiento que el resto del local, no pudiendo éstas extenderse más allá del área de localización.

- Cocina, Area de Elaboración:

Todas las superficies (pisos, paredes, techos) deberán presentar superficies LISAS, LAVABLES e INCOMBUSTIBLES. Las paredes deberán tener superficies lavables en toda su altura y azulejado por lo menos un metro con ochenta centímetros (1.80 m.) desde el piso, ídem los pisos, superficies lavables (mínimo cerámicos).

El sector de elaboración deberá estar separado físicamente del local de venta, en caso de tratarse de locales en que se manipulen alimentos.

Deberá contar como mínimo con:

- Pileta con agua fría y caliente.
- Extractor de aire, campana al exterior.
- Mesada de material lavable: granito, mármol o acero inoxidable.
- Comunicación con el exterior, ventilación e iluminación natural.

- Sanitarios:

Se deberá incluir también dentro de la superficie cubierta un núcleo sanitario, compuesto por un baño para damas, otro para caballeros (con mingitorios), ambos con antebañó con lavamanos y un tercer grupo sanitario con vestuario para los empleados cuando se traten de locales con expendio de comidas. Los baños

deberán tener ventilación por conducto o por ventana.

Además en los sanitarios mínimos exigidos deberá preverse baños para P.M.C.R. y sus capacidades estarán en función del grado de ocupación del local.

- Solados: Interiores y Exteriores. Accesos:
Se admitirá como máximo ocupar con solados hasta un 40% de la superficie libre. Deberá preverse acceso para P.M.C.R.. El resto del área de uso gastronómico deberá ser tratada con criterio paisajístico en sintonía con el Paseo de la Costa y las especies arbóreas o arbustivas que se adopten serán las indicadas por la Dirección de Ecología, priorizando las especies autóctonas. No se admitirán todos aquellos elementos que impliquen desvirtuar la calidad del conjunto o el entorno ni su colocación en los espacios de retiros de frente o laterales.
- * Infraestructura de Servicios:
 - Agua corriente:
El permisionario está obligado a tramitar y abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione.
 - Cloacas:
El permisionario está obligado a tramitar y abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione.
 - Electricidad:
El permisionario está obligado a tramitar y abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione.
 - Gas natural:
El permisionario está facultado a tramitar y abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione. En caso contrario está facultado a usar gas envasado.
 - Teléfono:
El permisionario está facultado a tramitar y abonar el correspondiente pedido y permiso de conexión, con todos los gastos que esto ocasione.
 - Recolección de Residuos:
Las bolsas de residuos se colocarán para su recolección dentro de los límites del área.

11.3.4.13 PRESERVACION DE ESPACIOS PUBLICOS Y ABIERTOS

Los predios FC4 que están sobre la orilla del Río de la Plata, deberán dejar a partir de la misma una franja libre de edificación con posibilidad de su habilitación al tránsito, conforme a lo establecido en el Artículo 2.6.3.9 del Código Civil.

Será responsabilidad de la institución y el eventual concesionario del servicio gastronómico, el buen uso, el mantenimiento y el buen cuidado estético de todos los espacios con acceso de público y/o visibles que formen parte del área conformada para el uso gastronómico.

11.4 ZONAS DE EQUIPAMIENTO

11.4.1 ZONA DE EQUIPAMIENTO 1 «EQ1-CTE» CENTRO DE LA TERCERA EDAD

Centro Municipal de la Tercera Edad.

11.4.1.1 DELIMITACION

La Zona EQ1-CTE está delimitada al noroeste por la calle F. N. Laprida, al suroeste por el vial que la separa de la Zona UC4, al sureste por el eje divisorio que la separa de la Zona EQ2 conformada por la parcela 7a, Fracción II, Sección D, Circ. III y al noreste por el límite de la Zona EQ2 al que es lindera.

Su ubicación y geometría está indicada en el plano de zonas del Anexo 8, donde se encuentra graficado el esquema director del Area Ribereña. Los límites se definirán con precisión, una vez que se conformen los planos de mensura para el sector.

11.4.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

Corresponde al Centro Municipal de la Tercera Edad. Los usos que contempla son recreativos, de esparcimiento y centro de convenciones y eventos, con los usos complementarios establecidos en la Planilla General de Usos (Artículo 6.5.3.1 del C.O.U.) para las zonificaciones E1a.

11.4.1.3 SUBDIVISION

No se admitirán subdivisiones a excepción de las que resulten necesarias para la apertura de calles.

11.4.1.4 INDICADORES DE OCUPACION MAXIMA Y MINIMA

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: 0.2.

FOT: 0.3.

b.- Si el uso de parte o toda la parcela, es deportivo, excluyendo vestuarios, sanitarios, salas de reunión, comedores, oficinas, depósitos, etc., se puede aplicar hasta un FOS de 0.5 y un FOT de 0.6 máximo total con inclusión de los sectores destinados a usos complementarios. Los sectores destinados a los usos complementarios no podrán a su vez superar los indicadores establecidos en este Artículo.

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

11.4.1.5 DENSIDAD

En esta zona no se admiten usos habitacionales. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerán conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U..

Según lo establecido en los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

11.4.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida para las construcciones destinadas a albergar canchas de uso deportivo polifuncionales y otras construcciones complementarias de apoyo a éstas será:

- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.

- Cubierta Inclinada: Hmci: 13.50 m. (*)

(*) *Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.). Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.*

El número máximo de pisos será tres (3) incluyendo la Planta Baja y Semisótanos con alturas máximas mayores a los máximos permitidos solamente en los casos previstos en el Artículo 4.4.11.6, Inciso «b» conforme a lo dispuesto en el Artículo 4.4.11.7.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 m. del nivel de referencia de AySA).

11.4.1.7 RETIRO DE FRENTE

El retiro obligatorio de frente será de cinco metros (5.00 m.) en todo el ancho y frentes de la parcela. Ver observaciones complementarias del Título 4.4.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.

11.4.1.8 RETIRO DE FONDO

Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según lo establecido en el Título 4.4.2 y no menor que cinco metros (5.00 m.) según Título 4.4.8.

11.4.1.9 RETIROS LATERALES

Cinco metros (5.00 m.) de retiro sobre todos sus lados. Observaciones complementarias en Título 4.4.9.

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

11.4.2 ZONA DE EQUIPAMIENTO 2 - EQ2

Zona de equipamiento para usos de Esparcimiento, Actividades Recreativas, Deportivas, Prestaciones y/o Gastronómicas para servicio del Area Ribereña de Vicente López y para el desarrollo de usos complementarios afines a las actividades y usos admitidos en dicha área.

11.4.2.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la Zona EQ2, están delimitados en el Título 5.5.4. Su ubicación y geometría está indicada en el plano incluido en el Anexo 8 de este C.O.U., donde se encuentra graficado el esquema director del Area Ribereña. Los límites se definirán con precisión, una vez que se conformen los planos de mensura para el sector.

11.4.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

Sectores destinados a que en ellos se implementen «Áreas de permisos de concesiones temporarias» para servir y abastecer a la Franja Costera (equipamiento, servicios y usos compatibles con las actividades previstas para el sector), admitiéndose actividades deportivas y recreativas en locales cerrados según sea la superficie del área de concesión. Las superficies y límites de las áreas a dar en concesión dentro de los sectores EQ2, los usos que en particular se admitirán en cada una de esas áreas, así como las características y condiciones para su explotación serán establecidos en las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones. Para éstas, se deberá procurar que se ofrezca diversidad de propuestas para un amplio espectro de usuarios, que se optimice la calidad edilicia y que se asegure la prestación de servicios de forma continua y permanente durante el término de duración de las concesiones.

- Áreas de Concesión de hasta 20000 m² de superficie:
Para estas áreas que se ubicarán dentro de las zonas EQ2, se admitirá uno o más de los siguientes usos:
 - * Café Concert
 - * Bar, Cervecería, Salón de Té, Cafetería
 - * Bar Temático
 - * Bar, Salón de Té y/o Confeitería
 - * Anexo Pool a Bar
 - * Instrumento Bar
 - * Canto Bar
 - * Video Bar
 - * Heladería con o sin elaboración
 - * Parrilla
 - * Restaurante con o sin Parrilla, Bar, Pizzería
 - * Minutas
 - * Kiosco - Maxikiosco hasta cincuenta metros cuadrados (50.0 m².)
 - * Juegos infantiles (excluidos mecánicos y electrónicos)
 - * Bicicletería y rodados sin motor (venta y/o alquiler)
 - * Gimnasio, Solarium y Bar
 - * Venta de amoblamiento y decoración de interiores
 - * Antigüedades
 - * Billares, Bowling y/o Pool únicamente como anexo a Bar o Confeitería
 - * Ciber Café
 - * Venta de cuadros, pinturas, esculturas, murales y tapices
 - * Estudio Profesional
 - * Florería
 - * Fotografía
 - * Venta de indumentaria
 - * Librería (venta de libros)
 - * Galería de arte
 - * Venta de objetos de arte
 - * Oficinas administrativas

- Áreas de Concesión de más de 20000 m² de superficie:
Para estas áreas dentro de las zonas EQ2, se admitirá el destino de equipamiento comunitario que autorice por Ordenanza de concesión de uso el Municipio con aprobación del Poder Ejecutivo Provincial, para emprendimientos integrados de utilidad pública con usos urbanísticos descriptos para las zonas EQ2 y otros afines que señale el acto de concesión, entre los cuales se enuncian los siguientes:

- * Actividades deportivas, culturales, turísticas y sociales en locales cerrados.
- * Actividades de esparcimiento y recreación.
- * Espectáculos públicos: Cines, Teatros.
- * Auditorio.
- * Museo.
- * Alojamiento turístico, galería comercial y centro de compras y de corresponder, según Ley N° 12.573.

11.4.2.3 SUBDIVISION

No se admitirán subdivisiones a excepción de las que se establezcan al momento de catastrar las áreas de Parques Públicos y/o las que resulten necesarias para la apertura de calles y la creación de superficies de áreas verdes de uso público.

11.4.2.4 INDICADORES DE OCUPACION MAXIMA Y MINIMA

- Areas de Concesión de hasta 20000 m2 de superficie:
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible dentro de cada Area de Concesión, son los siguientes:
 - FOS: 0.5.
 - FOT: 1.0.Según Títulos 4.3.2 y 4.3.3.
Estos indicadores, podrán excepcionalmente sufrir variantes cuando por razones funcionales que hagan específicamente al uso de que se tratara, así fuera establecido en las especificaciones técnicas para la contratación que oportunamente se establezca para otorgar la concesión en tanto no sean superados los indicadores máximos previstos por la Ley Provincial de Usos del Suelo N° 8912 respecto de la superficie del área de concesión de que se tratare.
- Areas de Concesión de más de 20000 m2 de superficie:
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible según proyectos, son los siguientes:
 - FOS: 0.55.
 - FOT: 1.4.Según Títulos 4.3.2 y 4.3.3.

11.4.2.5 DENSIDAD

Las zonas EQ2 no admiten usos habitacionales. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerá conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 de este C.O.U..

11.4.2.6 ALTURA MAXIMA

- Areas de Concesión de hasta 20000 m2 de superficie:
Se establecen las siguientes alturas máximas, tanto para edificaciones con techo plano, como con techo inclinado y para cualquier otro elemento que sea montado o construido sobre las áreas de concesión, a excepción de los tanques de agua que por sobre esa altura podrán sobresalir hasta un máximo de tres metros (3.00 m.) más, debiendo ser los mismos tratados arquitectónicamente de forma que deberán quedar totalmente integrados visualmente con la edificación que se erija.
 - * Edificios de sola Planta Baja: Cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m.).
 - * Edificios de más de una planta o con Planta Baja Libre: Ocho metros (8.00 m.).Estas alturas estarán referidas a una cota +/- 0.00 del nivel del vial al que se es frentista. Se admite Planta Baja Libre, pero cuando se la haga, la altura máxima de la construcción no podrá superar las estipuladas en el presente Artículo. En la Planta Baja liberada, donde se admiten sanitarios, se podrán desarrollar actividades complementarias al comercio principal que no requieran ser llevadas a cabo dentro de superficies totalmente cubiertas.
- Areas de Concesión de más de 20000 m2 de superficie:
La altura máxima permitida por todo concepto será de veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 m.).
Se admitirán hasta dos (2) niveles de subsuelos.
Según Título 4.4.10 del C.O.U..

11.4.2.7 RETIRO DE FRENTE

- Areas de Concesión menores de 20000 m2 de superficie:
Los retiros de frente obligatorios de todas las calles y vías de circulación serán establecidos para cada área de concesión en particular, en las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar esas concesiones y nunca serán menores a tres metros (3.00 m.).
Se respetará lo indicado en Artículo 4.4.7.7 del C.O.U..
- Areas de Concesión de más de 20000 m2 de superficie:
Los retiros de frente obligatorios de todas las calles y vías de circulación serán establecidos para cada área de concesión en particular, en las especificaciones técnicas para

las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar esas concesiones y nunca serán menores a cinco metros (5.00 m.).

Se respetará lo indicado en Artículo 4.4.7.7 del C.O.U..

- 11.4.2.8 **RETIRO DE FONDO**
 Los retiros de fondo obligatorios, de corresponder, serán establecidos para cada área de concesión en particular, en las especificaciones técnicas para la contratación que oportunamente se establezcan para otorgar esas concesiones y nunca serán menores a cuatro metros (4.00 m.).
 Será de aplicación lo establecido en el Artículo 4.4.2.8 del C.O.U..
- 11.4.2.9 **RETIROS LATERALES**
- Areas de Concesión de hasta 20000 m2 de superficie:
 Los retiros laterales mínimos de los límites de cada área de concesión, serán establecidos para cada área en particular, en las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar esas concesiones y nunca serán menores a cuatro metros (4.00 m.), cuando se exijan.
 - Areas de Concesión de más de 20000 m2 de superficie:
 Los retiros laterales mínimos respecto de los límites del área de concesión, serán establecidos en particular, en las especificaciones técnicas para la contratación que oportunamente se establezca para otorgar la concesión y nunca serán menores a cinco metros (5.00 m.) de todos los límites del área de concesión o parcela de que se tratara.
- 11.4.2.10 **ESTACIONAMIENTO**
- Areas de Concesión de hasta 20000 m2 de superficie:
 Las superficies de estacionamiento para satisfacer los requerimientos para los usos que se desarrollen en las áreas de concesión, deberán estar resueltos dentro de los mismos sectores EQ2 en donde se ubiquen o en otro lugar, por servidumbre, en el marco de lo contemplado en el Título 8.5.6 del C.O.U..
 En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones, se determinará qué sectores de cada área de concesión particular podrán o no ser ocupados con estacionamiento vehicular.
 - Areas de Concesión de más de 20000 m2 de superficie:
 Se deberá cumplimentar en estas áreas como mínimo con las exigencias establecidas en el Título 8.5.5 del C.O.U., con más un incremento adicional de provisión de módulos de estacionamiento de un 30% por sobre lo exigido en dicho Título según el uso.
 No podrán ocuparse con estacionamiento vehicular ni con áreas de playas de maniobras para vehículos de carga y descarga, los retiros de frente, fondo ni laterales.
- 11.4.2.11 **CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS PARTICULARES**
 En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones, se determinarán las exigencias mínimas respecto de las características constructivas particulares a exigir en general o en particular para las áreas de concesión. Se especificarán los materiales, las características y sistemas constructivos permitidos, los materiales de terminación exteriores e interiores, los de los solados exteriores e interiores, las condiciones para las áreas de depósito y para los sectores de servicios complementarios, áreas de cocina y elaboración y para los sanitarios.
 Los locales tendrán tratamiento arquitectónico en las cuatro (4) fachadas partiendo de la base que las construcciones serán consideradas como con cuatro (4) frentes a la vista, que deberán ser todos de igual calidad.
 Las áreas de depósitos de mercaderías y/o mobiliario o equipamiento y la estiba y acopio de cajas o cajones de mercaderías deberán hacerse fuera de la vista de los transeúntes y clientes, en locales, espacios o lugares apropiados a esos fines.
 En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones, se determinará el tipo y características de las estructuras publicitarias que podrán montarse. Con las estructuras publicitarias no podrán sobrepasarse las alturas máximas admitidas según lo establecido en el Artículo 11.3.4.6.
- 11.4.2.12 **INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**
 En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones se determinarán las condiciones y exigencias para la provisión y funcionamiento de las distintas infraestructuras e instalaciones de servicios.
- 11.4.2.13 **EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES**
- Areas de Concesión de hasta 20000 m2 de superficie:
 En las especificaciones técnicas para las contrataciones que oportunamente se establezcan para otorgar las concesiones se podrán determinar otras condiciones y exigencias adicionales a las requeridas en el presente Título.

- Areas de Concesión de más de 20000 m2 de superficie:
Los indicadores urbanísticos y demás características especificadas para estas áreas de concesión, solo serán de aplicación una vez completadas las obras de infraestructura sanitaria de la zona y cuando se hubiera procedido a la apertura de las calles proyectadas para el sector y se hubieran ejecutado las obras viales correspondientes.
-

- 11.5 ZONA DE URBANIZACION U26 - Plan Particularizado - Polo Educativo Armada H. Bouchard**
- 11.5.1.1 DELIMITACION**
El/los polígonos que conforman la Zona U26 comprenden a la superficie de los terrenos que resulten de descontar a las superficies de las parcelas 1 y 2a de la Fracción 1, Circunscripción III, Sección D, las áreas que deberán cederse al Municipio para la apertura de calles, para la ejecución de obras viales y para espacios verdes conforme a lo establecido en el Artículo 11.5.1.11 del C.O.U.
- 11.5.1.2 CARACTERIZACION Y USOS**
La zona U26 tiene como destino la construcción de edificios para alojar un Instituto Universitario Naval, un Instituto Tecnológico, dos edificios destinados a alojamiento, una Capilla, un Laboratorio de Investigaciones, un Liceo Naval, un edificio para mantenimiento, un área recreativa para el Polo Educativo, Natatorio, Gimnasio y la ejecución de Canchas para uso deportivo.
- 11.5.1.3 SUBDIVISION**
La mensura y subdivisión de las parcelas 1 y 2 de la Fracción I, Circ. D, Sección III, la hará la Armada o el Estado Nacional, de la forma en que lo dispusiera el Municipio. Los polígonos o parcelas resultantes una vez que se hubieran descontado las superficies a ceder al Municipio, no podrán ser a su vez subdivididas en parcelas.
- 11.5.1.4 INDICADORES URBANISTICOS**
Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
- FOS: 0.3.
- FOT: 0.8. (máximo construible contando las plantas bajas y altas).
Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
- 11.5.1.5 DENSIDAD**
La densidad neta máxima será de cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha) y según Títulos 4.3.4, 4.3.6 y 4.3.8.
- 11.5.1.6 ALTURA MAXIMA**
La altura máxima permitida será de:
- Cubierta Plana: Hmcp: 22.50 m.
- Cubierta Inclinada: Hmci: 25.50 m.
Según lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
El número máximo de plantas será de seis (6) pisos incluyendo la Planta Baja. Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 m. del nivel de referencia de AySA), permitiéndose debajo de este nivel únicamente la construcción de cocheras, escaleras secundarias, baños de servicio y depósitos no comerciales, según lo establecido en los Artículos 4.4.10.7, 4.4.10.8, 4.4.10.9 y 4.4.10.10.
Las alturas máximas en metros establecidas no podrán superarse por ser los edificios con Planta Baja Libre (ver Artículo 4.4.11.9).
Las construcciones permitidas sobre la altura máxima que se ejecuten de conformidad con lo previsto y establecido en los Incisos «a», «c», «d» y «f» del Artículo 4.4.11.6 del C.O.U., deberán estar retiradas no menos de cuatro metros (4.00 m.) de los paramentos exteriores de los edificios (fachadas, contrafrentes y laterales) a excepción de los núcleos verticales (escaleras y ascensores exclusivamente). Para los tanques de agua de reserva será de aplicación lo contemplado en los Artículos 4.4.11.7 y 4.4.11.8 del C.O.U. únicamente cuando los mismos fueran incluidos dentro del volumen de un núcleo vertical (núcleo de ascensores y/o escaleras) o estuvieran retirados como mínimo tres metros (3.00 m.) del perímetro y fachadas exteriores del edificio. En su defecto, los tanques de agua deberán estar incluidos dentro de las alturas estipuladas como máximas. En todos los casos, los tanques no podrán ser a la vista, debiéndose incluirlos en un volumen tratado arquitectónicamente.
- 11.5.1.7 RETIROS DE FRENTE**
El retiro mínimo obligatorio de frente será de diez metros (10.0 m.) para todos los frentes que den a calles vehiculares o a afectaciones para la apertura de calles vehiculares.
- 11.5.1.8 RETIROS DE FONDO**
Será facultad de la D.O.P. definir la superficie, proporciones y ubicación de Patios de Manzana que deberán constituir áreas o polígonos regulares y ser establecidos de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.4.2.6 del C.O.U..
- 11.5.1.9 RETIROS LATERALES**
El retiro lateral mínimo de los ejes divisorios laterales será de cinco metros (5.00 m.). Los volúmenes de edificios que se erijan deberán estar retirados entre sí no menos de ocho

11.5.1.10 ESTACIONAMIENTO

Se brindará un módulo de estacionamiento por cada cuatro personas que resulten del cálculo de ocupación de los edificios y según sea declarado en la memoria del proyecto que deberá ser presentada para el registro de los planos de obra y se dará cumplimiento a lo establecido respecto de las exigencias para estacionamiento por la Ley Provincial de Usos del Suelo N° 8912.

Será de aplicación lo establecido en el Título 8.5.4 del C.O.U. y en los Artículos 8.5.5.2 y 8.5.5.3.

11.5.1.11 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES

Será condición para poder hacer uso de los indicadores urbanísticos y normas de tejido establecidos en el presente Título así como para tramitar el o los correspondientes Certificados de Uso Conforme para obtener los permisos para edificar para los usos previstos en el Artículo 11.5.1.2, que previamente se hayan cedido al Municipio las superficies de terreno necesarias para la apertura de calles, para la ejecución de las obras viales proyectadas por la Comuna y para espacios verdes. Las cesiones se localizarán según lo disponga el Municipio, de acuerdo al esquema director para el área.

Previo a la autorización de cualquier emprendimiento, el Municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el Distrito donde se localiza el predio.

Hasta tanto no cuente la Armada con las autorizaciones que a nivel Nacional o Provincial pudiera ser menester obtener para poder materializar su proyecto para la construcción de un «Polo Educativo» que pretenden erigir tal lo establecido en el Artículo 1° de la Ordenanza N° 22174 de homologación del convenio suscripto entre ese Organismo y el Municipio y hasta tanto no se materialicen las cesiones establecidas en la presente, las parcelas 1 y 2 de la Circ. D, Sección III, Fracción 1, mantendrán la zonificación que les cabía antes de aprobarse la ordenanza de creación de la Zona U26.

- 11.6 ZONAS DE CLUBES E INSTITUCIONES DEPORTIVAS, DE ESPARCIMIENTO Y/O EDUCATIVAS**
- 11.6.1 ZONA DE URBANIZACION U27 - Círculo de Oficiales de la Fuerza Aérea Argentina**
- 11.6.1.1 DELIMITACION**
 Los polígonos que conforman la Zona U27 comprenden a la parcela 1a y a las parcelas 12 a 41 inclusive de la Manzana 27 y la parcela 1b de la Manzana 18, ambos dentro de la Circ. III, Sección D.
 Los polígonos que conforman la Zona U27 están también delimitados en el Título 5.5.5.
- 11.6.1.2 CARACTERIZACION Y USOS**
 La zona U27 tiene como destino la regularización de usos y construcciones existentes en el predio con anterioridad al mes de septiembre del año 2004, que figuran en las fotografías aéreas de la mencionada fecha, más las construcciones que correspondiera regularizar que hubieran sido ejecutadas con posterioridad a dicha fecha, que tengan destinos vinculados y/o directamente relacionados a los usos preexistentes. Los usos mencionados que se declaren, los que deberán ser claramente especificados en relación al tipo de institución ocupante de los predios, conformarán los usos definitivos permitidos en los predios que conforman el U27. Se exigirá a la institución que ocupa los predios, la presentación de planos que identifiquen las edificaciones existentes, su ubicación en el terreno, sus alturas, sus indicadores urbanísticos en relación a las parcelas, lo que habrá de demostrarse mediante los pertinentes balances y siluetas de superficies. Además, deberán presentar planos básicos de arquitectura que incluyan la implantación de los edificios, las plantas de cada uno de ellos y sus pisos, cortes y vistas, conforme a lo establecido en el Código de Edificación del Municipio.
- 11.6.1.3 SUBDIVISION**
 No se permitirán nuevas subdivisiones parcelarias y se promoverá la regularización y unificación parcelaria según la real ocupación actual de las parcelas.
- 11.6.1.4 INDICADORES URBANISTICOS**
 Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:
 - FOS: Surgirá de la presentación de planos mencionada. No pudiendo ser superior a 0.6.
 - FOT: Surgirá de la presentación de planos mencionada (máximo construible contando las plantas bajas y altas), no pudiendo ser superior a 2.5.
 Según Títulos 4.3.2, 4.3.3 y 4.3.8.
- 11.6.1.5 DENSIDAD**
 La densidad neta máxima surgirá de la presentación de planos mencionada y según Títulos 4.3.4, 4.3.6 y 4.3.8, no pudiendo superar los 800 hab/ha.
- 11.6.1.6 ALTURA MAXIMA**
 La altura máxima y número de pisos permitidos será la que surja de las presentaciones exigidas y el cumplimiento según correspondiera de lo establecido en los Títulos 4.4.10 y 4.4.11.
 Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (16.03 m. del nivel de referencia de AySA).
- 11.6.1.7 RETIROS DE FRENTE**
 El retiro de frente surgirá de la presentación de planos mencionada, quedando para futuras intervenciones el Departamento Ejecutivo facultado para determinar en más los retiros obligatorios para todos los frentes que den a calles vehiculares o a afectaciones para la apertura de calles vehiculares.
- 11.6.1.8 RETIROS DE FONDO**
 Será facultad de la D.O.P. definir la superficie, proporciones, aplicación de Patios de Manzana que deberán constituir áreas o polígonos regulares y ser establecidos de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.4.2.6 del C.O.U..
- 11.6.1.9 RETIROS LATERALES**
 Surgirá de la presentación de planos mencionada. Debiéndose respetar a posteriori para toda otra intervención, los retiros fijados para las zonificaciones inmediatamente linderas.
- 11.6.1.10 ESTACIONAMIENTO**
 Surgirá de la presentación de planos de obras existentes y se dará cumplimiento a lo establecido respecto de las exigencias para estacionamiento por la Ley Provincial de Usos del

Suelo Nº 8912.

Será de aplicación lo establecido en el Título 8.5.4 del C.O.U. y en los Artículos 8.5.5.2 y 8.5.5.3.

11.6.2 ZONAS CLUBES E INSTITUCIONES DEPORTIVAS, DE ESPARCIMIENTO Y/O EDUCATIVAS - IDE

Predios privados de instituciones en la franja ribereña de la Av. del Libertador al Río de la Plata, hasta el eje divisorio con predios públicos, dedicadas a brindar y ofrecer a sus asociados, servicios, instalaciones y facilidades para las actividades de esparcimiento recreativo y/o deportivo.

11.6.2.1 DELIMITACION

Los polígonos que conforman la zona IDE están delimitados en el Título 5.5.6.

11.6.2.2 CARACTERIZACION Y USOS

La zona IDE tiene como destino el uso predominante de esparcimiento deportivo con actividades al aire libre, con los usos complementarios establecidos en la Planilla General de Usos (Artículo 6.5.3.1 del C.O.U.) para las zonificaciones E1a. Esta zonificación corresponde a las parcelas de propiedad de los clubes (asociaciones sin fines de lucro) o instituciones sociales que en la actualidad se encuentran afectadas a las actividades comprendidas en el objeto social y que utilizan por concesión, como extensión para el desarrollo del uso, terrenos sobre el distrito FC4 (graficados en el plano correspondiente al plan director para la Franja Ribereña del Partido en el Anexo 8 del C.O.U.), en sectores de dominio del Estado. Si los predios propiedad de las asociaciones o instituciones (clubes) fueran desafectados de la actividad que tienen asignada en la actualidad, mediante la sanción de una Ordenanza Municipal que lo refrende, adoptarán la zonificación que se indica y grafica en el plano que al efecto se incluye en el Anexo 8 del C.O.U..

En tanto en los predios pertenecientes a un club (asociación sin fines de lucro) o institución social se mantenga el uso deportivo con actividades al aire libre que permite que se lo caracterice como zona IDE, el uso ejercido por estas instituciones será extensivo a la zonificación FC4 (Franja Costera 4) en las condiciones que se indican en el Título 11.3.4 del C.O.U. donde se tratan éstas. En caso de producirse en las parcelas pertenecientes a un club o institución la desafectación (total o parcial) del uso que venía ejerciendo, el sector correspondiente a FC4 que ocupaba pasará de manera automática a constituirse en un área de reserva para equipamiento y espacio verde público y en forma previa a cualquier cambio en las condiciones de uso, edificación y/o zonificación en los predios de propiedad de la institución.

11.6.2.3 SUBDIVISION

No se admitirán nuevas subdivisiones parcelarias.

11.6.2.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible son los siguientes:

a.- FOS: 0.2.
FOT: 0.3.

b.- Si el uso de parte o toda la parcela o parcelas contempladas es deportivo, excluyendo vestuarios, sanitarios, salas de reunión, comedores, oficinas, depósitos, etc., se puede aplicar hasta un FOS de 0.5 y un FOT de 0.6 máximo total con inclusión de los sectores destinados a usos complementarios, salvo en parcelas con superficie menor a quinientos metros cuadrados (500.00 m2.) donde se admitirá un FOT de 0.7 como máximo total. Los sectores destinados a los usos complementarios no podrán a su vez superar los indicadores establecidos en este Artículo.

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

11.6.2.5 DENSIDAD

En esta zona no se admiten usos habitacionales. El número de ocupantes a considerar para el cálculo de los medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad se establecerán conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U..

Según lo establecido en los Títulos 4.3.4, 4.3.7 y 4.3.8.

11.6.2.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima permitida será:

- Cubierta Plana: Hmcp: 10.50 m.
- Cubierta Inclínada: Hmci: 13.50 m. (*)

(*) *Esta altura máxima podrá alcanzarse sólo cuando se incluya el tanque de reserva dentro de la cubierta inclinada y sin sobresalir de la misma. En su defecto, la altura máxima para techo inclinado será de once metros con cincuenta centímetros (11.50 m.). Según Títulos 4.4.10 y 4.4.11.*

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

ras máximas mayores a los máximos permitidos solamente en los casos previstos en el Artículo 4.4.11.6, Inciso «b» conforme a lo dispuesto en el Artículo 4.4.11.7.

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 m. del nivel de referencia de AySA).

- 11.6.2.7 **RETIROS DE FRENTE**
El retiro obligatorio de frente será de tres metros (3.00 m.) en todo el ancho y frentes de la parcela. Ver observaciones complementarias del Título 4.4.7.7 y Capítulos 4.6 y 4.7.11.6.2.8
- 11.6.2.8 **RETIROS DE FONDO**
Resultará de aplicar las normas de Patio de Manzana según lo establecido en el Título 4.4.2 y no menor que cuatro metros (4.00 m.) según Título 4.4.8.
En parcelas rodeadas por vía pública, será facultad de la D.O.P. definir la superficie, proporciones y ubicación de Patios de Manzana que deberán constituir áreas o polígonos regulares y ser establecidos de conformidad con lo previsto en el Artículo 4.4.2.6 del C.O.U..
- 11.6.2.9 **RETIROS LATERALES**
Los retiros laterales mínimos serán:
a.- Parcelas con ancho de frente menor o igual a quince metros (15.00 m.): Sin exigencias.
b.- Parcelas con ancho de frente mayor a quince metros (15.00 m.) y menor o igual a veinticinco metros (25.00 m.): Tres metros (3.00 m.) de retiro sobre un lado.
c.- Parcelas con ancho de frente mayor a veinticinco metros (25.00 m.): Tres metros (3.00 m.) de retiro sobre ambos lados.
Observaciones complementarias en Título 4.4.9.
- 11.6.2.10 **ESTACIONAMIENTO**
Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos, según lo establecido en el Capítulo 8.5.
- 11.6.2.11 **EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES**
La prerrogativa para extender los usos de la zonificación IDE al sector que corresponde a la zona FC4 inmediata que esté siendo ocupada por la misma institución, está sujeta al requisito previo de regularizar dicha ocupación y el uso del terreno que no fuera propiedad del club o institución social, con quienes resulten titulares dominiales del mismo (Estado Nacional, Provincial o Municipal, según corresponda).
Otras exigencias y condiciones adicionales para las zonas FC4 se indican en el Título 11.3.4 del C.O.U. donde se tratan éstas.

- 11.6.3 ZONA DE ESPARCIMIENTO E1a**
Los polígonos que conforman estas zonas están delimitados en el Título 5.5.7. Los indicadores urbanísticos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se regirán por lo establecido en el Título 7.6.1 del C.O.U..

11.6.4 ZONA DE ESPARCIMIENTO E1a-AP EN EL AREA PORTUARIA

- 11.6.4.1 **DELIMITACION**
Los polígonos que comprenden la Zona E1A-AP están delimitados en la Sección 5. Están afectados por esta zonificación las parcelas 1 y 2 de la Fracción III, Sección C, Circunscripción II, en tanto se de cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11.6.4.5.
- 11.6.4.2 **CARACTERIZACION Y USOS**
La Zona E1a-AP en el Area Portuaria tiene como destino el uso predominante de esparcimiento deportivo y actividades al aire libre, con los usos complementarios establecidos en la Sección 6 para las zonas E1a.
- 11.6.4.3 **SUBDIVISION**
No se admitirán nuevas subdivisiones, salvo las que resultaran necesarias y a consecuencia de la apertura de vialidades y calles.
- 11.6.4.4 **INDICADORES URBANISTICOS Y NORMAS DE TEJIDO**
Los indicadores urbanísticos, normas de tejido y requerimientos para estacionamiento aplicables a estas zonas, se regirán por lo establecido en los artículos 7.6.1.4 a 7.6.1.10 del C.O.U. para las zonas E1A en general.

11.6.4.5 EXIGENCIAS Y CONDICIONES ADICIONALES

Será de aplicación para cada una de las parcelas mencionadas en el Artículo 11.6.4.1, lo establecido en los artículos 11.6.4.2 y 11.6.4.4, con la condición y a partir de que las autoridades de los Clubes respectivos que en esas parcelas desarrollan sus actividades convengan con la Municipalidad la apertura de la afectación del Vial Costero que le cabe a dichas parcelas en función de lo establecido por vía de la Ordenanza Municipal N° 24138 y cuya traza fuera definida por vía del Decreto Municipal N° 3438/08 y refrendada por la Ordenanza N° 27267 y con la condición que se habilite a la Municipalidad a la apertura de la vialidad cuando la Municipalidad lo requiera y así entonces lo disponga.

En caso que cualquiera de las parcelas dejara de ser utilizada para el desarrollo de las actividades deportivas y de esparcimiento admitidas para las mismas en virtud de lo establecido en el Artículo 11.6.4.2, la parcela o parcelas pasarán automáticamente a revestir carácter de Reserva hasta tanto el Honorable Concejo Deliberante les asigne nuevos usos, indicadores urbanos y normas de tejido.

11.7 ZONAS RESIDENCIALES DE MEDIA BAJA DENSIDAD Y ZONAS RESIDENCIALES «U» CONSOLIDADAS

11.7.1 ZONA RESIDENCIAL R2

Los polígonos que conforman estas zonas están delimitados en el Título 5.5.8. Los indicadores urbanísticos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se regiran por lo establecido en el Título 7.2.2 del C.O.U..

11.7.2 ZONA DE URBANIZACION U2

Los polígonos que conforman estas zonas están delimitados en el Título 5.5.5. Los indicadores urbanos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se regirán por lo establecido en el Título 7.11.2 del C.O.U..

11.7.3 ZONA DE URBANIZACION U5

Los polígonos que conforman estas zonas están delimitados en el Título 5.5.5. Los indicadores urbanísticos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se regirán por lo establecido en el Título 7.11.5 del C.O.U..

11.8 ZONAS COMERCIALES

11.8.1 ZONA URBANIZACION COMERCIAL UC4 - Urbanización Comercial de gran escala

11.8.1.1 DELIMITACION

El polígono que comprende la zona UC4 está integrado por la Parcela 1m de la Circ. III, Sección D, Fracción II. Según plano de mensura 110-73-96.

11.8.1.2 CARACTERIZACION Y USOS

Las características, normas de uso, indicadores urbanísticos y normas de tejido que se establecen en el presente Título, serán de aplicación en caso de darse cumplimiento a todas las condiciones y requerimientos establecidos por la Ordenanza 20664 y el Decreto N° 5123/05. Hasta tanto, en la Parcela 1m de la Circ. III, Sección D, Fracción II (según plano de mensura 110-73-96), serán de aplicación las normas establecidas para las zonas C4 según Títulos 6.5.3 y 7.3.4 del C.O.U., Ordenanza 14509 y modificatorias.

La zona UC4 tiene como destino los usos que se detallan a continuación:

- Galería Comercial.
- Centro de compras de más de quinientos metros cuadrados (500.00 m²) de superficie.
- Supermercado y/o autoservicio minorista de más de quinientos metros cuadrados (500.00 m²) de superficie.
- Hotel para turismo como mínimo de tres estrellas de nivel internacional.
- Oficinas administrativas.
- Esparcimiento, Recreación: actividades culturales, sociales y gastronómicas.
- Espectáculos Públicos: Cines y Teatros, Auditorio, Museos.

11.8.1.3 SUBDIVISION

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

11.8.1.4 INDICADORES URBANISTICOS

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

- FOS: 0.55.
- FOT: 1.4.

Según Títulos 4.3.2 y 4.3.3 del C.O.U..

11.8.1.5 DENSIDAD NETA

Esta zona no admite usos de vivienda.

Para uso de cines, auditorio, museo, centro cultural y demás usos permitidos, el número de ocupantes a considerar para el cálculo de medios de salida y para la aplicación de las normas de seguridad, se establecerán conforme a lo previsto en el Título 4.3.6 del C.O.U..

Para usos específicos las densidades serán:

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

Oficina: Cien habitantes por hectárea (100 Hab/Ha). Será de aplicación lo establecido en el Artículo 4.3.4.3.

11.8.1.6 ALTURA MAXIMA

La altura máxima será de veintidós metros con cincuenta centímetros (22.50 m.). El número máximo de niveles será cinco (5) incluyendo la Planta Baja y 2 Subsuelos (hasta un máximo de tres (3) pisos sobre el nivel del terreno incluyendo la Planta Baja y hasta un máximo de dos (2) Subsuelos por debajo de ese nivel).

Según Títulos 4.4.10 del C.O.U..

Estas alturas máximas se considerarán a partir de una cota de más de cuatro metros (+ 4.00 m.) del punto de cota +/- 0.00 IGM (+ 16.03 metros del nivel de referencia de AySA). El número máximo de plantas por sobre el nivel de terreno, de las construcciones o partes de los edificios que se destinen exclusivamente para oficinas y/o para estacionamiento vehicular, será seis (6) niveles incluyendo la planta baja, sin superar en total la altura máxima en metros (22.50 m.) admitida en la zona. Cuando se superpongan plantas destinadas a distintos usos, no podrán hacerse más de tres (3) pisos destinados a usos comerciales que no fueran oficinas (con o sin los entresuelos adicionales admisibles en las superficies destinadas a comercios u oficinas cuya posibilidad de inclusión es independiente de cómo fueron combinados o dispuestos los niveles que constituyan un determinado volumen edilicio).

11.8.1.7 RETIROS DE FRENTE, DE FONDO Y LATERALES

Serán de acuerdo a los Títulos 4.4.2 y 4.4.9 y Artículo 4.4.7.7 del C.O.U. con un mínimo de cinco metros (5.00 m.) de cualquiera de los límites de la parcela.

11.8.1.8 ESTACIONAMIENTO

Se deberá cumplimentar en estas áreas como mínimo con las exigencias establecidas en el Título 8.5.5 del C.O.U., con más un incremento adicional de provisión de módulos de estacionamiento de un 30% por sobre lo exigido en dicho Título según el uso. No podrán ocuparse con estacionamiento vehicular ni con áreas de playas de maniobras para vehículos de carga y descarga, los retiros de frente, fondo ni laterales.

11.8.1.9 ALTURAS E INDICADORES EN CASOS ESPECIALES

No corresponde la aplicación del Capítulo 4.5.

1.- En caso que se procediera a la unificación de las parcelas designadas como 5b y 1m de la Fracción II, Sección D, Circunscripción III, independientemente de la redistribución que pudiera hacerse de las superficies a construir que se calcularan por aplicación de los indicadores urbanos que le caben a cada parcela conforme a la zonificación asignada en el C.O.U. a las mismas, se respetarán en las superficies que correspondían a cada una de ellas, los usos y normas de tejido previstos para las parcelas de origen en el C.O.U., salvo donde y como se indica expresamente otra cosa en el presente Artículo. Asimismo se deberá contemplar en los planos de mensura y unificación las cesiones correspondientes para la ejecución de la obra vial «Distribuidor Centenario» conforme a los proyectos elaborados por la Municipalidad y presentados ante la Dirección de Vialidad del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

2.- En dicho caso, deberá el propietario y/o desarrollista proceder a la construcción y apertura al uso público de un corredor peatonal entre la Av. Libertador y la calle Bmé. Cruz cuyo ancho, diseño y proporciones deberán ser a entera satisfacción de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad. El corredor peatonal deberá vincular a nivel con la vereda de la Av. Libertador. Podrá luego continuar acompañando los niveles del terreno o irse elevando mediante la ejecución de una pendiente no mayor al 4% o no mayor al 5% si se trabajara en tramos con descansos que salvaran diferencias de nivel de no más de 1.40 m., hasta un nivel máximo equivalente a + 6.00 m. por sobre la cota + 4.00 m. del punto de cota +/- 0.00 IGM (nivel desde el que se consideran las alturas máximas admisibles para el terreno). El corredor peatonal tendrá un ancho mínimo de 9.00 m. en total y no tendrán menos de 6.00 m. de ancho libre de obstáculos las sendas o pasos para la circulación peatonal. El corredor peatonal deberá contar con iluminación artificial a lo largo de su desarrollo, e incluir abras o terrazas dotadas de mobiliario urbano y de sectores parquizados. En el extremo opuesto al punto o puntos de ingreso al corredor peatonal desde la Av. Libertador y dentro de los límites de la parcela, deberá ser ejecutado el corredor de forma que exista una conexión directa con la vereda de la calle Bmé. Cruz (se encontrara o todavía no, esta calle abierta al uso público) ya fuera porque se arrije a la misma al mismo nivel o porque se vincule al corredor peatonal con los solados a nivel y en correspondencia con la vereda, mediante rampa de menos de tres metros (3 m.) de ancho. Deberá ejecutarse un puente por sobre la calle Bmé. Cruz (hubiera ésta sido abierta o no al uso público al momento de la ejecución del puente) que vincule al corredor peatonal con la vereda del lado opuesto, el que deberá pasar por sobre la calle dejando una altura de gálibo de no menos de 4.50 m. y una altura al solado del puente no mayor a + 6.00 m. por sobre la cota + 4.00 m. del punto de cota +/- 0.00 IGM y el que podrá estar directamente vinculado o ser continuación del corredor peatonal. Una vez que el puente hubiera cruzado por sobre la vía pública deberá conectar con los solados a nivel y en correspondencia con la vereda (ya fuera que se encontrara o no ejecutada la calle al momento de la construcción del puente) al noreste de Bmé. Cruz, mediante rampa de no menos de tres metros (3 m.) de ancho. Todo el paseo peatonal deberá ser construido observando las normas para P.M.C.R. (Personas con movilidad y comunicación reducida).

3.- Las superficies destinadas al corredor peatonal, pasarelas, plazas y/o terrazas a liberar al uso público irrestricto que se encuentren sobre elevadas por encima del nivel del terreno y no poseen por sobre o por debajo y en coincidencia vertical con las mismas, construcciones destinadas a comercios y/u oficinas por sobre la cota + 4 m del punto de la cota +/- 0.00 IGM o no posean por encima construcciones destinadas a estacionamiento, no computarán para el cálculo y verificación del F.O.S. máximo aplicable al proyecto que se establece en los Artículos 11.2.2.4 y 11.8.1.4 del C.O.U. (Ordenanza 24138), siempre que la totalidad de las construcciones en la/s parcela/s que pudieran computar F.O.S., no se superará un máximo total de 0.6.

4.- En caso que se hubiera procedido a la unificación de las parcelas mencionadas y se cumpla con todas las condiciones establecidas en el presente Artículo únicamente en un sector de la que fuera la parcela 1m delimitado por: La Línea Municipal a la Av. Libertador de la parcela, una línea virtual coincidente con el que fuera el Eje Divisorio entre las parcelas 1m y 5b (límite entre las zonas UC4 e IDE/RM2), una línea virtual paralela a la Línea Municipal de la parcela sobre la Av. Libertador y a 75 m de dicha Línea Municipal, y una línea virtual paralela al que fuera el eje divisorio entre las parcelas 1m y 5b (límite entre las zonas UC4 e IDE/RM2) y a 25 metros del que fuera dicho eje divisorio, sector íntegramente ubicado al sudeste de la traza de la calle peatonal A. del Valle, puede edificarse respetando las normas de tejido y morfología (alturas máximas y retiros mínimos) contemplados para las zonas RM2 siempre que la construcción en el mismo fuera parte de un volumen o edificio encaballado sobre el

límite de ambas zonas que afectan a la parcela y que parte del mismo fuera construido en el área del terreno afectado a la zonificación RM2.

5.- Las áreas de estacionamiento descubiertas a nivel del terreno o de la planta baja de los edificios del complejo que se proyecte, deberán contar con arbolado y/o sectores parquizados. Con los planos de obras que se presentarán por ante la Dirección de Obras Particulares para su registro, se deberá incluir el proyecto de parquización, el que deberá ser a entera satisfacción de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Municipio.

6.- Para el registro de los planos de obra que se presentaran por ante la Dirección de Obras Particulares, se deberá acompañar la documentación, con el proyecto de las obras del drenaje de las aguas superficiales de lluvia a terreno absorbente y a sistema pluvial en las relaciones que fueran apropiadas y adoptando las soluciones técnicas que fueran necesarias y recomendables conforme a los estudios técnicos que al efecto deberá contratar y presentar el desarrollista y que deberán apuntar a resolver y evitar que pudiera producirse un impacto negativo y a que pudieran sobrevenir efectos nocivos sobre el medio, tal como podría llegar a darse en caso de una eventual impermeabilización del suelo para la que no mediarán paleativos. Los estudios y proyectos que se presenten deberán ser a entera satisfacción de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos del Municipio, ya fuera que la evaluación de los mismos se hicieran con la intervención de las áreas técnicas o por consulta a especialistas externos o entendidos en el tema que se contratarán al efecto.

11.8.1.10 EXIGENCIAS ADICIONALES

Cesión de tierras para infraestructura vial: Se requerirá al emprendedor que materialice la cesión en el sector correspondiente a la Parcela 1m de la Circ. III, Sección D, Manzana h, para la ejecución de la obra «Intercambiador Centenario» y las superficies de las trazas viales graficadas en el plano del Plan Director contenido en el Anexo 8, previo al inicio de ejecución del emprendimiento.

Previo a la autorización de cualquier emprendimiento, el Municipio requerirá certificado de factibilidad expedido por las empresas u organismos que proveen los servicios esenciales de infraestructura en el distrito donde se localiza el predio.

11.8.2 ZONA COMERCIAL C4

Los polígonos que conforman estas zonas están delimitados en el título 5.5.9. Los indicadores urbanísticos, normas de tejido y demás normativas aplicables a estas zonas, se regirán por lo establecido en el Título 7.2.2 del

11.9 ZONA DE REGULARIZACION RU

11.9.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden las zonas RU están delimitados en el Título 5.5.10.

11.9.2 CARACTERIZACION

Zona de regularización ubicada entre la traza de vías del Tren de la Costa y la franja costera.

11.10 ZONA DE EQUIPAMIENTO SANITARIO ES

Zona para equipamiento de infraestructura sanitaria.

11.10.1 DELIMITACION

Los polígonos que comprenden la zona ES están delimitados en el Título 5.5.11. La zona ES está delimitada por el eje divisorio sureste de la parcela 7a de la Fracción 2, Sección D, Circ. III, el límite Noreste de la parcela 5b de la Fracción 2, Sección D, Circ. III y el límite con la Ciudad de Buenos Aires. A excepción de los sectores del predio destinado a apertura de calles y vialidades.

11.10.2 CARACTERIZACION Y USOS

Area destinada a la ejecución de obras para provisión de infraestructuras de servicios en la franja ribereña.

11.10.3 SUBDIVISION

No se admitirán subdivisiones a excepción de las que resulten necesarias para la apertura de calles.

11.10.4 INDICADORES URBANISTICOS

Los indicadores urbanísticos de superficie máxima construible estarán determinados por las características de las obras de infraestructura requeridas, debiéndose respetar los máximos establecidos por el Decreto Ley 8912.

11.10.5 DENSIDAD

No corresponde.

11.10.6 ALTURA MAXIMA

Las alturas máximas estarán determinadas por las características de las obras de infraestructura necesarias a ejecutar.

11.10.7 RETIROS DE FRENTE, FONDO Y LATERALES

Los retiros obligatorios de frente, fondo y laterales, serán como mínimo de cinco metros (5.00 m.) con respecto a todos los límites de la parcela y no menores que los requeridos por las necesidades de funcionamiento de las obras de infraestructura o exigencias establecidas por cualquier estudio u organismo de aplicación con incumbencia en este tipo de obras. Ver observaciones complementarias de Títulos 4.4.7, 4.4.8, 4.4.9 y Capítulos 4.6 y 4.7.

11.10.8 ESTACIONAMIENTO, CARGA Y DESCARGA

Se deberá prever lugar de estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga, según lo establecido en el Capítulo 8.5 del C.O.U., debiéndose adicionalmente ejecutar todas las obras y/o conformar todos los espacios necesarios para el eficiente funcionamiento en las etapas operativas de las obras, los cuales deberán ser establecidos y verificados mediante la presentación de estudios previos pertinentes, impactos urbanísticos, estudios de impacto ambiental u otros estudios o análisis que se consideren pertinentes.

11.10.9 EXIGENCIAS ADICIONALES

Las exigencias adicionales se determinarán en función de las características de las obras de infraestructura a desarrollar y/o como consecuencia de los estudios previos que corresponda hacer, se deberán implementar todas las exigencias adicionales que sean requeridas por cualquier organismo ya sea a nivel nacional, provincial o municipal que pueda tener incumbencia en la zona o sobre el tipo de las obras a desarrollar, considerando su objetivo.
