



---

**CERTIFICADO URBANÍSTICO**

**SECTOR: R1 RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD**

**NORMATIVA VIGENTE:**

Decreto 344 del 11 de Julio de 1962. PLAN REGULADOR

Ordenanza N° 3867 del 1 de Septiembre de 2010. COCHERAS

Ordenanza N° 4084 del 10 de Octubre de 2012. ALTURAS

**UBICACIÓN:**

Sector comprendido entre: una línea paralela y que corre a 45 m al suroeste del eje de calle Belgrano, una línea paralela y que corre a 45 m del sureste del eje de calle Mendoza, eje de calle Colón, una línea paralela que corre a 45 m. al noroeste del eje de calle Tucumán (hoy Av. Ing. Acevedo), una línea paralela y que corre a 45 m. al noreste del eje de calle Sarmiento, eje de calle 14 de Febrero.

**USOS:**

En esta área podrán utilizarse los edificios para los fines expuestos a continuación:

Viviendas multifamiliares, bifamiliares o unifamiliares con garage.

Estudios, consultorios y ocupaciones domiciliarias siempre y cuando el área a utilizarse sea bajo techo y no exceda de un 25% de la correspondiente al uso principal y no ocupe más de cinco personas.

Edificios religiosos y docentes.

Instituciones filantrópicas.

Institutos asistenciales sujetos a la autorización correspondiente.

Estaciones y subestaciones de servicios públicos sujetas a la autorización correspondiente.

Comisarías.

Estaciones de radio.

# DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS

## MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN



---

Garages públicos sujetos a la autorización correspondiente.

Edificios para clubes con finalidades no comerciales, sujetos a la aprobación correspondiente.

Parques y zonas recreativas y culturales con sus edificios complementarios, públicos o privados que no se utilicen con fines comerciales, con autorización del Departamento de Obras Públicas.

Cines sujetos a la aprobación correspondiente.

### Comercios del área R1:

Establecimientos para comercio al detalle de artículos de consumo y/o para el hogar.

Establecimientos para servicios personales (peluquerías, salones de belleza, salones de lustrar, etc).

Artículos de vestir en general.

Lavaderos y/o tintorerías que no empleen más de cinco personas en su proceso.

### **INDICADORES URBANÍSTICOS Y DE CONSTRUCCIÓN:**

- FOS: 80 %
- La altura máxima permitida será:
- SOBRE AVENIDA Y ALREDEDOR DE LA PLAZA CONSTITUCIÓN: de planta baja y doce pisos altos.
- SOBRE CALLE INTERNA DE UNA SOLA MANO: de planta baja y seis pisos

### Centros de manzana ver Sección IX:

9.1. En las manzanas no subdivididas por callejones, exceptuando las áreas destinadas a recreación, se deberán dejar espacios libres destinados a centros de manzana. Se mancomunarán los espacios libres de cada predio destinados a centros de manzana a los efectos de permitir su uso en común. Esta mancomunidad se fomentará con las medidas que el Departamento de Obras Públicas considere oportunas en cada caso.-

9.1.1. Se formará la denominada línea de edificación de centro de manzana de acuerdo a lo dispuesto al respecto por el Reglamento de edificación en vigencia.-

9.1.2. Construcciones y usos de permitidos en centros manzana

En los centros de manzana se permitirán:

- a) Garages y rampas de accesos a garages subterráneos.-.

## DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS

### MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN



---

b) Construcción de galerías comerciales que vayan de calle a calle, templos, cines y salas de reuniones públicas en general sujetos en todos los casos a la aprobación del Departamento de planificación y Obras Públicas.-

9.1.3. En el caso de viviendas multifamiliares, los espacios libres del centro de manzana deberán ser accesibles por medio de circulaciones y otros elementos de uso común.-

9.1.4. Las disposiciones de la presente sección son aplicables en las Areas R1, R2, R3 y CA.-

**Resulta obligatoria la materialización de medianeras de acuerdo a la normativa vigente.**

**No iniciar obra sin permiso municipal. El permiso municipal es el plano aprobado por obras privadas con profesional idóneo a cargo. Debe colocar cartel de obra reglamentario.**

**No se aprobarán construcciones por fuera de la normativa.**