



---

**CERTIFICADO URBANÍSTICO**

**SECTOR: R3 RESIDENCIAL CON GARAGE**

**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:**

Zona A- incluida entre : una línea paralela y que corre a 45m . al suroeste del eje de calle Urquiza , eje de calle 14 de Febrero , límites suroeste y sureste del Barrio Acindar , eje de calle Brown , eje de calle Corrientes , prolongación del eje de calle Pasteur , eje de calle Tucumán , eje de calle Brown , eje de calle San Luis , eje de calle Saavedra , límite noroeste del loteo Paoloni aprobado , límite suroeste del mismo loteo eje de Avenida del Trabajo , eje de calle Brown , eje de calle Chubut , límite suroeste del loteo Malugani aprobado , eje de calle Santa Cruz , eje de calle Bolívar , eje de calle Tierra del Fuego , ruta nac. N° 9 , límites loteo Gori-Rípodas aprobado , ruta nacional N°9 traza rama sureste del camino a Chapuy, eje de calle San Luis.-

Zona B- incluida entre : eje de calle Colón , una línea paralela y que corre a 45 m. al sureste del eje de calle San Juan , ruta nac. N°9 y eje de calle San Luis.-

Zona C- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Neumann Cafferatta.-

Zona D- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Barrio Industrial.-

Zona E - incluida dentro de los límites del loteo aprobado Barrio San Lorenzo.-

Zona F- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Re.-

Zona G- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Luzuriaga .-

Zona H- incluida dentro de los límites del loteo aprobado Mancini .-

Zona I- incluida dentro de los límites del loteo aprobado

# DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS

## MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN



---

### USOS:

Viviendas 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 aprobación correspondiente.

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

Comisarías.

Estaciones de radio.

Garages públicos sujetos a la autorización correspondiente.

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

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

Cines sujetos a la aprobación correspondiente.

### Comercios del área R3

En este sector se podrán desarrollar además los siguientes usos:

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.

Laboratorios de análisis o dentales que no empleen más de diez personas en su proceso.



---

**INDICADORES URBANÍSTICOS Y DE CONSTRUCCIÓN:**

- FOS: 65 %
- La altura máxima permitida será de planta baja y un piso alto, siempre que no exceda de siete metros.

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.-

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.**