



CERTIFICADO URBANÍSTICO

SECTOR: R2 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:

Sector comprendido entre:

- a. Zona Norte , incluida entre : eje de calle Colón, eje de calle 14 de Febrero, una línea paralela y que corre a 45 m al noreste del eje de calle Sarmiento, una línea paralela y que corre a 45 m al noroeste del eje de calle Tucumán (hoy Av. Ing. Acevedo).
- b. Zona Sur , incluida entre : una línea paralela y que corre a 45 m al suroeste del eje de calle Belgrano, eje de calle 14 de Febrero, una línea paralela y que corre a 45 m al suroeste del eje de calle Urquiza, eje de calle San Luis, traza rama noroeste del camino a Chapuy, eje de calle San Martín, una línea paralela y que corre a 45 m al sureste del eje de calle San Juan, eje calle Colón y una línea paralela y que corre a 45 m al sureste del eje de calle Mendoza.
- c. Zona Talleres : incluida entre los ejes de calle 14 de Febrero, Rivadavia, French , Dorrego , 9 de Julio , calle 14 de Febrero , Rivadavia , Avellaneda , Saavedra, Berutti y Brown.

USOS:

En este área podrán utilizarse los edificios para los fines expuestos a continuación:
Viviendas 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 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 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 para fines comerciales con autorización de la Oficina de Plan Regulador.

Cines sujetos a la autorización correspondiente.

Comercios del área R2

La planta baja podrá dedicarse además a los siguientes usos en el área R2:

Establecimientos para comercio al detalle para 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: 75 %
- La altura máxima permitida será:

En zonas a y b:

- **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

En zona c:

La altura máxima permitida será de planta baja y dos pisos altos, siempre que no exceda de diez 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.