

Centro libre de manzana: El centro libre de manzana será destinado exclusivamente a espacio libre parqueizado, de terreno absorbente. No más del treinta por ciento (30%) podrá tener tratamiento distinto al del terreno absorbente.

No se admiten retiros de frente

El propietario podrá optar por las líneas Oficiales respecto de las cuales efectuará cada uno de los retiros.

6.5 U85) Marquesinas: No se permite la instalación de marquesinas en las fachadas y muros exteriores visibles desde la vía pública.

6.6 U85) Parcelamiento: Se mantiene el actual parcelamiento catastral.

7 U85) Vías de ancho reducido: Altura máxima y Plano Límite: Las edificaciones en todas las parcelas de las manzanas, en las cuales al menos uno de sus lados sea frentista a una vía de ancho igual o menor a trece metros (13 m), tendrán una altura máxima y un plano de límite igual al correspondiente a las parcelas frentistas a la calle de ancho reducido.

Completamiento de tejido: no será de aplicación lo normado en el artículo 6.6.5. del Código Urbanístico

5.7.79. U86

1 U86) Delimitación: Según Plano N°5.7.79 a)

2 U86) Carácter: Predio destinado a la localización de equipamiento de escala urbana-metropolitana, para el desarrollo de usos mixtos, culturales, recreativos y terciarios, todos ellos integrados a los nuevos espacios públicos.

3 U86) Subdivisión y Fraccionamiento: Es de aplicación lo establecido en el Título IV y los Artículos 4.1, y 4.2 de este Código. Se admite la subdivisión parcelaria de una superficie equivalente al 35% de la superficie total del predio graficado en el Plano N° 5.7.79 a).

4 U86) Disposiciones para la Conformación del Espacio Público El 65% de la totalidad de la superficie, deberá constituirse como espacio público. El mismo podrá desarrollarse en diferentes niveles, con el objeto de vincular los espacios verdes con las distintas cotas de las futuras edificaciones de las áreas comerciales. Se deberá asegurar la accesibilidad y la conectividad del predio con el entorno circundante a través de las sesiones previstas en el Artículos 4.1, y 4.2, la puesta en valor del Pabellón del Centenario, Ley 4165, y la realización de las obras necesarias que garanticen la integración urbana y paisajística del conjunto.

4 U86) Tipología Edilicia: Se admiten basamentos, edificios de perímetro libre, edificios de perímetro semilibre de altura limitada y sus combinaciones tipológicas.

5 U86). Disposiciones Particulares

5.1 U86). Capacidad Constructiva

Superficie Fracción C Mz 68 S 23	Superficie a Subdividir	Superficie Edificable Máxima
44.766,32 m2	15.668,21 m2	75.000m2

5.2 U86). Altura Máxima: veintiún metros (21m), a contar desde la cota de la parcela determinada por la Dirección General de Registro, Obras y Catastro. Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a dos metros (2 m) de L.O /LE. con una altura máxima de tres metros (3 m). Por encima de dicho nivel, se podrá construir otro nivel, retirándose cuatro metros (4 m) de la LO/LE, sin sobrepasar un plano límite trazado a siete metros (7m) de la altura máxima de la fachada, en este nivel sólo podrán ubicarse servicios y espacios de uso común, la vivienda del encargado, tanques de distribución de agua, locales

para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, en tanto no se superen los planos límite establecidos. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

5.3 U86). Retiros Obligatorios: diez metros (10m) desde L.O. desde las Avenidas Cerviño e Intendente Bullrich respectivamente.

5.4 U86). Techos Verdes: Las terrazas de los edificios sean accesibles o no, deberán cumplir con las especificaciones establecidas en el Código de la Edificación para generar Techos Verdes.

6 U86). Usos

6.1 U86). Usos permitidos: Se admitirán los usos permitidos en las siguientes Categorías correspondientes al Área de Alta Mixtura de Usos de Suelo (4) del Cuadro de Usos N° 3.3:

-Residencial

-Comercial. Excepto los rubros: “Mercado”, “Gas envasado”, “Gas envasado, distribución hasta 100kgs”, “Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales”, “Local de venta de lubricantes y aditivos para automotores”, “Vivero”, “Local de venta de sustancias químicas, caucho y plásticos”, “Pinturería”, “Local de venta de animales domésticos” y “Local de venta de productos perecederos” y las Descripciones: “Comercio mayorista con depósito” y “Comercio mayorista depósito-Art. 3.12.5.a)”.

- Servicios. Excepto la Descripción “Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos”.

-Alojamiento.

- Diversiones públicas, cultura, culto y recreación. Excepto las Descripciones “Locales de lectura”, “Locales deportivos”, “Locales de fiesta”, “Locales de diversión”, “Locales de juego” y “Locales de culto”.

- Residencial

-Supermercado Total.

No se admite la Categoría Depósito y usos industriales.

6.2 U86). Usos requeridos: Guarda y Estacionamiento de Vehículos y Carga y Descarga en sub-

suelo, de acuerdo a los requerimientos para el uso, establecidos en el Cuadro de Usos N° 3.3.

6.3 U86). Podrá ocuparse la totalidad de la superficie de las parcelas resultantes del fraccionamiento, correspondiente al 35% de la superficie del predio establecido en el punto 3, con un subsuelo comercial habitable hasta la cota - 4.00m, y bajo esta cota subsuelos de estacionamiento, y realizar las obras de ralentización que aconseje un estudio de detalle. No se admitirán estacionamientos en el nivel +/- 0.0C, salvo los de cortesía. En el cómputo de la capacidad constructiva no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta destinada a guarda y estacionamiento de vehículos y espacios para carga y descarga, la mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta, la totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio, cajas de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación, tanques de bombeo y reserva, sala de medidores de las instalaciones en general, salas de máquinas, pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios.