

PLANILLA DE ZONIFICACIONES

| DISTRITO | CARÁCTER | FOT máx | FOS | h max. s/ fachada (**) | plano límite | retiro frente: E.M. | | P.L. interm. y esq. | ENTRE MEDIANERAS | | PERIMETRO LIBRE | | | PERIMETRO SEMILIBRE | | | BASAMENTO | | OBSERVACIONES |
|----------|--|--|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---|------------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|-----|-------------|------------------------------|-------|--------|-----------------|---|----------------------|
| | | | | | | interm. | esquina | | R | L.F.I. | R | r | L.F.I. | R | r | L.F.I. | h max | ocupacion | |
| R1a | residencial exclus. (media) vivienda ind. y colectiva | EM/SL=1,3 PL=1,6 a 2 s/FOS | s/T | 38 | - | 3m | 3m y 1m | 3m | 1,5 | 1/4 | 2 | 3 | 1/3 | 1,5 | 3 | 1/4 | ----- | | |
| R1bl | residencial exclus. (media-baja) vivienda ind. y colectiva | 1 | s/T | 11,60 m | EM/SL=14,6 PL = 17,60 m | 3 m | 3m y 1m | 3 m | 1 | 1/4 | 1 | 1,5 | 1/3 | 1 | 1,5 | 1/4 | ----- | | |
| R1bll | residencial exclus. (baja) vivienda ind. y colectiva | 1 | s/T | 9 m | 12 m | 3 m | 3m y 1m | 3 m | 1 | 1/4 | 1 | 1,5 | 1/3 | ----- | ----- | ----- | | | |
| R2al | residencial (alto) | 3 x A / 12,5 | s/T | 38 | 45 | ----- | ----- | ----- | 2,4 | 1/4 | 3 | 5 | 1/3 | 2,4 | 5 | 1/4 | ----- | 80m² obligatorios de estacion. (lote>200m²) | |
| R2all | residencial (< ocupacion R2al) | 2,5 x A / 12,5 | s/T | 38 | 45 | ----- | ----- | ----- | 2,4 | 1/4 | 3 | 5 | 1/3 | 2,4 | 5 | 1/4 | ----- | 80m² obligatorios de estacion. (lote>200m²) | |
| R2bl | residencial (media) | 1,6 | s/T | 10,50 m | EM/SL = 13,50 m PL = 21 m | ----- | ----- | ----- | 2,4 | 1/3 | consulta a Planeamiento | | 1/3 | 2,4 | 5 | 1/3 | ----- | 30% ocupable CLM H=3,50m | |
| R2bll | residencial (< ocupacion R2bl) | 1,2 | s/T | 9 m | EM/SL = 12 m PL = 18 m | ----- | ----- | ----- | 2,4 | 1/3 | consulta a Planeamiento | | 1/3 | 2,4 | 5 | 1/3 | ----- | 30% ocupable CLM H=3,50m | |
| R2blll | residencial (< ocupacion R2bl) mayor diversidad de usos | 1,2 | s/T | 9 m | EM/SL = 12 m PL = 18 m | ----- | ----- | ----- | 2,4 | 1/3 | consulta a Planeamiento | | 1/3 | 2,4 | 5 | 1/3 | ----- | 30% ocupable CLM H=3,50m | |
| C1 | equipamiento adm., comercial, microcentro viv solo s/ PB | 5 (*) | EM/SL=s/T PL(esq)=30% | 38 | 45 | ----- | A < 17 m 3,50 m solo en PB H fija= 3,50 m | ----- | 3,5 | 1/4 | 4,5 | 6 | 1/3 | 3,5 | 6 | 1/4 | 10 m | total parcela | EU desde cota -3 m |
| C2 | equipamiento adm., comercial, microcentro, grandes centros barriales vivienda solo s/ PB | 5 (*) | EM/SL=s/T PL(esq)=30% | 38 | 45 | ----- | ----- | ----- | 3,5 | 1/4 | 4,5 | 6 | 1/3 | 3,5 | 6 | 1/4 | 7 m | total parcela | EU desde cota -3 m |
| C3l | equipamiento adm., comercial, centros barriales vivienda solo s/ PB | 4 | s/T | 38 | 45 | ----- | ----- | ----- | 3 | 1/4 | 3,5 | 5 | 1/3 | 3 | 5 | 1/4 | 6,50 m | total parcela | |
| C3ll | equipamiento adm., comercial, escala barrial vivienda solo s/ PB | sin restricciones | s/T | A < 17,50 = 15 m A ≥ 17,50= 24 m | A < 17,50 = 22 m A ≥ 17,50= 31 m | ----- | ----- | ----- | A < 17,50=2,4 A ≥ 17,50=2 | 1/4 | A < 17,50=3 A ≥ 17,50=2,4 | 5 | 1/3 | A < 17,50=2,4 A ≥ 17,50=2 | 5 | 1/4 | 5 m | 1/3 | |
| E1 | comercial mayorista c/local de venta vivienda solo s/ PB ó como uso complementario | EM/PSL=2 PL=3 | s/T | 17,50 m | 24,50 m | ----- | ----- | ----- | 2 | 1/4 | 3 | 4 | 1/3 | 2 | 5 | 1/4 | 6,50 m | 1/3 | |
| E2 | Industrias, depósitos vivienda: c/frente ≤ 10 m | 2 | s/T | 15,50 m | 22,50 m | ----- | ----- | ----- | 2 | No requiere | 2 | 4 | No requiere | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| E3 | Servicio de áreas residenciales coexistencia vivienda | 3 | s/T | 15,50 m | 22,50 m | ----- | ----- | ----- | 2 | 1/3 | 3 | 5 | 1/3 | 2 | 5 | 1/3 | coincide con EM | | PL: terreno ≥ 900 m2 |
| E4 | grandes equipamiento (esc.urbana/regional) | La Autoridad de Aplicación dictará las normas correspondientes | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| I1 | Industrias, depósitos viv. complementaria < 91 m2 | 2 | s/T | 17,50 m | 24,50 m | ----- | ----- | ----- | 2 | - | 2 | 4 | - | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| I2 | Industrias, depósitos vivienda: c/frente ≤ 10 m | 2 | s/T | 17,50 m | 24,50 m | ----- | ----- | ----- | 2 | - | 2 | 4 | - | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |

1) Todas las alturas tienen una tolerancia del 3%

2) Zona Sur tiene un 25% mas de FOT (ver poligono ADP)

3) se permiten 2 m más sobre el plano límite para ascensor o sala de máquinas (ley 1749)

(*) Ver Arts. 5.4.2.1 h) y 5.4.2.2 g) con FOT 7 para los casos de perímetro libre en esquina con una parcela mayor a 2500 m².

(**) No rige para Perímetro Libre, salvo para C3ll y R2b, ver altura máxima. Debe verificarse igualmente la altura según tangente "R". Se toma la más exigente.

| Referencias | |
|-------------|---------------------------------|
| EM | Edificio entre medianeras |
| SL | Edificio de perímetro semilibre |
| PL | Edificio de perímetro libre |
| CLM | Centro libre de manzana |
| EU | Espaci urbano |
| s/T | según Tejido |
| A | ancho de calle |
| H | altura |