

5.7.29. U36 - Barrio Cornelio Saavedra

1 U36) Delimitación:

Corresponde al polígono delimitado por las calles Crisólogo Larralde, Andonaegui, Rogelio Yrurtia y Aizpurúa, según Planchetas de Edificabilidad y Usos y Plano N° 5.7.29.

2 U36) Estructura Parcelaria:

Será permitido el englobamiento de parcelas. No será permitida la subdivisión de parcelas.

3 U36) Normas Particulares:

La Parcela 7 perteneciente a la manzana delimitada por las calles: A. Storni, Macedonio Fernández, Miguel Camino y A. Williams podrá ser subdividida en parcelas superiores a los trescientos metros cuadrados (300m²).

4 U36) Zonificación:

Este Área se divide en dos zonas:

Zona A: Carácter: destinado a vivienda unifamiliar de baja densidad.

Zona B: Carácter: destinado a vivienda multifamiliar, equipamiento comercial y servicios de escala barrial con edificios sujetos a catalogación.

4.1 U36) Zona A: Delimitada por las calles: Crisólogo Larralde, Aizpurúa, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini, Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Andonaegui.

a) Normas de Tejido. Morfología

Se permiten edificios entre medianeras, perímetro libre y perímetro semilibre según normas de tejido para Áreas de Urbanización Determinada.

SUP. DEL LOTE [m ²]	a) F.O.S.	b) F.O.T. MÁXIMO
< 400	0,5	1
≥ 400	0,4	1

Todas las parcelas respetarán un fondo libre equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie de la misma, que deberá estar consolidado en forma paralela a la/s línea/s de fondo.

En aquellos casos en que los retiros obligatorios no permitan el desarrollo del fondo libre del treinta por ciento (30%), éste se determinará restando a la superficie de la parcela la superficie correspondiente a los retiros obligatorios y la superficie de ocupación del suelo (F.O.S.).

Si la línea de frente interno resultara inclinada, o quebrada podrá regularizarse su trazado, debiendo compensar el área que se avance sobre el fondo libre con una superficie semejante dentro del área edificable.

Retiros de fondo en parcela de esquina: Será determinado por el Organismo Competente en materia Catastral.

Ocupación del fondo libre: Superficie de ocupación de fondo: Será el cinco por ciento (5%) de la superficie del lote.

Este espacio solo podrá ocuparse por construcciones auxiliares (quinchos, asadores, depósitos, vestuarios para piletas, habitación y baños de servicios y similares) con las siguientes normas particulares:

1) Sobre el plano límite solo se permitirán conductos de ventilación de humos.

2) En todos los casos la cubierta será “No accesible” e inclinada.

3) La altura máxima sobre los ejes divisorios no superará los tres (3) metros, tomados desde el nivel cero (0,00) de la cota de la parcela.

d) Retiros laterales.

ANCHO DEL LOTE [m]	CANTIDAD DE MEDIANERAS EN QUE PODRÁ APOYARSE LA CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES
Menos de 16	2	----
Entre 16 y 22	1	Con un retiro mínimo de tres (3m) metros de la otra medianera.
Más de 22	Ninguna	Con retiros de ambos lados de tres (3) metros c/u como mínimo ²

Retiros Laterales en Parcela de esquina: Se considerará el desarrollo sobre líneas oficiales hasta la intersección de sus prolongaciones sobre ochava. Cuando esta medida fuese menor a dieciséis (16) metros podrá apoyarse sobre eje medianero.

En los casos en que uno o más linderos se encuentren sobre eje medianero podrá apoyarse sobre una de las medianeras existentes.

e) Retiro de frente mínimo: Se deberán respetar como mínimo los retiros originales según el siguiente listado, debiendo conservarse como terreno absorbente parquizado.

CALLE	ENTRE	VEREDA PAR	VEREDA IMPAR
C. Larralde	Aizpurúa y Andonaegui		1,95m
20 de Febrero	Andonaegui y M. Camino	2,20m	1,80m
	M. Camino y Burela	2,10m	1,95m
	Burela y A. Storni	1,80m	2,15m
	A. Storni y Aizpurúa	2,00m	1,80m

M. Fernández	Aizpurúa y Andonaegui	2,30m	1,60m
A. Williams	Andonaegui y C. Pellegrini	2,80m	2,80m
A. Williams	C. Pellegrini y Aizpurúa	2,70m	2,70m
A. Guttero	Andonaegui y R. Yrurtia	1,80m	1,80m
C. López Buchardo	Andonaegui y A. Williams	1,60m	2,30m
C. Gaito	A. Williams y Aizpurúa	1,70m	1,70m
C. Pellegrini	Aizpurúa y R. Yrurtia	3,00m	2,40m
C. Pellegrini	R. Yrurtia y Andonaegui	2,00m	3,00m
R. Fournier	Andonaegui y R. Yrurtia	2,80m	2,80m
Athos Palma	R. Yrurtia y C. Pellegrini	2,70m	2,70m
R. Yrurtia	Gerchunoff y Andonaegui	2,70m	2,70m
A. Gerchunoff	A. Williams y R. Yrurtia	3,00m	3,00m
Aizpurúa	C. Larralde y C. Pellegrini		4,00m
Aizpurúa	C. Pellegrini y R. Yrurtia		3,00m
E. Banch	Aizpurúa y M. Fernández	1,80m	1,90m
E. Banch	M.Fernández y R. Yrurtia	1,90m	1,80m
A. Storni	C. Larralde y R. Yrurtia	1,95m	1,95m
M. Camino	C. Larralde y R. Yrurtia	1,90m	1,90m
Andonaegui	C. Larralde y C. Pellegrini	4,40m	
Andonaegui	C. Pellegrini y R. Yrurtia	4,70m	
Burela	C. Larralde y M. Fernández	1,80m	1,80m

Cuando no se tenga una medida de retiro se deberá tomar la del retiro original más próximo de una parcela intermedia.

Sobre las calles Andonaegui y Aizpurúa se permite un retiro de frente mínimo de tres metros (3 m) en el cuarenta por ciento (40%) del desarrollo lineal del predio sobre dichas calles; el resto se determinará según el retiro original.

Retiros de frente en parcela de esquina: Será determinado por el Organismo Competente en materia Catastral.

f) Altura máxima edificable (altura de cumbrera)

Plano límite máximo: ocho metros con cincuenta centímetros (8,50m) sobre cota de parcela; sobre dicho plano podrán sobresalir con tratamiento arquitectónico, tanques de agua, debiendo retirarse como mínimo sesenta centímetros (0,60m) de los ejes divisorios.

Podrán sobresalir también chimeneas, antenas, pararrayos, conductos de ventilación.

g) Disposiciones Particulares

Techos: Deberán ser inclinados con un ángulo de veinticinco grados (25°) a cuarenta grados (40°), continuos de teja colonial o similar de color rojo o similar.

Balcones: Serán permitidos en tanto éstos sean abiertos con una saliente máxima de un metro con veinte centímetros (1,2m) sobre línea de fachada.

Cercos: Los cercos sobre los ejes divisorios laterales, de fondo o sobre el frente tendrán una altura máxima de un metro y ochenta centímetros (1,80m) desde el nivel de cordón de vereda del predio debiendo permitir la continuidad visual.

Si se colocase parapeto, estos no deberán superar una altura máxima de cuarenta centímetros (0,40 m) desde el nivel de cordón de vereda del predio.

Serán permitidos pilares para apoyo de cercos.

Veredas: Serán de baldosa calcárea de 20cm x 20cm de seis listones y de color amarillo.

Forestación: Deberá mantenerse el arbolado existente. Cualquier tipo de intervención deberá asegurar el mantenimiento e incremento de la masa foliar.

Cocheras en subsuelos: La rampa de acceso no podrá invadir el retiro de frente.

4.2 U36) Zona B: Delimitada por las calles Alberto Williams, Carlos E. Pellegrini, Rogelio Yrurtia, Carlos E. Pellegrini.

a) Obligación de proteger

- J Iglesia: Emplazada en la manzana delimitada por las calles: R. Yrurtia, A. Storni, A. Williams, Miguel Camino. Estará sujeta a catalogación.
- J Viviendas multifamiliares: Emplazadas en las siguientes manzanas delimitadas por las calles: A) A. Guttero, R. Yrurtia, Miguel Camino, A. Williams. B) A. Storni, R. Yrurtia, E. Banch, A. Williams. Estarán sujetas a catalogación.
- J Escuela: Emplazada en la manzana delimitada por las calles A Guttero, A. Williams, C. Pellegrini, R. Yrurtia Estará sujeta a catalogación.
- J Centro Comercial: Emplazado en la manzana delimitada por las calles: C. Pellegrini, A. Williams, Enrique Banch, R. Yrurtia. Estará sujeto a catalogación.

b) Usos permitidos

Entre paréntesis se indican las superficies máximas admitidas en m²:

1. Varios

- J Artículos para deportes hasta cien metros cuadrados (100m²)

- J Útiles para comercios, industria y profesional hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Cuchillería hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Diarios y revistas hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Ferretería en general hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Flores y semillas hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Juguetería hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Productos veterinarios hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Zapatillería hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)

2. Comercio minorista, productos de abasto:

- J Carne, lechones, achuras, embutidos hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Verduras y frutas hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Pescado hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Aves muertas y peladas, chivitos, productos de granja, huevos hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)

3. Comercio minorista de productos alimenticios y de abasto:

- J Productos alimenticios en general hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Productos alimenticios envasados hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Bebidas en general hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Masas, sándwiches (sin elaboración) hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Golosinas envasadas (kiosco) y todo lo comprendido en la Ordenanza N° 33.266 hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Helados (sin elaboración) hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Autoservicio hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m²)
- J Proveeduría hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m²)

4. Servicios de alimentación en general:

- J Restaurantes hasta trescientos metros cuadrados (300m²)
- J Casa de lunch hasta doscientos metros cuadrados (200m²)
- J Café, bar y confitería hasta doscientos metros cuadrados (200m²)
- J Bares lácteos hasta doscientos metros cuadrados (200m²)
- J Casa de comidas, rotiserías hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Parrilla hasta trescientos metros cuadrados (300m²)

5. Comercio minorista excluido comestibles:

- J Farmacia, herboristería hasta doscientos metros cuadrados (200m²)

- J Ferretería, herrajes, repuestos materiales eléctricos hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Artículos de óptica y fotografía hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Antigüedades, objetos de arte hasta doscientos metros cuadrados (200m²)
- J Artículos para iluminación y del hogar, bazar, platería, cristalería hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m²)
- J Relojería y joyería hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Máquinas para oficina, cálculo, de computación, informática hasta doscientos metros cuadrados (200m²)
- J Artículos de mercería, botonería, fantasía hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Libros y revistas hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Artículos de librería, papelería, cartonería, impresos, etc. hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Artículos de cotillón hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Artículos de perfumería y tocador hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Artículos de limpieza hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Santería. Venta de artículos de cultos y rituales hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Calzados en general, artículos de cuero, talabartería, marroquinería hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Venta de artículos para animales domésticos hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Venta específicos para veterinaria hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Semillas, plantas, artículos y herramientas para jardines hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Artículos personales y para regalos hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Símbolos patrios, distintivos, medallas y trofeos hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Aparatos y equipos de aparatos de telefonía y comunicación hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Flores, plantas de interior y semillas en pequeña escala hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)

6. Servicios:

- J Inmobiliaria hasta cien metros cuadrados (100m²)
- J Agencia comercial, alquiler de videocassettes hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)
- J Agencia de seguros, casa de cambio hasta cincuenta metros cuadrados (50m²)

- J Copias, reproducciones, fotocopias (excepto imprenta) hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Estudio y laboratorio fotográfico hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Garage hasta cuatrocientos metros cuadrados (400m2)
- J Peluquería y barbería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Gestoría hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Salón de belleza hasta cien metros cuadrados (100m2)
- J Receptoría ropa para lavado y/o planchado en otro lugar hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Estudio profesional hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Oficina consultora hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Galería de arte hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- J Peluquería y otros servicios para animales domésticos hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Agencia de lotería hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Estafeta postal hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Correo privado, recepción de correspondencia hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Locutorio hasta cincuenta metros cuadrados (50m2)
- J Lavandería mecánica autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavado, secado y planchado hasta cien metros cuadrados (100m2)

7. Espectáculos y diversiones públicas:

- J Casas de fiestas privadas hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- J Museo clase I, colecciones permanentes y temporarias hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- J Museo clase II, condicionado por el inmueble hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- J Salón de exposiciones hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- J Sede de asociación vecinal hasta trescientos metros cuadrados (300m2)
- J Casa de fiestas privadas infantiles hasta doscientos metros cuadrados (200m2)

8. Artículos para el hogar:

- J Artículos de bazar y menaje hasta cien metros cuadrados (100m2)

9. Cultura, culto y esparcimiento:

- J Feria infantil
- J Templo