

MARIANO ROQUE ALONSO

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS



Zonificación:

Zona A:

Zona Comercial de oficinas y residencial de media y alta densidad.

Zona B:

Zona residencial de alta densidad.

Zona C:

Zona residencial de media densidad.

Zona D:

Zona residencial de baja densidad.

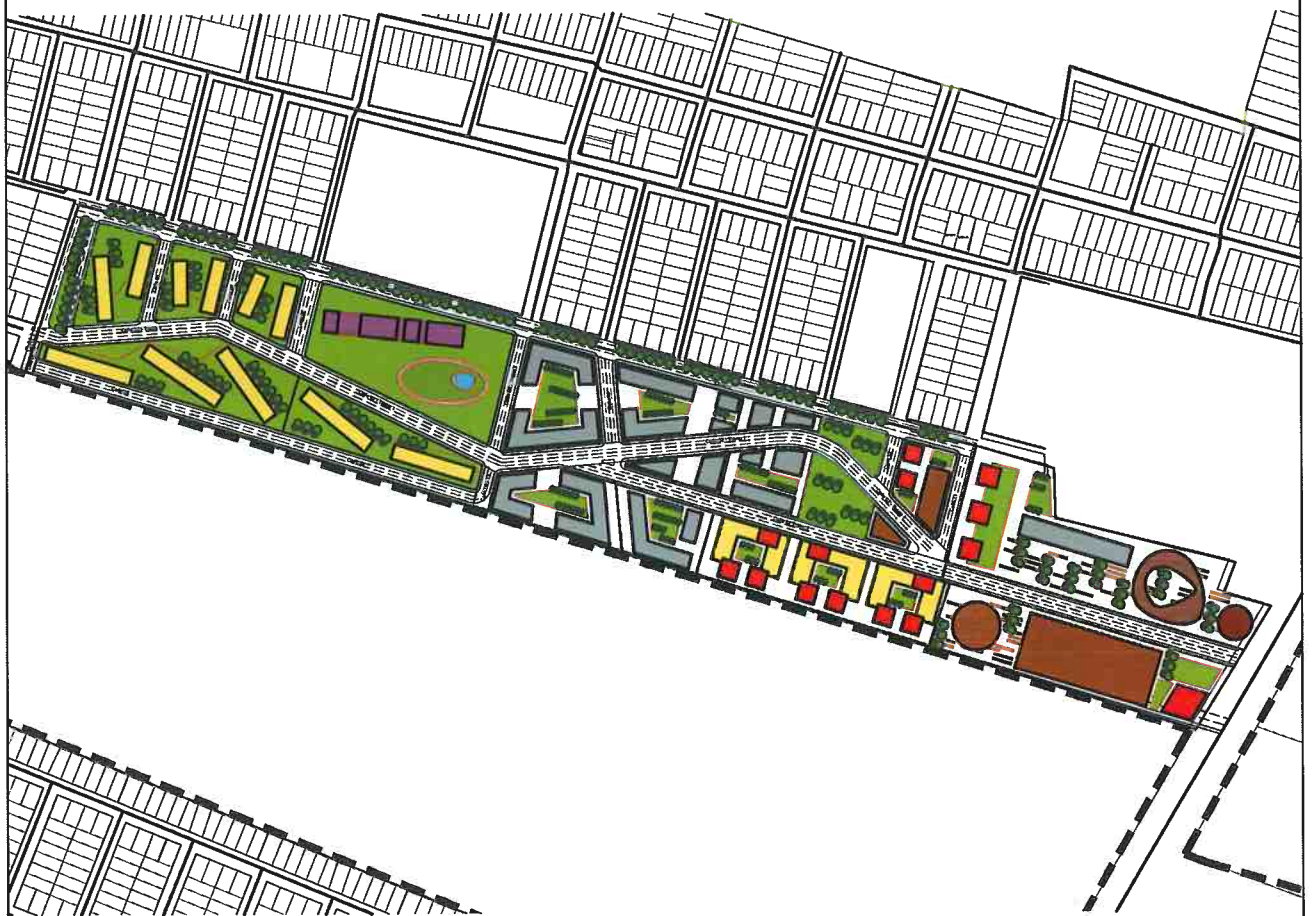
Áreas Verdes Públicas:

Zona Verde recreativa de esparcimiento y de equipamientos comunitarios.

PROYECTO DE DESARROLLO URBANO

NUEVA CENTRALIDAD MARIANO ROQUE ALONSO

MANUAL DE ZONIFICACIÓN

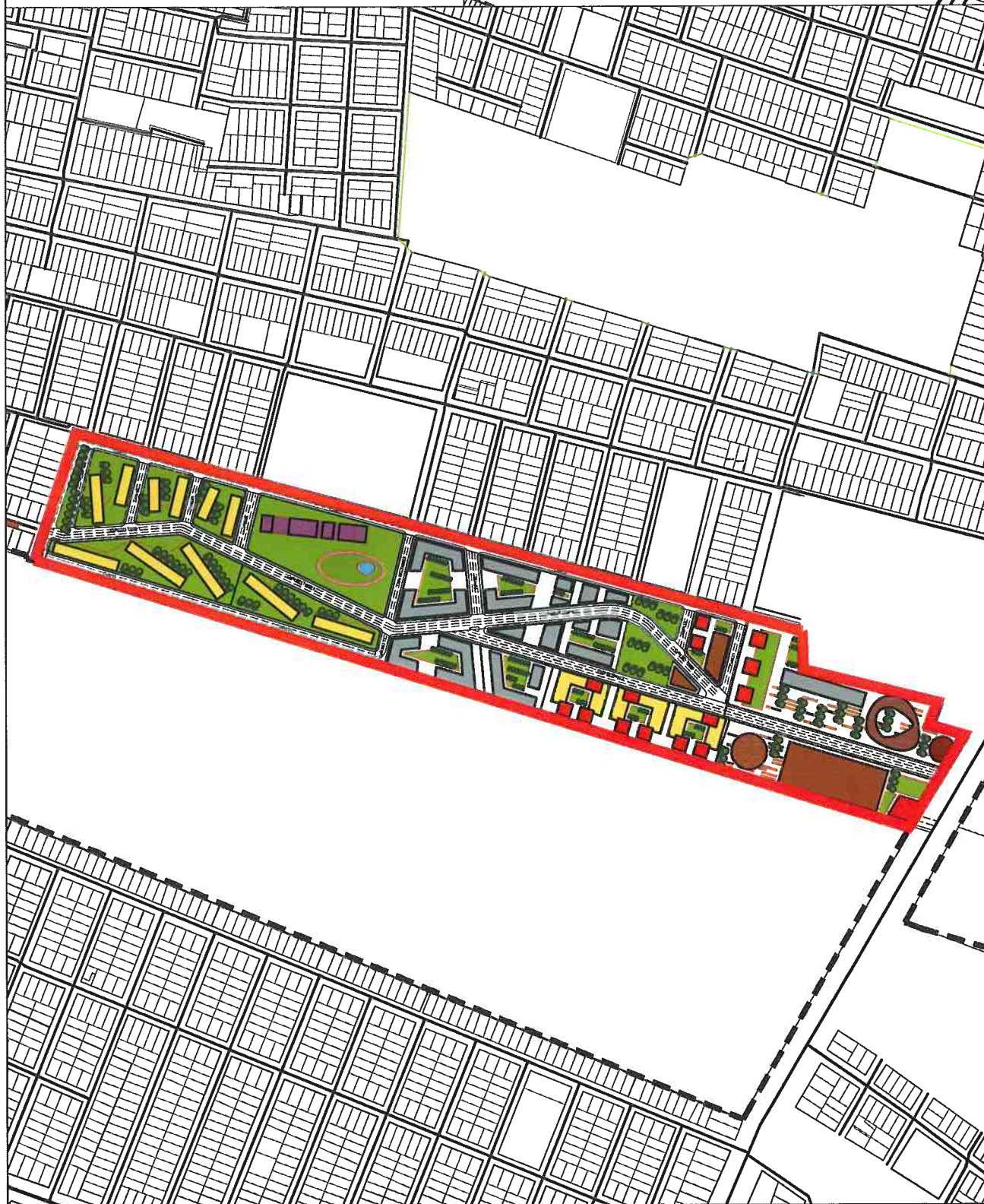
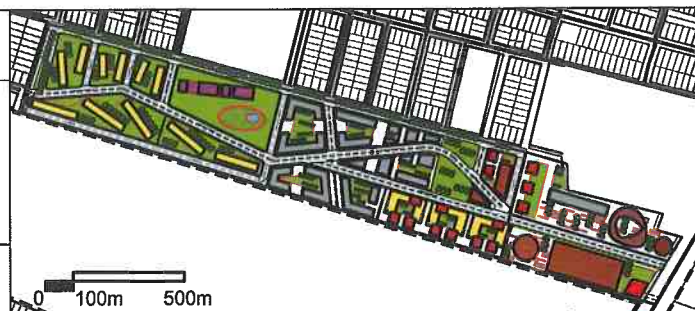


Marzo 2017

MARIANO ROQUE ALONSO

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DISTRITO



ZONA A - Parcela 1						
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA						
DELIMITACIÓN DE PARCELAS						
						
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de equipamiento comercial, oficinas, viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: equipamiento comercial, oficinas, viviendas multifamiliares</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,2</td></tr><tr><td colspan="2">Altura Máxima: 80 m</td></tr></table>			Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,2	Altura Máxima: 80 m	
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,2					
Altura Máxima: 80 m						
<p>Superficie Parcela: 27.552 m2</p> <p>Superficie Edificable: 60.614 m2</p>						
<p>Restricciones morfológicas:</p> <p>Alineaciones: según plano</p> <p>Profundidad máxima edificable:</p> <p>Lado máximo: 180 mts</p> <p>Alturas reguladoras: PB+2 / PB+6 / PB+15 / PB+20</p>		<p>Retiros de L.M.: según plano</p> <p>Separaciones mínimas entre edificios: 12 mts</p> <p>Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</p> <p>Edificios singulares de altura regulada</p> <p>Edificio en torre</p>				
<p>Observaciones:</p> <p>-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.</p> <p>-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.</p> <p>- Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.</p>						

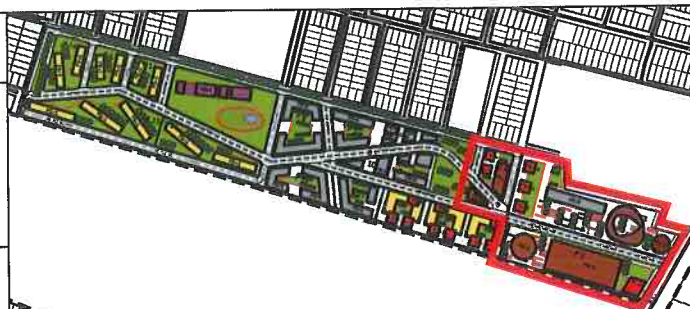
ZONA A - Parcela 2						
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA						
DELIMITACIÓN DE PARCELAS						
						
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de equipamiento comercial, oficinas, viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: equipamiento comercial, oficinas, viviendas multifamiliares</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,2</td></tr><tr><td></td><td>Altura Máxima: 45 m</td></tr></table>			Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,2		Altura Máxima: 45 m
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,2					
	Altura Máxima: 45 m					
<p>Superficie Parcela: 19.875 m2</p> <p>Superficie Edificable: 43.725 m2</p>						
<table><tr><td>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 180 mts Alturas reguladoras: PB+2 / PB+10</td><td>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 12 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificios singulares de altura regulada Edificio en torre</td></tr></table>			Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 180 mts Alturas reguladoras: PB+2 / PB+10	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 12 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificios singulares de altura regulada Edificio en torre		
Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 180 mts Alturas reguladoras: PB+2 / PB+10	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 12 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificios singulares de altura regulada Edificio en torre					
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.- Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.						

ZONA A - Parcela 4			
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA			
DELIMITACIÓN DE PARCELAS			
			
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de equipamiento comercial, oficinas, viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: equipamiento comercial, oficinas, viviendas multifamiliares</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3 Altura Máxima: 50 m</td></tr></table>		Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3 Altura Máxima: 50 m
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3 Altura Máxima: 50 m		
<p>Superficie Parcela: 3.948 m2</p> <p>Superficie Edificable: 11.844 m2</p>			
<table><tr><td><p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+2 / PB+15</p></td><td><p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Edificio en torre Edificios singulares de altura regulada</p></td></tr></table>		<p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+2 / PB+15</p>	<p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Edificio en torre Edificios singulares de altura regulada</p>
<p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+2 / PB+15</p>	<p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Edificio en torre Edificios singulares de altura regulada</p>		
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.- Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.			

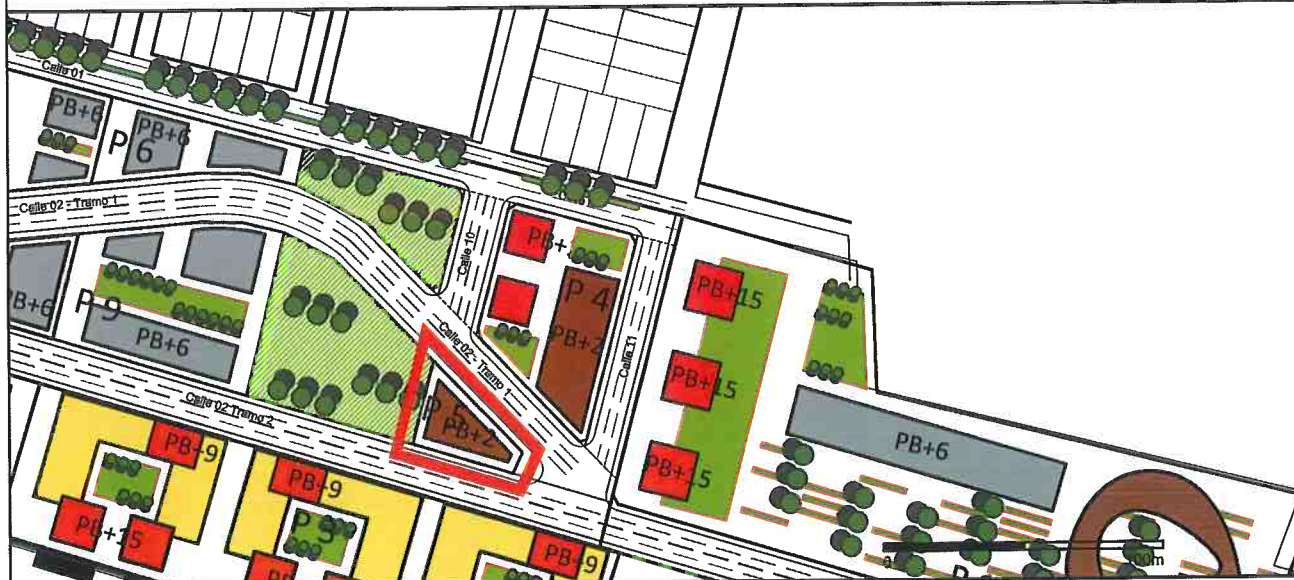
ZONA A - Parcela 5

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DE PARCELAS



0 250m 500m



Carácter: La zona está destinada a la localización de equipamiento comercial, oficinas, viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación: Según plano de referencia.

Usos permitidos: equipamiento comercial, oficinas.

Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

Tasa de Ocupación Máxima: 0,50

Edificabilidad:

Coeficiente de Edificabilidad: 1,5

Altura Máxima: 15 m

Superficie Parcela: 988 m²

Superficie Edificable: 1.482 m²

Restricciones morfológicas:

Alineaciones: según plano

Profundidad máxima edificable:

Lado máximo: 50 mts

Alturas reguladoras: PB+2

Retiros de L.M.: según plano

Separaciones mínimas entre edificios: 12 mts

Tipologías admitidas: Edificios singulares de altura regulada

Observaciones:

-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.

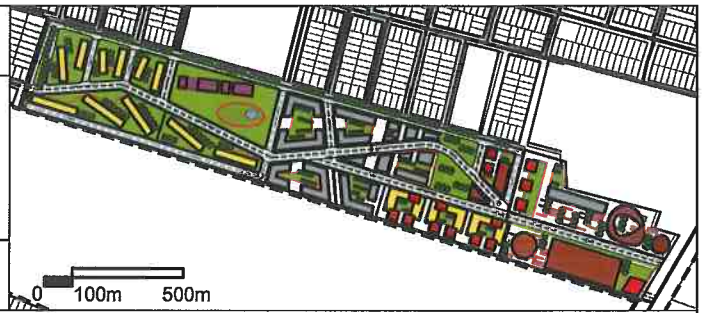
-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.

- Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.

MARIANO ROQUE ALONSO

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS



Zonificación:

Zona A:

Zona Comercial de oficinas y residencial de media y alta densidad.

Zona B:

Zona residencial de alta densidad.

Zona C:

Zona residencial de media densidad.

Zona D:

Zona residencial de baja densidad.

Áreas Verdes Públicas:

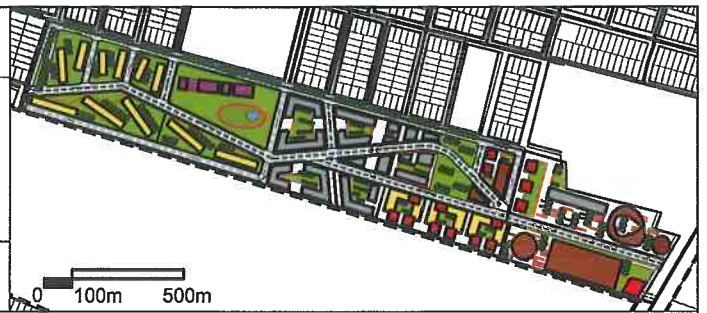
Zona Verde recreativa de esparcimiento y de equipamientos comunitarios.

ZONA B - Parcela 3						
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA						
DELIMITACIÓN DE PARCELAS						
						
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3,8</td></tr><tr><td colspan="2">Altura Máxima: 50 m</td></tr></table>			Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3,8	Altura Máxima: 50 m	
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3,8					
Altura Máxima: 50 m						
<p>Superficie Parcela: 16.227 m2</p> <p>Superficie Edificable: 61.662 m2</p>						
<table><tr><td><p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+3 / PB+9 / PB+15</p></td><td><p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificio en torre Edificio en torre con basamento</p></td></tr></table>			<p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+3 / PB+9 / PB+15</p>	<p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificio en torre Edificio en torre con basamento</p>		
<p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+3 / PB+9 / PB+15</p>	<p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificio en torre Edificio en torre con basamento</p>					
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.-Las edificaciones existentes se podrán reciclar, modificando total o parcialmente de acuerdo al proyecto ejecutivo de arquitectura.						

MARIANO ROQUE ALONSO

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS



Zonificación:

Zona A:

Zona Comercial de oficinas y residencial de media y alta densidad.

Zona B:

Zona residencial de alta densidad.

Zona C:

Zona residencial de media densidad.

Zona D:

Zona residencial de baja densidad.

Áreas Verdes Públicas:

Zona Verde recreativa de esparcimiento y de equipamientos comunitarios.

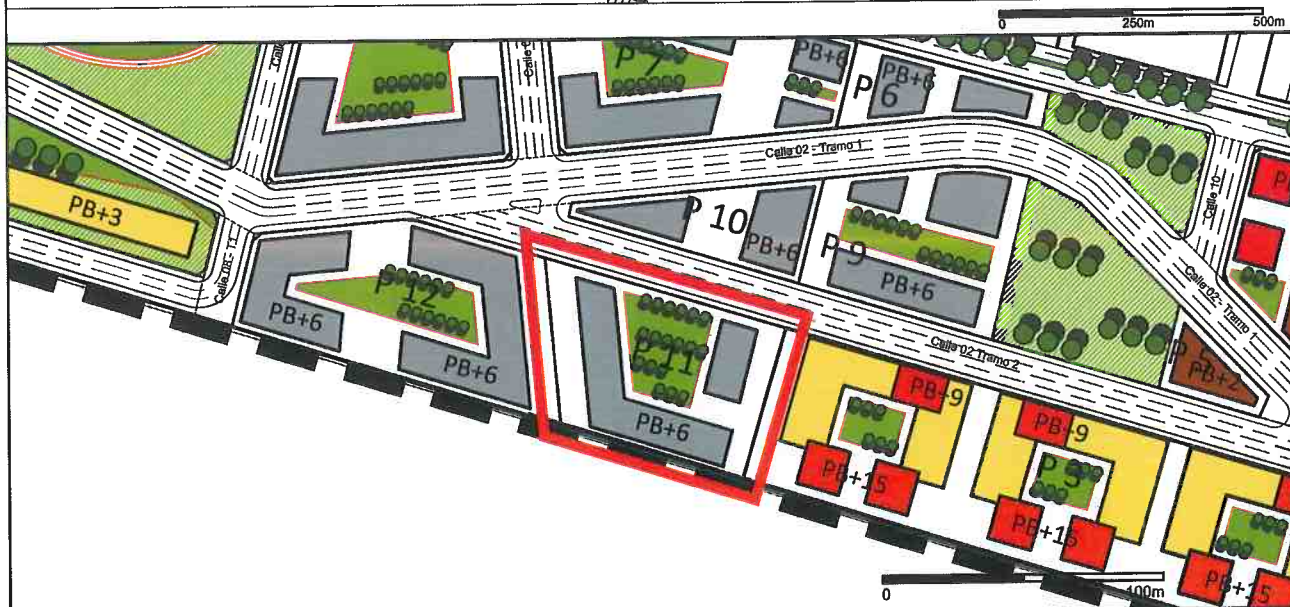
ZONA C - Parcela 6						
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA						
DELIMITACIÓN DE PARCELAS						
						
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3,5</td></tr><tr><td colspan="2">Altura Máxima: 25 m</td></tr></table>			Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3,5	Altura Máxima: 25 m	
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 3,5					
Altura Máxima: 25 m						
<p>Superficie Parcela: 1.903 m2</p> <p>Superficie Edificable: 6.660 m2</p>						
<table><tr><td><p>Restricciones morfológicas:</p><p>Alineaciones: según plano</p><p>Profundidad máxima edificable:</p><p>Lado máximo: 70 mts</p><p>Alturas reguladoras: PB+6</p></td><td><p>Retiros de L.M.: según plano</p><p>Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts</p><p>Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</p></td></tr></table>			<p>Restricciones morfológicas:</p> <p>Alineaciones: según plano</p> <p>Profundidad máxima edificable:</p> <p>Lado máximo: 70 mts</p> <p>Alturas reguladoras: PB+6</p>	<p>Retiros de L.M.: según plano</p> <p>Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts</p> <p>Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</p>		
<p>Restricciones morfológicas:</p> <p>Alineaciones: según plano</p> <p>Profundidad máxima edificable:</p> <p>Lado máximo: 70 mts</p> <p>Alturas reguladoras: PB+6</p>	<p>Retiros de L.M.: según plano</p> <p>Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts</p> <p>Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</p>					
<p>Observaciones:</p> <p>-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.</p> <p>-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.</p> <p>-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.</p>						

ZONA C - Parcela 7				
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA				
DELIMITACIÓN DE PARCELAS				
				
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m</td></tr></table>			Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m			
<p>Superficie Parcela: 7.074 m2</p> <p>Superficie Edificable: 20.514 m2</p>				
<table><tr><td>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 80 mts Alturas reguladoras: PB+6</td><td>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</td></tr></table>			Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 80 mts Alturas reguladoras: PB+6	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada
Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 80 mts Alturas reguladoras: PB+6	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada			
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.				

ZONA C - Parcela 8		
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA		
DELIMITACIÓN DE PARCELAS		
		
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos: Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</p> <p>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m</p>		
<p>Superficie Parcela: 8.462 m2</p> <p>Superficie Edificable: 24.539 m2</p>		
<p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 100 mts Alturas reguladoras: PB+6</p>		<p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</p>
<p>Observaciones:</p> <p>-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.</p> <p>-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.</p> <p>-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.</p>		

<p>ZONA C - Parcela 9</p> <p>ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA</p> <p>DELIMITACIÓN DE PARCELAS</p>			
			
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table border="0"> <tr> <td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m</td></tr> </table>		Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m		
<p>Superficie Parcela: 4.895 m²</p> <p>Superficie Edificable: 14.195 m²</p>			
<p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 100 mts Alturas reguladoras: PB+6</p>	<p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</p>		
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad. -Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación. -Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo. 			

ZONA C - Parcela 10		
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA		
DELIMITACIÓN DE PARCELAS		
		
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos: Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</p> <p>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m</p>		
<p>Superficie Parcela: 2.449 m2</p> <p>Superficie Edificable: 7.102 m2</p>		
<p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 100 mts Alturas reguladoras: PB+6</p> <p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</p>		
<p>Observaciones:</p> <p>-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.</p> <p>-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.</p> <p>-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.</p>		

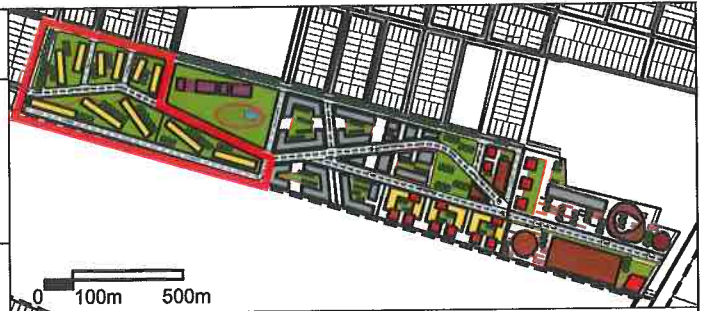
ZONA C - Parcela 11			
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA			
DELIMITACIÓN DE PARCELAS			
			
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m</td></tr></table>		Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m		
<p>Superficie Parcela: 5.811 m2</p> <p>Superficie Edificable: 16.851 m2</p>			
<table><tr><td>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 100 mts Alturas reguladoras: PB+6</td><td>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</td></tr></table>		Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 100 mts Alturas reguladoras: PB+6	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada
Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 100 mts Alturas reguladoras: PB+6	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada		
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.			

<p>ZONA C - Parcela 12</p> <p>ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA</p> <p>DELIMITACIÓN DE PARCELAS</p>			
			
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table border="0"> <tr> <td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m</td></tr> </table>		Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 2,9 Altura Máxima: 25 m		
<p>Superficie Parcela: 7.534 m²</p> <p>Superficie Edificable: 21.848 m²</p>			
<p>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 100 mts Alturas reguladoras: PB+6</p>	<p>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</p>		
<p>Observaciones: -Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad. -Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación. -Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.</p>			

MARIANO ROQUE ALONSO

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS



Zonificación:

Zona A:

Zona Comercial de oficinas y residencial de media y alta densidad.

Zona B:

Zona residencial de alta densidad.

Zona C:

Zona residencial de media densidad.

Zona D:

Zona residencial de baja densidad.

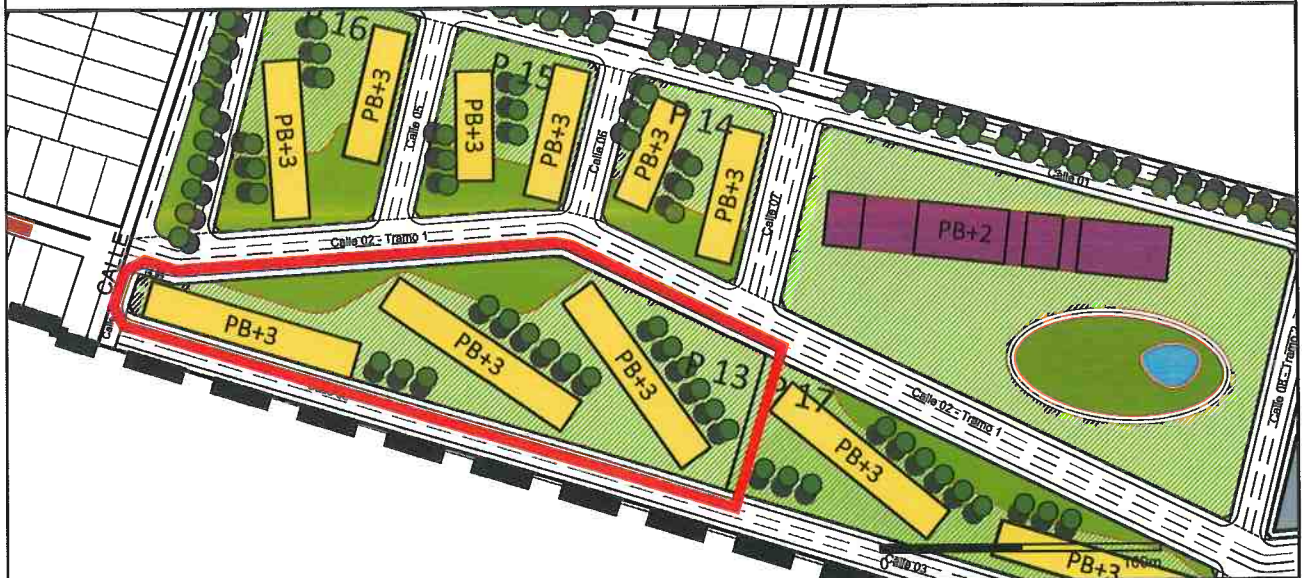
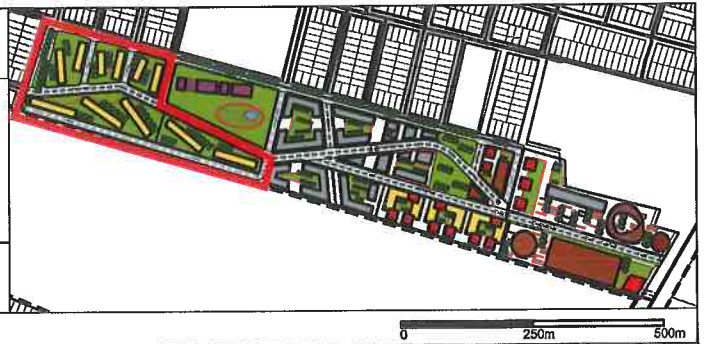
Áreas Verdes Públicas:

Zona Verde recreativa de esparcimiento y de equipamientos comunitarios.

ZONA D - Parcela 13

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DE PARCELAS



Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación: Según plano de referencia.

Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.

Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas.
Usos complementarios.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

Tasa de Ocupación Máxima: 0,50

Edificabilidad:

Coefficiente de Edificabilidad: 1,2

Altura Máxima: 15 m

Superficie Parcela: 12.903 m²

Superficie Edificable: 15.483 m²

Restricciones morfológicas:

Alineaciones: según plano

Profundidad máxima edificable:

Lado máximo: 90 mts

Alturas reguladoras: PB+3

Retiros de L.M.: según plano

Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts

Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada

Observaciones:

-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.

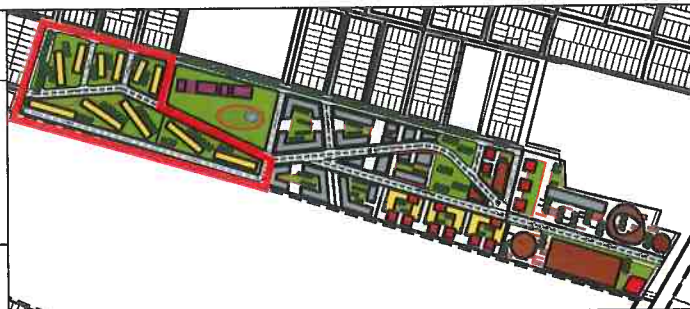
-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.

-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.

ZONA D - Parcela 14

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DE PARCELAS



Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación: Según plano de referencia.

Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.

Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

Tasa de Ocupación Máxima: 0,50

Edificabilidad:

Coefficiente de Edificabilidad: 1,2

Altura Máxima: 15 m

Superficie Parcela: 4.009 m²

Superficie Edificable: 4.810 m²

Restricciones morfológicas:

Alineaciones: según plano

Profundidad máxima edificable:

Lado máximo: 70 mts

Alturas reguladoras: PB+3

Retiros de L.M.: según plano

Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts

Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada

Observaciones:

-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.

-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.

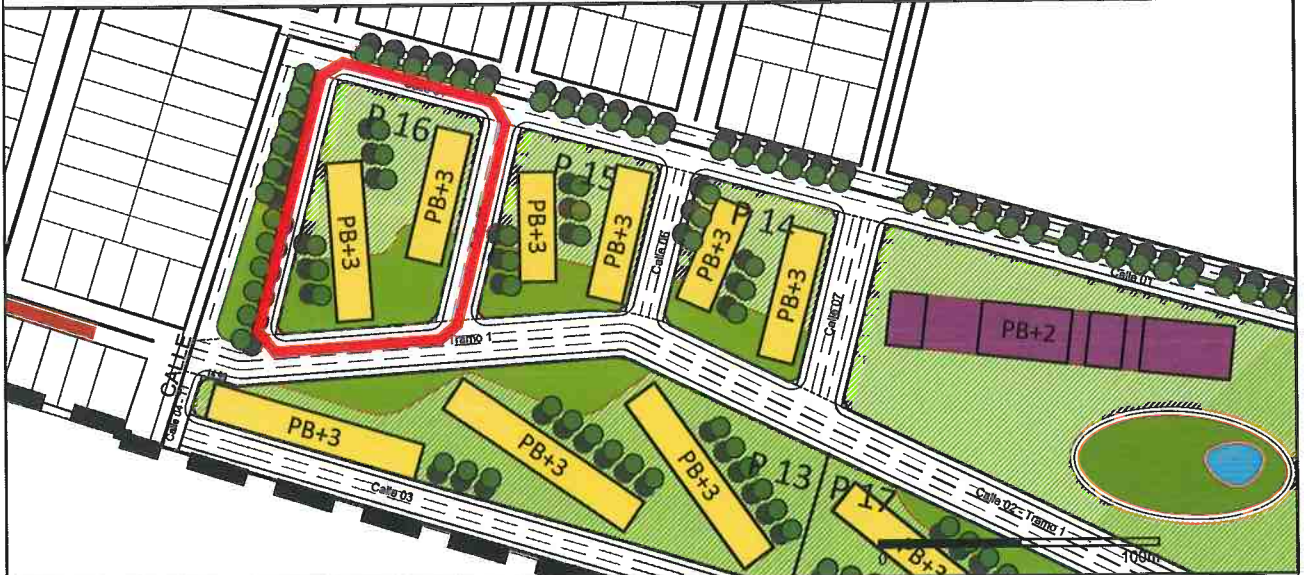
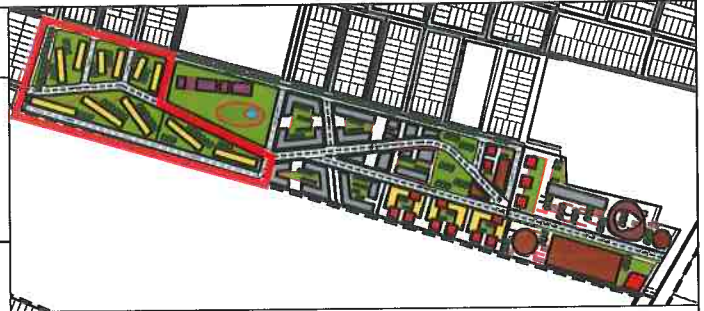
-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.

ZONA D - Parcela 15						
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA						
DELIMITACIÓN DE PARCELAS						
						
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 1,2</td></tr><tr><td></td><td>Altura Máxima: 15 m</td></tr></table>			Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 1,2		Altura Máxima: 15 m
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 1,2					
	Altura Máxima: 15 m					
<p>Superficie Parcela: 4.164 m2</p> <p>Superficie Edificable: 4.996 m2</p>						
<table><tr><td>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+3</td><td>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</td></tr></table>			Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+3	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada		
Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 70 mts Alturas reguladoras: PB+3	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada					
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.						

ZONA D - Parcela 16

ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA

DELIMITACIÓN DE PARCELAS



Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación: Según plano de referencia.

Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.

Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

Tasa de Ocupación Máxima: 0,50

Edificabilidad:

Coefficiente de Edificabilidad: 1,2

Altura Máxima: 15 m

Superficie Parcela: 6.014 m²

Superficie Edificable: 7.216 m²

Restricciones morfológicas:

Alineaciones: según plano

Profundidad máxima edificable:

Lado máximo: 70 mts

Alturas reguladoras: PB+3

Retiros de L.M.: según plano

Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts

Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada

Observaciones:

-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.

-Las volumetrias graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.

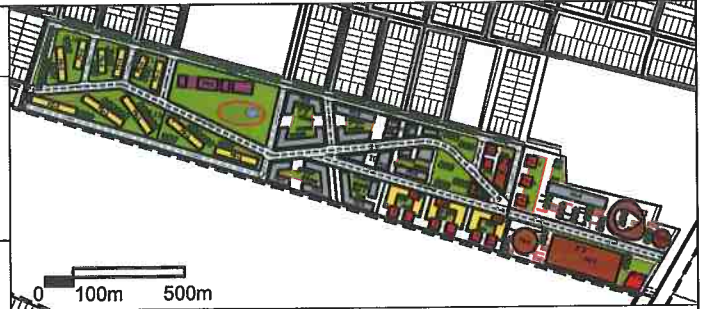
-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.

ZONA D - Parcela 17						
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA						
DELIMITACIÓN DE PARCELAS						
						
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de viviendas multifamiliares; como así también actividades complementarias y afines al uso principal que no desvirtúen el carácter de la zona.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: viviendas multifamiliares, estudios profesionales.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Áreas verdes recreativas. Usos complementarios.</p> <p>Indicadores urbanísticos:</p> <table><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50</td><td>Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 1,2</td></tr><tr><td></td><td>Altura Máxima: 15 m</td></tr></table>			Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 1,2		Altura Máxima: 15 m
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,50	Edificabilidad: Coeficiente de Edificabilidad: 1,2					
	Altura Máxima: 15 m					
<p>Superficie Parcela: 8.597 m2</p> <p>Superficie Edificable: 10.316 m2</p>						
<table><tr><td>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 90 mts Alturas reguladoras: PB+3</td><td>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</td></tr></table>			Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 90 mts Alturas reguladoras: PB+3	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada		
Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 90 mts Alturas reguladoras: PB+3	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada					
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.						

MARIANO ROQUE ALONSO

**ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL
NUEVA CENTRALIDAD MRA**

DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS



Zonificación:

Zona A:

Zona Comercial de oficinas y residencial de media y alta densidad.

Zona B:

Zona residencial de alta densidad.

Zona C:

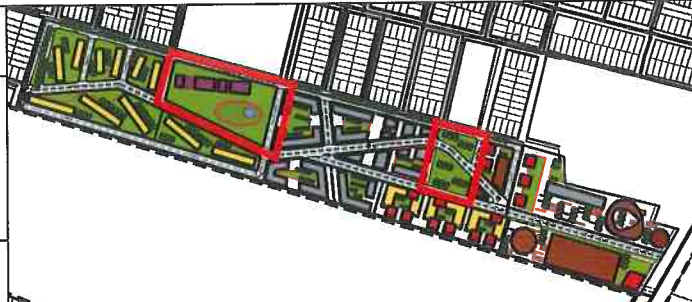
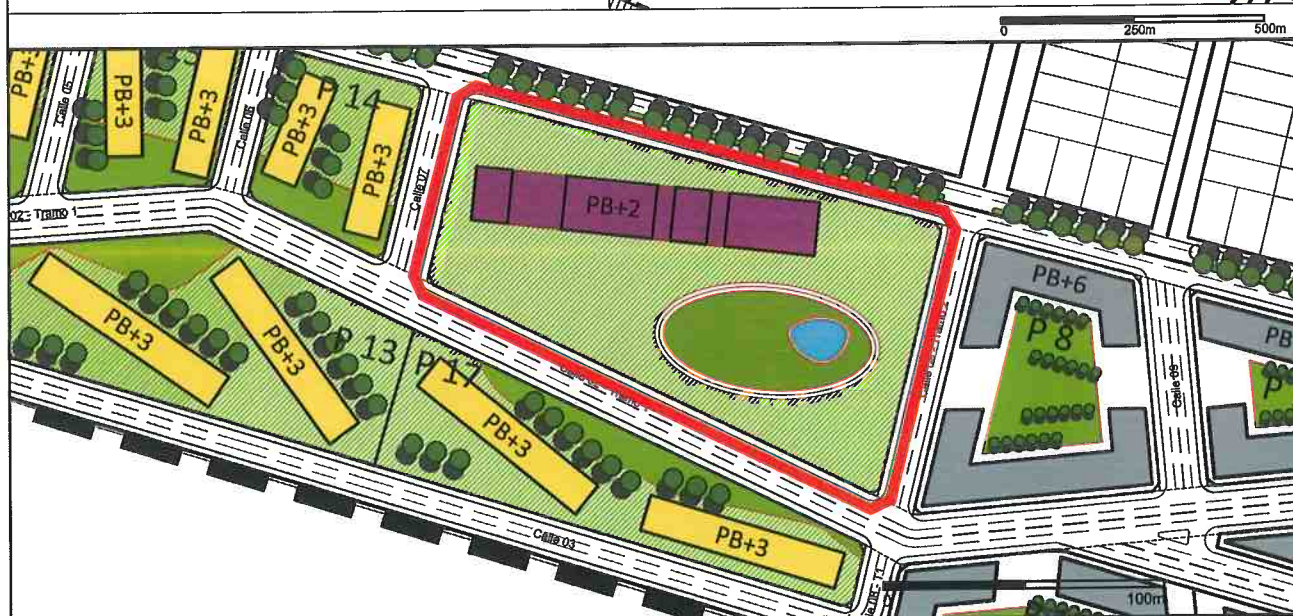
Zona residencial de media densidad.

Zona D:

Zona residencial de baja densidad.

Áreas Verdes Públicas:

Zona Verde recreativa de esparcimiento y de equipamientos comunitarios.

ZONA ÁREAS VERDES PUBLICAS 1								
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA								
DELIMITACIÓN DE PARCELAS								
								
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de espacios verdes libres públicos para la recreación y esparcimiento, equipamientos comunitarios, como así también se permitirán actividades deportivas, aeróbicas y complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: Recreación y esparcimiento a cielo abierto, Paseos peatonales, bicisendas, Uso educativo medio ambiental, Equipamiento comunitario.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Usos complementarios.</p> <table><tr><td>Indicadores urbanísticos:</td><td>Edificabilidad:</td></tr><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,30</td><td>Coeficiente de Edificabilidad: 0,30</td></tr><tr><td></td><td>Altura Máxima: 10 m</td></tr></table>			Indicadores urbanísticos:	Edificabilidad:	Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,30	Coeficiente de Edificabilidad: 0,30		Altura Máxima: 10 m
Indicadores urbanísticos:	Edificabilidad:							
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,30	Coeficiente de Edificabilidad: 0,30							
	Altura Máxima: 10 m							
<p>Superficie Parcela: 19.212 m2</p> <p>Superficie Edificable: 5.763 m2</p>								
<table><tr><td>Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 160 mts Alturas reguladoras: PB+2</td><td>Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificios singulares de altura regulada</td></tr></table>			Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 160 mts Alturas reguladoras: PB+2	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificios singulares de altura regulada				
Restricciones morfológicas: Alineaciones: según plano Profundidad máxima edificable: Lado máximo: 160 mts Alturas reguladoras: PB+2	Retiros de L.M.: según plano Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada Edificios singulares de altura regulada							
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.								

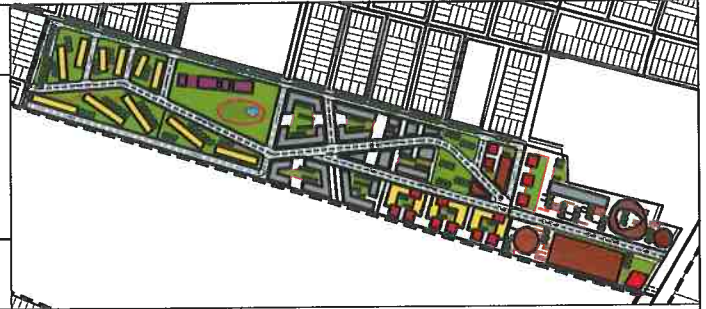
ZONA ÁREAS VERDES PUBLICAS 2											
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA											
DELIMITACIÓN DE PARCELAS											
											
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de espacios verdes libres públicos para la recreación y esparcimiento, equipamientos comunitarios, como así también se permitirán actividades deportivas, aeróbicas y complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: Recreación y esparcimiento a cielo abierto, Paseos peatonales, bicisendas, Uso educativo medio ambiental, Equipamiento comunitario.</p> <p>Usos condicionados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Usos complementarios.</p> <table><tr><td>Indicadores urbanísticos:</td><td>Edificabilidad:</td></tr><tr><td>Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,30</td><td>Coeficiente de Edificabilidad: 0,30</td></tr><tr><td></td><td>Altura Máxima: 10 m</td></tr></table>		Indicadores urbanísticos:	Edificabilidad:	Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,30	Coeficiente de Edificabilidad: 0,30		Altura Máxima: 10 m				
Indicadores urbanísticos:	Edificabilidad:										
Ocupación: Tasa de Ocupación Máxima: 0,30	Coeficiente de Edificabilidad: 0,30										
	Altura Máxima: 10 m										
<p>Superficie Parcela: 1.830 m2 Superficie Edificable: 549 m2</p>											
<table><tr><td>Restricciones morfológicas:</td><td>Retiros de L.M.: según plano</td></tr><tr><td>Alineaciones: según plano</td><td>Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts</td></tr><tr><td>Profundidad máxima edificable:</td><td>Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</td></tr><tr><td>Lado máximo: 50 mts</td><td></td></tr><tr><td>Alturas reguladoras: PB+2</td><td></td></tr></table>		Restricciones morfológicas:	Retiros de L.M.: según plano	Alineaciones: según plano	Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts	Profundidad máxima edificable:	Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada	Lado máximo: 50 mts		Alturas reguladoras: PB+2	
Restricciones morfológicas:	Retiros de L.M.: según plano										
Alineaciones: según plano	Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts										
Profundidad máxima edificable:	Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada										
Lado máximo: 50 mts											
Alturas reguladoras: PB+2											
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.											

ZONA ÁREAS VERDES PUBLICAS 3												
ÁREA DE GESTIÓN ESPECIAL NUEVA CENTRALIDAD MRA												
DELIMITACIÓN DE PARCELAS												
												
<p>Carácter: La zona está destinada a la localización de espacios verdes libres públicos para la recreación y esparcimiento, equipamientos comunitarios, como así también se permitirán actividades deportivas, aeróbicas y complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.</p> <p>Delimitación: Según plano de referencia.</p> <p>Usos permitidos: Recreación y esparcimiento a cielo abierto, Paseos peatonales, bicisendas, Uso educativo medio ambiental, Equipamiento comunitario.</p> <p>Usos condiclonados: Uso comercial y de servicios, Gastronomía, estacionamientos, Usos complementarios.</p> <table><tr><td>Indicadores urbanísticos:</td><td>Edificabilidad:</td></tr><tr><td>Ocupación:</td><td>Coeficiente de Edificabilidad: 0,30</td></tr><tr><td>Tasa de Ocupación Máxima: 0,30</td><td></td></tr><tr><td></td><td>Altura Máxima: 10 m</td></tr></table>			Indicadores urbanísticos:	Edificabilidad:	Ocupación:	Coeficiente de Edificabilidad: 0,30	Tasa de Ocupación Máxima: 0,30			Altura Máxima: 10 m		
Indicadores urbanísticos:	Edificabilidad:											
Ocupación:	Coeficiente de Edificabilidad: 0,30											
Tasa de Ocupación Máxima: 0,30												
	Altura Máxima: 10 m											
<p>Superficie Parcela: 3.906 m2</p> <p>Superficie Edificable: 1.171 m2</p>												
<table><tr><td>Restricciones morfológicas:</td><td>Retiros de L.M.: según plano</td></tr><tr><td>Alineaciones: según plano</td><td>Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts</td></tr><tr><td>Profundidad máxima edificable:</td><td>Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada</td></tr><tr><td>Lado máximo: 50 mts</td><td></td></tr><tr><td>Alturas reguladoras: PB+2</td><td></td></tr></table>			Restricciones morfológicas:	Retiros de L.M.: según plano	Alineaciones: según plano	Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts	Profundidad máxima edificable:	Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada	Lado máximo: 50 mts		Alturas reguladoras: PB+2	
Restricciones morfológicas:	Retiros de L.M.: según plano											
Alineaciones: según plano	Separaciones mínimas entre edificios: 10 mts											
Profundidad máxima edificable:	Tipologías admitidas: Bloque abierto de altura regulada											
Lado máximo: 50 mts												
Alturas reguladoras: PB+2												
<p>Observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none">-Tolerancia: Se podrá aplicar un 5 % de tolerancia a todos los valores exceptuando a los valores de Ocupación y Edificabilidad.-Las volumetrías graficadas, sugieren la ordenación volumétrica de conjunto, pudiendo ajustarse de acuerdo al manual de zonificación y aprobándose por la autoridad de aplicación.-Las superficies de las parcelas y las superficies a edificar estarán sujetas a plano de mensura definitivo.												

ANEXO 1

TIPOLOGÍAS

TEXTO DE LA NORMATIVA



TIPOLOGÍAS:

1-Edificio en Torre:

Son las tipologías que por su altura, y la proporción de sus lados se asemejan a la figura de la torre, generando volúmenes esbeltos de gran altura y lados similares. Generan un alto grado de edificabilidad y densificación con una baja ocupación del suelo, configurando un tipo de perfil urbano específico. La altura permitida está regulada por el manual de zonificación y cada una de las zonas. Las plantas bajas se materializan como plantas libres, ocupando hasta un 30 % de la superficie de la proyección de la planta. Los proyectos conformados por un conjunto de volúmenes deberán ser presentados como un plan especial detallado y ser aprobados por la autoridad de aplicación.

2-Edificio en Torre con basamento:

Son similares a la tipología de edificio en torre exento, con la salvedad de que podrán estar integrados a basamentos de forma diversa con altura regulada, conformando un conjunto entre torre y basamento. Los proyectos conformados por un conjunto de volúmenes deberán ser presentados como un plan especial detallado y ser aprobados por la autoridad de aplicación.

3-Bloque abierto de altura regulada:

Se configura como un bloque exento de altura limitada, donde la proporción de uno de sus lados es considerablemente mayor a la otra, generando claramente una proporción orientada hacia uno de sus lados, en este caso la altura del bloque será regular, debiendo respetar la altura máxima permitida para la zona.

4-Edificios singulares de altura regulada:

Son aquellas edificaciones, que por la singularidad de su uso, de su emplazamiento y de la parcela, serán tratados como edificios especiales, pudiendo proyectar su forma con un mayor grado de libertad, respetando las alturas permitidas para la zona.