



CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

ORDENANZA

ARTÍCULO 1: ALTURAS MAXIMAS R-2.1: Modifícase la Altura Máxima en la zonificaciones R-2.1. a las siguientes zonas y alturas:

1.1) Altura máxima de 14,70 Mts: Establecese un plano límite de altura igual o menor a catorce metros con setenta centímetros (14,70 mts) medidos a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la línea municipal, para la construcción de edificaciones de Planta Baja y 4 pisos (debiendo cumplir el último piso con un retiro de 3 metros de frente) en:

1.1.1) En los lotes con frente a la Av. Hipólito Yrigoyen desde la calle Uriarte hasta Vieytes. (De acuerdo a Plano ANEXO I)

1.1.2) En los lotes con frente a la Av. Hipólito Yrigoyen desde la calle Monteagudo hasta Rivera.

(De acuerdo a Plano ANEXO II)

1.1.3) En los lotes con frente a la Av. Alsina desde la calle Gazcón hasta la calle Monseñor Schell.

(De acuerdo a Plano ANEXO III)

1.1.5) En los lotes de la Av. Almirante Brown desde la calle Cerrito hasta 14 de Julio.

(De acuerdo a Plano ANEXO IV)

1.1.6) En los lotes con frente de la calle Mitre, entre la Av. Hipólito Yrigoyen y la Av. Meeks.

(De acuerdo a Plano ANEXO V). Debiendo cumplir con un retiro de frente de 4 mts.

1.2) Altura máxima de 11,70 Mts Establecese un plano límite de altura igual o menor a once metros con setenta centímetros (11,70 mts) medidos a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la línea municipal, sin retiro de frente, para la construcción de edificaciones de Planta Baja y 3 pisos en:

1.2.1) En los lotes con frente a la calle Sixto Fernández desde la Av. Hipólito Yrigoyen hasta la Av. Meeks.

(De acuerdo a Plano ANEXO VI). Debiendo cumplir con un retiro de frente de 4 mts.

1.2.2) En los lotes con frente a las calles España e Italia, desde Sixto Fernández hasta Mitre.

(De acuerdo a Plano ANEXO VII). Debiendo cumplir con un retiro de frente de 4 mts.

Los lotes de las parcelas 2A, 9 10A y 10B (Circ. VII, Manzana 13), 2, 7, 24E, 24D y 18 (Circ.

VII, Manzana 7) y 16A Y 19B (Circ. VII, Manzana 4) podrán proponer piezas de articulación de

hasta 15 metros, para no generar medianeras como consecuencia de la diferencia de alturas con



2/-

el lindero sobre la calle Mitre, que serán evaluadas por la Dirección Municipal de Obras Particulares para su aprobación.

El resto de las zonas correspondiente a la zonificación R-2.1 no mencionadas en este artículo, mantendrán su plano límite de altura igual o menor a ocho metros con cuarenta centímetros (8,40 mts) medidos a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la línea municipal, de acuerdo a la ordenanza 13.868/12 y ordenanzas vigentes.

ARTICULO 2: Modifícase la Altura Máxima en la zonificaciones R-4.1 sobre Banda en la Av. Hipólito Yrigoyen desde la calle Monteagudo hasta la calle Rivera Estableciendo un plano límite de altura igual o menor a once metros con setenta centímetros (11,70 mts) medidos a partir de un plano horizontal que pasa por el punto más alto de la línea municipal, para la construcción de edificaciones de Planta Baja y 3 pisos (debiendo cumplir el último piso con un retiro de 3 metros de frente).

2.1: En dichas construcciones deberá respetarse un corazón de manzana libre de edificación, delimitado por una Línea de Frente Interno (L.F.I.), cuya posición será el resultante de la distancia desde el frente de un lote hasta 1/4 de la profundidad de la manzana. De acuerdo al Plano ANEXO VIII.

ARTICULO 3: PROMOCION DE ESTACIONAMIENTOS: Deróguese la Ordenanza 14188 y 14138

3.1: Autorízase la construcción de edificios destinados exclusivamente a la explotación comercial de cocheros en las zonificaciones C-1, R-1, C-2.1 y R-2.1, y sobre las Bandas de circulación a, en este caso solo a las zonificaciones correspondientes a C-1, R-1 y R-2.1.

3.2: Establézcase un F.O.S.: 0,6 y un F.O.T. 3 para las construcciones destinadas a estacionamientos comerciales.

3.3: Estos emprendimientos, en su conjunto, estarán eximidos tanto, de las tasas de construcción como de infraestructura. Asimismo, las nuevas cocheros construidas que fueran destinadas para la explotación comercial de alquiler anual, mensual, semanal, diario o por hora o fracción se las eximirá además de las tasas municipales, en un 100% para los primeros 6 años contados del final de la obra, del 75% de los 2 años subsiguientes y del 50% los 2 años subsiguientes.

ARTICULO 4: CANTIDAD DE COCHERAS EN VIVIENDAS MULTIFAMILIARES: Modifícase el ARTICULO 5 de la Ordenanza 15.200 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“Modifícase el ARTICULO 3.3.20 de la Zonificación según Usos el que quedará redactado de la siguiente manera “Para lotes con frentes menores a 10.00 m se aplicará el ARTICULO 3.3.10. de la Zonificación según Usos.

En viviendas multifamiliares y/o en edificios destinados a oficinas, será de dos metros con cincuenta centímetros por cinco metros (2.50 x 5.00 metros) el espacio destinado a cocheros. Los valores resultantes siempre serán redondeados hacia arriba



3/-

Para lotes con frentes iguales o mayores a 10.00 mts en donde se edifique más de una vivienda u oficina es obligatorio proyectar espacios para estacionar, calculándolos de acuerdo con el siguiente procedimiento

- a) Se calculan 3.50 m2 de cochera por cada habitante
- b) Se verificará que la cantidad de cocheras resultantes, sin contar las superficies designadas a accesos, circulación y maniobra cumplan con los siguientes requisitos:
 - 0.75 cochera por cada vivienda de hasta 1 dormitorio de hasta 45,00 m2
 - 1.00 cochera por cada vivienda de hasta 3 dormitorios o de hasta 90,00 m2
 - 2.00 cocheras por cada vivienda de 4 o más dormitorios o más de 90,00 m2

ARTICULO 5: COCHERAS EN ALTURA SIN COMPUTO DE F.O.T. (R-1): Autorízase en edificios de Vivienda Multifamiliar en R-1 a la construcción espacios de estacionamientos/cocheras en altura, entre la planta baja y el inicio de los pisos de vivienda, hasta un total de PB + 3 pisos. Los metros a construir por este concepto no computarán dentro del cálculo total del F.O.T. del edificio.

ARTICULO 7: USOS COMERCIALES EN A.P.U. BARRIO INGLES: A partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, los usos comerciales en el A.P.U. Barrio Inglés dejarán de regirse por el Código de Zonificación y su Nomenclador de Usos (Ord. 3861, 3922 y por cualquier otra ordenanza que reglamente la materia) y pasarán a regirse por las disposiciones contenidas en la presente.

ARTICULO 8: El área denominada Área de Protección Urbana Barrio Inglés, de zonificación R-4.1, se encuentra delimitada por las calles Sixto Fernández (vereda Sur), Av. Meeks (vereda Oeste), Avellaneda (vereda norte), Tomas Espora (vereda Oeste), Liniers (vereda norte), Dorrego (vereda este) e Hipólito Yrigoyen (vereda Este).

DATOS CATASTRALES: En Circunscripción VII: Manzanas 2, 3, 8, 9, 10, 11 y 12. En Circunscripción VIII sección A: Manzanas 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 49, 50, 51 y 52.

(De acuerdo a Plano ANEXO VIII)

ARTICULO 9: Como concepto general, respetando su zonificación previa y carácter actual, se reconoce a esta área como RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD, con usos complementarios limitados en variedad, cantidad, superficie (escala), características y ubicación (predominantemente en sus bordes), en todos los casos que no generen molestias o perjuicios a los vecinos de uso residencial predominante, ni alteren la armonía del paisaje urbano formado por sus espacios privados y sus espacios públicos, en cuanto a su tranquilidad, su estética y sus características morfológicas. No se permitirán rubros, actividades, emprendimientos ni características edilicias o de equipamiento que atenten contra el carácter residencial que posee esta Unidad de Paisaje, u originen un movimiento vehicular o peatonal de magnitud considerable, así como tampoco aquellos que generen un impacto en el estacionamiento vehicular en sus calles, ni ruidos u olores que excedan los límites de la propiedad donde se realizan.



4/-

ARTICULO 10: Dentro del área identificada y delimitada en el artículo 8º, se definen una sub-área central y cuatro sub-áreas de bordes(De acuerdo al Plano ANEXO IX), identificadas a continuación y delimitadas y detallados sus usos y características en los artículos subsiguientes

-Sub-área 1: “núcleo residencial”, predominantemente residencial(Identificado en COLOR VERDE en el Plano ANEXO IX);

-Sub-área 2: “Borde Sixto Fernández”, residencial y gastronómica

(Identificado en COLOR AZUL en el Plano ANEXO IX);

-Sub-área 3: “Borde Liniers/Dorrego”, residencial, complementarios profesionales y comerciales de escala barrial

(Identificado en COLOR ROSA en el Plano ANEXO IX);;

-Sub-área 4: “Borde Meeks/Avellaneda”, residencial, complementarios profesional, comercial y de servicios de escala barrial

(Identificado en COLOR NARANJA en el Plano ANEXO IX);

-Sub-área 5: “borde Yrigoyen”, comercial, de servicios, profesional, de salud, administrativo y complementario vivienda

(Identificado en COLOR VIOLETA en el Plano ANEXO IX);

ARTICULO 11:- Sub-área 1: “núcleo residencial”:

Corresponde al área delimitada por Sixto Fernández, Av. Meeks, Avellaneda, Brandsen, Av. H. Yrigoyen, exceptuando los lotes con frente a estas 5 calles, de acuerdo a Plano ANEXO IX.

Uso residencial exclusivo, con usos complementarios enunciados a continuación.

Uso principal: Vivienda

**Usos complementarios permitidos excepcionalmente en edificios preexistentes y catalogados (que se adecúen al art 9º):*

-Hotel Boutique,

-Librería boutique (hasta 50m2 cub.),

-Exposición y venta de antigüedades (hasta 50m2 cub.),

-Galería de arte (hasta 150m2 cub.),

-Estudio-taller de arte/artesanías de actividades manuales, no mecánicas, (hasta 75m2 cub.)

-Biblioteca local (hasta 200m2 cub.),

-Museo (hasta 200m2),

-Santería (únicamente relacionada a las dos iglesias principales –católica y presbiteriana-



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

5/-

de la sub-área)

-Sede de fundación (hasta 200m2 cub),

-Apto profesional personal solo como anexo a la vivienda (hasta 50m2 cub).

-Venta de decoración/diseño y/o artículos de jardín (únicamente como anexo interno a uno de los usos permitidos, incluyendo la superficie dentro de la permitida para el uso principal)

Se deberán reglamentar las limitaciones en cantidad y características de cada uno de estos usos (superficie total destinada al uso, cantidad de personas, consumo eléctrico, limitaciones edilicias, horarios, estacionamiento, etc), para que no se opongan al espíritu de esta ordenanza ni a lo establecido en su artículo 9°.

***Usos NO permitidos:**

***COMERCIO MINORISTA:**

-Gas envasado – venta o distribución

-Materiales de Construcción

-Artículos de deportes – armería – óptica – ortopedia – instr. deprecis. científico musical

-Bazar – platería – cristalería – artef. de iluminación y del hogar

-Farmacia

-Ferretería – herrajes – papeles pintados – materiales eléctricos – pinturería

-Joyería y relojería

-Rodados – Bicicletas – Motocicletas

-Mercería – botonería – bonetería y fantasías

-Muebles en general – productos de madera y mimbre – cojines y afín.

-Papelería – librería – cartonería – impresos – cotillón – discos – juguetes

-Perfumería – artículos de limpieza y tocador

-Productos alimenticios – bebidas y tabaco

-Ferias, mercados y supermercados

-Quioscos – diarios – revistas – cigarrillos – lotería – golosinas – etc

-Supermercados, autoservicios y Minimercados (establecimientos de la Ordenanza

10.787)

-Textiles – vestimenta – pieles – cueros

-Heladería



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

6/-

- Veterinaria – venta de animales domésticos
- Vidrios y espejos
- Verdulería – carnicería

***CULTURA – CULTO Y ESPARCIMIENTO:**

- Biblioteca Central
- Calesitas
- Gimnasios y natatorios
- Colonias infantiles
- Centro Cultural
- Estudios de radio o Televisión

***EDUCACIÓN:**

- Escuela o colegio preescolar – primaria
- Escuela o colegio – Secundaria

***RESIDENCIAL:**

- Casa de pensión
- Convento
- Hogar infantil

***SANIDAD:**

- Primeros auxilios – Consultorios externos

***SERVICIOS:**

- Agencias comerciales de empleo y turismo – Gestoría Inmobiliaria – Seguros (recep.)
- Bancos y oficinas de créditos – Financieras – Cooperativas
- Copias – Reducciones – fotografía (salvo imprentas)
- Correo privado
- Fletes
- Laboratorio de análisis no industriales (clínicos y otros)
- Lavandería – tintorería (receptoría)
- Lavandería – tintorería (con taller de trabajo)
- Locales de pago de servicios
- Locutorio de telefonía o internet



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

7/-

-Logística

- Peluquería, barbería, instituto de belleza o de estética, Spa
- Prestaciones con algún proceso artesanal o industrial (servicios personales y del hogar: rep.de calzado y aparatos eléctricos, relojes, máquinas de escribir, paraguas, máquinas
- Venta, arreglo y oficinas comerciales o institucionales de empresas de teléfonos celulares, internet o TV por cable o satelital
- Garage comercial – hasta 200 coches
- Garage o playa de estacionamiento privados o para uso de algún emprendimiento en particular, con capacidad para más de 6 coches
- Playa de estacionamiento hasta 200 coches
- Playas de estacionamiento, cocheras o garages para más de 200 coches

***INDUSTRIAS:**

- Fábrica de pastas frescas y secas
- Elaboración de helados
- Elaboración de productos de panadería – sandwiches, etc
- Fabricación de joyas y fantasías (labrado de piedras preciosas, etc)
- Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios
- Fabricación de estuches de toda clase
- Fabricación de paraguas – bastones

***ADMIMISTRACIÓN PÚBLICA:**

- Registros del automotor o de motos u otros vehículos
- Dependencias u oficinas judiciales
- Sindicatos
- Obras sociales, sindicales o Prepagas (oficinas, sedes de atención al público o consultorios)

***RESTAURANTES - CULTURA – CULTO Y LOCALES DE ESPARCIMIENTO:**

- Bar, Confiterías, Café, Casa de Té, Restaurante, Parrilla, Pizzería, Café-Concierto, Cines, Teatros, Teatros-Independientes, Bingos, Salas de Juego o Entretenimiento, Pub, Whiskería, Cantina, Confitería Bailable y Salones de Fiestas con o sin juegos infantiles:
- No se permitirá el establecimiento de ningún nuevo comercio de los regulados



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

8/-

por la Ordenanza 11.025.

-Templos

-Campos Universitarios

-Universidades – Superior no universitaria

***INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:**

-Depósito de Gas

ADICIONAL A ESTE LISTADO, SE MANTIENEN LAS PROHIBICIONES DE USOS ESPECIFICADAS EN EL NOMENCLADOR DE USOS DE LAS ORDS. 3861° Y 3933 PARA EL R4-1 MENCIONADO EN EL ARTICULO 8 DE LA PRESENTE, EN TANTO LAS MISMAS NO SE CONTRADIGAN CON LOS USOS DETALLADOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO.

ARTICULO 12: Sub-área 2: “borde Sixto Fernández”:

Corresponde a las parcelas con frente a Sixto Fernández entre Av. H. Yrigoyen y Av. Meeks, de acuerdo a Plano ANEXO IX.

Uso residencial y usos comerciales enunciados a continuación.

****Usos permitidos (que se adecúen al art 9°):***

-Todos los permitidos en la Sub-área 1 (ARTICULO 11°),

-Gastronomía (Pizzería, Hamburguesería, Cervecería, bar, café, confitería, salón de té, restaurant, casas de comida para llevar y afines)

-Heladería.

-Bombonería,

-Venta boutique de indumentaria y calzado.

-Venta boutique de decoración, bazar, regalos o artículos de jardín.

-Venta o alquiler de Bicicletas.

-Exposición y venta de pinturas y artes gráficas.

Se deberán reglamentar las limitaciones en cantidad y características de cada uno de estos usos (superficie total destinada al uso, cantidad de personas, consumo eléctrico, limitaciones edilicias, horarios, estacionamiento, etc), para que no se opongan al espíritu de esta ordenanza ni al establecido en su artículo 9°.

****Usos NO permitidos:***

***COMERCIO MINORISTA:**

-Gas envasado – venta o distribución



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

9/-

- Materiales de Construcción
- Artículos de deportes – armería – óptica – ortopedia – instr. deprecis. científico musical
artef. de iluminación y del hogar
- Farmacia
- Ferretería – herrajes – papeles pintados – materiales eléctricos – pinturería
- Joyería y relojería
- Rodados – Motocicletas
- Mercería – botonería – bonetería y fantasías
- Muebles en general – productos de madera y mimbre – cochones y afin.
- Papelería – librería – cartonería – impresos – cotillón – discos – juguetes
- Perfumería – artículos de limpieza y tocador
- Productos alimenticios – bebidas y tabaco
- Ferias, mercados y supermercados
- Quioscos – diarios – revistas – cigarrillos – lotería – golosinas – etc
- Supermercados, autoserviciosy Minimercados (establecimientos de la Ordenanza
10.787
- Veterinaria – venta de animales domésticos
- Vidrios y espejos
- Verdulería – carnicería

***CULTURA – CULTO Y ESPARCIMIENTO:**

- Biblioteca Central
- Calesitas
- Gimnasios y natatorios
- Colonias infantiles
- Centro Cultural
- Estudios de radio o Televisión

***EDUCACIÓN:**

- Escuela o colegio preescolar – primaria
- Escuela o colegio – Secundaria

***RESIDENCIAL:**

- Casa de pensión



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

10/-

-Convento

-Hogar infantil

***SANIDAD:**

-Primeros auxilios – Consultorios externos

SERVICIOS:

-Agencias comerciales de empleo y turismo – Gestoría Inmobiliaria – Seguros (recep.)

-Bancos y oficinas de créditos – Financieras – Cooperativas

-Copias – Reducciones – fotografía (salvo imprentas)

-Correo privado

-Fletes

-Laboratorio de análisis no industriales (clínicos y otros)

-Lavandería – tintorería (receptoría)

-Lavandería – tintorería (con taller de trabajo)

-Locales de pago de servicios

-Locutorio de telefonía o internet

-Logística

-Peluquería, barbería, instituto de belleza o de estética, Spa

-Prestaciones con algún proceso artesanal o industrial (servicios personales y del hogar:

rep.de calzado y aparatos eléctricos, relojes, máquinas de escribir, paraguas, máquinas de coser, radio, televisión, bicicletas)

-Venta, arreglo y oficinas comerciales o institucionales de empresas de teléfonos

celulares, internet o TV por cable o satelital

-Garage comercial – hasta 200 coches

-Garage o playa de estacionamiento privados o para uso de algún emprendimiento en particular, con capacidad para más de 6 coches

-Playa de estacionamiento hasta 200 coches

-Playas de estacionamiento, cocheras o garages para más de 200 coches

***INDUSTRIAS:**

-Fábrica de pastas frescas y secas

-Elaboración de productos de panadería – sandwiches, etc



11/-

- Fabricación de joyas y fantasías (labrado de piedras preciosas, etc)
- Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios
- Fabricación de estuches de toda clase
- Fabricación de paraguas – bastones

ADMIMISTRACIÓN PÚBLICA:

- Registros del automotor o de motos u otros vehículos
- Dependencias u oficinas judiciales
- Sindicatos
- Obras sociales, sindicales o Prepagas (oficinas, sedes de atención al público o consultorios)

CULTURA – CULTO Y ESPARCIMIENTO:

- Casa de Fiestas – Café Concert – Boite – Salón de baile
- Templos
- Campos Universitarios
- Universidades – Superior no universitaria

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:

- Depósito de Gas

ADICIONAL A ESTE LISTADO, SE MANTIENEN LAS PROHIBICIONES DE USOS ESPECIFICADAS EN EL NOMENCLADOR DE USOS DE LAS ORDS. 3861° Y 3933 PARA EL R4-1 MENCIONADO EN EL ARTICULO 8 DE LA PRESENTE, EN TANTO LAS MISMAS NO SE CONTRADIGAN CON LOS USOS DETALLADOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO.

ARTICULO 13: Sub-área 3: “Borde Liniers/Dorrego”:

Corresponde a las Manzanas 19, 27, 38, 49, 50, 51, 52 de la Circunscripción VIII sección A: y los lotes frentistas a la calle Brandsen de las Manzanas 35, 36 y 37 y los lotes frentistas a calle Avellaneda de las Manzanas 18, 28 y 37 de la Circunscripción VIII sección A, de acuerdo a Plano ANEXO IX.

(Excepto los lotes con frente a la Av. Dorrego que mantendrán los usos de las ordenanzas vigentes)

Uso predominante residencial, usos comerciales y de servicios a escala barrial enunciados a continuación.

Uso principal: Vivienda

****Usos complementarios permitidos (que se adecúen al art 9°):***



12/-

- Todos los permitidos en la Sub-área 1 (ARTICULO 11°),
- Florería (hasta 50m2 cub.),
- Venta de plantas (hasta 50m2 cub, computando los invernáculos como superficie cubierta)
- Venta boutique de decoración, bazar, regalos o artículos de jardín (hasta 50m2 cub.),
- Venta o alquiler de Bicicletas (hasta 50m2 de salón de ventas)
- Exposición y venta de pinturas y artes gráficas (hasta 100m2 cub.).
- Librería y Papelería (hasta 50m2 cub.),
- Instituto de belleza o de estética, Spa
- Estudios y Consultorios Profesionales (hasta 100m2 cub.).

Se deberán reglamentar las limitaciones en cantidad y características de cada uno de estos usos (superficie total destinada al uso, cantidad de personas, consumo eléctrico, limitaciones edilicias, horarios, estacionamiento, etc), para que no se opongan al espíritu de esta ordenanza ni al establecido en su artículo 9°.

***Usos NO permitidos:**

-Los mismos que en la Sub-área 1, con excepción de lo permitido en el párrafo anterior para esta sub-área

ADICIONAL A ESTE LISTADO, SE MANTIENEN LAS PROHIBICIONES DE USOS ESPECIFICADAS EN EL NOMENCLADOR DE USOS DE LAS ORDS. 3861° Y 3933 PARA EL R4-1 MENCIONADO EN EL ARTICULO 8 DE LA PRESENTE, EN TANTO LAS MISMAS NO SE CONTRADIGAN CON LOS USOS DETALLADOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO.

ARTICULO 14: Sub-área 4: “Borde Meeks/Avellaneda”:

Corresponde a las parcelas con frente a Av. Meeks entre R. Falcón y Avellaneda (exceptuando la esquina de Avellaneda), y a las parcelas con frente a Avellaneda vereda Norte entre Av. Meeks y Espora, de acuerdo a Plano ANEXO IX.

Uso predominante residencial, usos comerciales y de servicios enunciados a continuación.

***Usos permitidos (que se adecúen al art 9°):**

- Todos los permitidos en las Sub-áreas 1, 2 y 3 (arts. 11, 12, y 13),
- Despacho de pan y de confitería (sin fabricación),



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

13/-

- Venta de alimentos,
- Perfumería,
- Óptica y Fotografía,
- Farmacia,
- Lencería,
- Mercería,
- Juguetería,
- Casa de Computación
- Joyería y relojería
- Quioscos – diarios – revistas – cigarrillos – lotería – golosinas – etc
- Peluquería y Barbería,
- Veterinaria – venta de animales domésticos
- Casa de Fotocopias
- Sucursal Bancaria,
- Oficinas privadas,
- Gimnasios y natatorios
- Laboratorio de análisis no industriales (clínicos y otros)
- Lavandería – tintorería (receptoría)
- Lavandería – tintorería (con taller de trabajo)
- Locales de pago de servicios
- Locutorio de telefonía o internet
- Verdulería – carnicería
- Inmobiliaria
- Garage comercial – hasta 200 coches
- Garage o playa de estacionamiento privados o para uso de algún emprendimiento en particular, con capacidad para más de 6 coches
- Playa de estacionamiento hasta 200 coches
- Playas de estacionamiento, cocheras o garages para más de 200 coches
- Registros del automotor o de motos u otros vehículos

***EDUCACIÓN:**



14/-

-Escuela o colegio preescolar – primaria

-Escuela o colegio – Secundaria

Se deberán reglamentar las limitaciones en cantidad y características de cada uno de estos usos (superficie total destinada al uso, cantidad de personas, consumo eléctrico, limitaciones edilicias, horarios, estacionamiento, etc), para que no se opongan al espíritu de esta ordenanza ni al establecido en su artículo 9°

***Usos NO permitidos:**

***COMERCIO MINORISTA:**

-Gas envasado – venta o distribución

-Materiales de Construcción

-Artículos de deportes – armería – ortopedia – instr. deprecis. científico musical

-Artef. de iluminación y del hogar

-Ferretería – herrajes – papeles pintados – materiales eléctricos – pinturería

-Rodados – Motocicletas

-Muebles en general – productos de madera y mimbre – cochones y afin.

-Ferias.

-Vidrios y espejos

-Supermercados, autoservicios y Minimercados (establecimientos de la Ordenanza

10.787

***CULTURA – CULTO Y ESPARCIMIENTO:**

-Biblioteca Central

-Calesitas

-Colonias infantiles

-Centro Cultural

-Estudios de radio o Televisión

***RESIDENCIAL:**

-Casa de pensión

-Convento

-Hogar infantil

***SANIDAD:**



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

15/-

-Primeros auxilios – Consultorios externos

***SERVICIOS:**

- Agencias comerciales de empleo y turismo – Gestoría Inmobiliaria – Seguros (recep.)**
- Correo privado**
- Fletes**
- Logística**
- Prestaciones con algún proceso artesanal o industrial (servicios personales y del hogar: rep.de calzado y aparatos eléctricos, relojes, máquinas de escribir, paraguas, máquinas de coser, radio, televisión, bicicletas)**
- Venta, arreglo y oficinas comerciales o institucionales de empresas de teléfonos celulares, internet o TV por cable o satelital**

***INDUSTRIAS:**

- Fábrica de pastas frescas y secas**
- Elaboración de productos de panadería – sandwiches, etc**
- Fabricación de joyas y fantasías (labrado de piedras preciosas, etc)**
- Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios**
- Fabricación de estuches de toda clase**
- Fabricación de paraguas – bastones**

***ADMIMISTRACIÓN PÚBLICA:**

- Dependencias u oficinas judiciales**
- Sindicatos**
- Obras sociales, sindicales o Prepagas (oficinas, sedes de atención al público o consultorios)**

***CULTURA – CULTO Y ESPARCIMIENTO:**

- Casa de Fiestas – Café Concert – Boite – Salón de baile**
- Templos**
- Campos Universitarios**
- Universidades – Superior no universitaria**

***INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:**



16/-

-Depósito de Gas

ADICIONAL A ESTE LISTADO, SE MANTIENEN LAS PROHIBICIONES DE USOS ESPECIFICADAS EN EL NOMENCLADOR DE USOS DE LAS ORDS. 3861° Y 3933 PARA EL R4-1 MENCIONADO EN EL ARTICULO 8 DE LA PRESENTE, EN TANTO LAS MISMAS NO SE CONTRADIGAN CON LOS USOS PERMITIDOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO.

ARTICULO 15- Sub-área 5: “Borde Yrigoyen”:

Corresponde a las parcelas con frente a la Av. H. Yrigoyen entre Sixto Fernández y Manuel Fernández, de acuerdo a Plano ANEXO IX.

Uso predominante comercial, de servicios enunciados a continuación y complementario vivienda.

***Usos permitidos (que se adecúen al art 9°):**

-Todos los permitidos en las Sub-áreas 1, 2, 3 Y 4 (arts. 11, 12, 13 y 14),

ADICIONALMENTE, SE PERMITIRÁN LOS USOS ESPECIFICADOS EN EL NOMENCLADOR DE USOS DE LAS ORDS. 3861° Y 3933° PARA LAS BANDAS “A”, CON LAS LIMITACIONES DETALLADAS EN EL MISMO, EXCEPTUANDO LOS USOS NO PERMITIDOS ENUMERADOS A CONTINUACIÓN EN EL PRESENTE ARTÍCULO.

Se deberán reglamentar las limitaciones en cantidad y características de cada uno de estos usos (superficie total destinada al uso, cantidad de personas, consumo eléctrico, limitaciones edilicias, horarios, estacionamiento, etc), para que no se opongan al espíritu de esta ordenanza ni a lo establecido en su artículo 9°

***Usos NO permitidos:**

***COMERCIO MINORISTA:**

- Gas envasado – distribución
- Materiales de Construcción
- Exposición y venta de casas prefabricadas
- Venta de repuestos de automotor o mecánicos

***CULTURA – CULTO Y ESPARCIMIENTO:**

- Casa de Fiestas – Café Concert – Boite – Salón de baile
- Templos
- Campos Universitarios
- Universidades – Superior no universitaria

***INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS:**



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

17/-

-Depósito de Gas

***SERVICIOS:**

-Taller de gomería/balanceo

-Lavadero de autos

-Garage Comercial

-Garage o playa Estacionamiento privado o para uso de algún emprendimiento en particular
con capacidad para mas de 6 coches

-Playa de Estacionamiento, cocheras o garajes para mas de 6 coches

-Estación de servicio

***INDUSTRIAS:**

-Fabricación de joyas y fantasías (labrado de piedras preciosas, etc)

-Fabricación de instrumentos musicales y sus repuestos y accesorios

-Fabricación de estuches de toda clase

-Fabricación de paraguas – bastones

ADICIONAL A ESTE LISTADO, SE MANTIENEN LAS PROHIBICIONES DE USOS ESPECIFICADAS EN EL NOMENCLADOR DE USOS DE LAS ORDS. 3861° Y 3933° PARA LAS BANDAS “A”, EN TANTO LAS MISMAS NO SE CONTRADIGAN CON LOS USOS PERMITIDOS EN EL PRESENTE ARTÍCULO.

ARTICULO 16: Todos los comercios habilitados al momento de dictarse la presente Ordenanza que se encuentren contemplados entre los Usos NO permitidos se respetarán como casos excepcionales, no admitiéndose la ampliación de superficie, cambio o anexo de rubro en los mismos.

ARTICULO 17: En el área de aplicación de la presente ordenanza, en los casos en que se permite la venta de alimentos elaborados, no se permite la fabricación masiva con distribución (exceptuando la Sub área 2 de la calle Sixto Fernández, con orientación comercial gastronómica)

ARTICULO 18: En el caso de habilitarse más de un rubro en un mismo emprendimiento o parcela, las superficies máximas estipuladas para cada uso no podrán adicionarse unas a otras.

ARTICULO 19: Todo aquel uso no especificado como permitido o no permitido, deberá ser asimilado al uso más similar posible especificado en la presente, para definir con criterio lógico si está permitido o no y sus limitaciones. Lo mismo aplicará para los usos “nuevos” que no estén mencionados pero que coincidan con el espíritu de esta ordenanza y no se opongan al artículo 9°, los cuales deberán ser evaluados por la comisión de Localizaciones.

ARTICULO 20: Siempre y cuando no se contradiga el espíritu plasmado en el artículo 9°, en casos excepcionales podrán ser evaluados por la Comisión de Localizaciones para su aprobación usos no



18/-

especificados que supongan la recuperación del uso original de un edificio de valor para el que fue proyectado o construido.

ARTICULO 21: La instalación de cualquier comercio establecido en las zonas establecidas en la presente ordenanza deberán cumplimentar el trámite de localización, sea cual fuera su rubro o superficie.

ARTICULO 22 Uso de veredas frente a usos gastronómicos del área mencionada en el artículo 8 de la presente (exceptuando de este Artículo la Sub área 2 sobre la calle Sixto Fernandez, del artículo 12, que se registrá por la ordenanza 15.882 de "Ocupación y Cesión de espacios públicos): en los usos gastronómicos permitidos en cada sub-área, se podrán permitir en la vereda pública, excepcionalmente y previa autorización y siempre y cuando no se oponga al artículo 9º, mesas o lugares de sentado o estar y/o sombrillas, únicamente cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Los mismos no podrán tener publicidad alguna.
- Los mismos deberán ser móviles en su totalidad (nunca fijos).
- Jamás deberán afectar negativamente al arbolado público, que de no existir será obligatoria su plantación de acuerdo a las normas vigentes
- Se ubicarán dejando un paso completamente libre para circulación peatonal pública mínimo de 2 metros de ancho, debiendo ser el ancho restante de vereda de suelo absorbente, parqueado, sin desniveles, prohibiéndose decks de madera o similares en el mismo
- Se permitirá un máximo de equipamiento o mobiliario para 1 persona cada 1 metro de frente del local destinado a dicho uso sobre línea municipal.
- Se prohíbe todo tipo de cerramiento vidriado, de madera o del material que fuera, cercando partes del espacio público, así como postes, columnas de toldos, columnas de iluminación, parlantes, música, otras instalaciones, luces, parrillas, puestos de trabajo, estaciones de mozos, barras, y maceteros o canteros que sobresalgan del nivel del suelo de la vereda.
- Su horario de uso se limitará hasta las 22:00hs.

Todo caso que no cumpla dichas condiciones, deberá adecuarse a las mismas en un plazo máximo de 6 meses a partir de la sanción de esta ordenanza

ARTICULO 23: Limitaciones edilicias y de uso relacionadas al espacio público en cualquier uso permitido (exceptuando de este Artículo la Sub área 2 sobre la calle Sixto Fernandez):

- No se permitirán marquesinas, pudiéndose admitir toldos fijos o móviles adosados a las fachadas, sin columnas, y siempre y cuando no se opongan al artículo 9º;
- Los carteles deberán ser aprobados por la Comisión Evaluadora de Proyectos, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza N° 16290, (Código de Publicidad), la cual podrá contar con el asesoramiento del Equipo de Protección de Patrimonio u oficina especialista en patrimonio que la reemplace, siempre y cuando no se opongan al artículo 9º. No se permitirán carteles y marquesinas luminosos o retroiluminados en las sub-áreas 1 y 3.



**Honorable Concejo Deliberante
de Lomas de Zamora**

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 1355-D-17 (HCD)

“ “ “ N° 4068-18500-S-2017-0 CUERPO 0

19/-

-Se prohíbe todo tipo de cerramiento vidriado, de madera o del material que fuera, cercando partes del espacio público, así como postes, columnas de toldos, columnas de iluminación, parlantes, otras instalaciones, y maceteros o canteros que sobresalgan del nivel del suelo de la vereda

-No se permitirán espacios de carga y descarga más allá de los convencionalmente permitidos en las esquinas, así como tampoco las subidas de auto que no correspondan a entradas de garage o cocheras dentro del lote. Tampoco se otorgarán sectores de estacionamiento reservado, excepto para parada temporal de ambulancias o micros o combis escolares frente a establecimientos educativos siempre y cuando no alteren la normal circulación del tránsito ni reduzcan el ancho de la calzada o la acera.

Todo caso que no cumpla dichas condiciones, deberá adecuarse a las mismas en un plazo máximo de 6 meses a partir de la sanción de esta ordenanza

ARTICULO 24: Usos ocasionales o temporarios: Se podrá solicitar permiso para realizar dentro de los edificios o jardines de los usos permitidos, eventos culturales excepcionales previo pedido de una autorización especial, solamente cuando no generen ruidos u olores que traspasen los límites de la propiedad donde se realizan. No se autorizarán eventos musicales o de sonido o efectos lumínicos especiales que traspasen los límites de la propiedad hacia la vía pública o propiedades linderas, con excepciones muy puntuales como eventos culturales típicos del barrio como baile escocés, o eventos culturales o religiosos de las dos iglesias principales (católica “La Piedad” y presbiteriana “San Andrés”) en días y horarios muy limitados (duración máxima 4 horas, horario entre las 10:00 y 21:00hs) que no se opongan al artículo 9°.

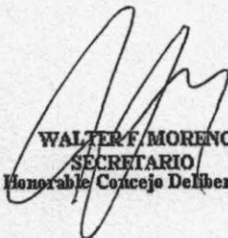
ARTICULO 25: Deróguese cualquier norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 26°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo para su promulgación.

----- Regístrese. Dese al Libro de Ordenanzas.

**SANCIONADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE
CONCEJO DELIBERANTE DE LOMAS DE ZAMORA A LOS 29 DÍAS DEL MES
DE NOVIEMBRE DE 2017.-**

REGISTRADA BAJO EL N° 16449.-.

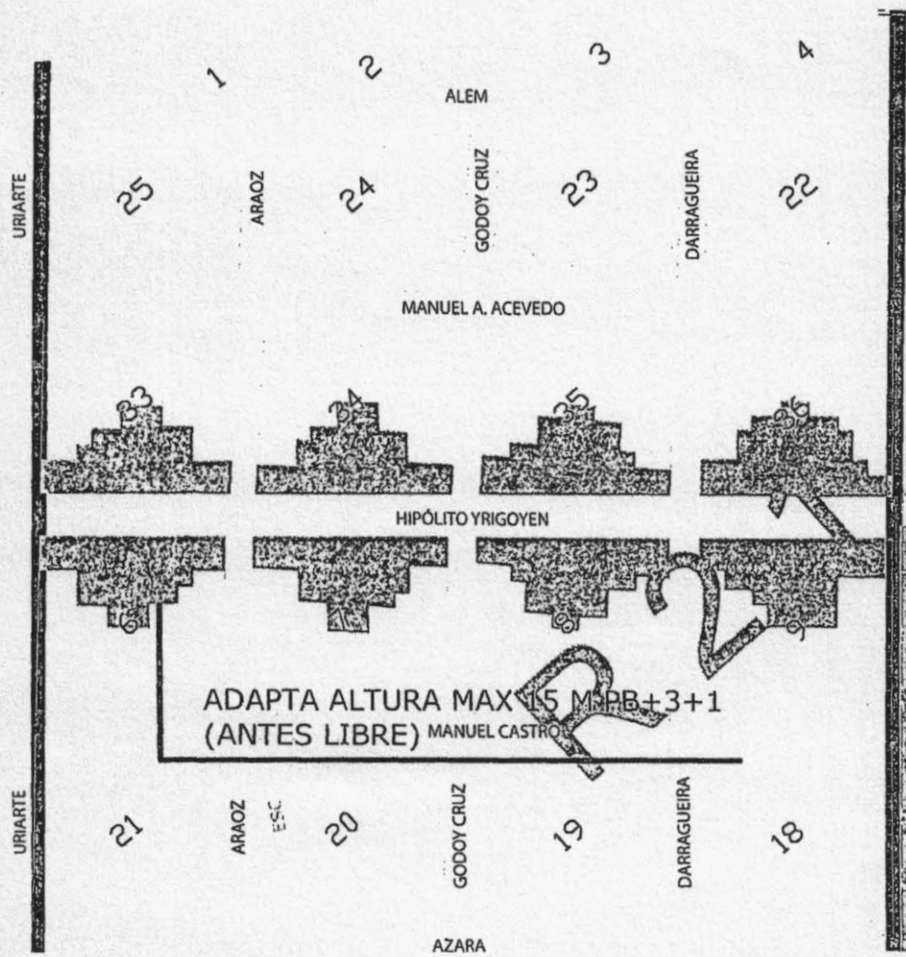

WALTER F. MORENO
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante

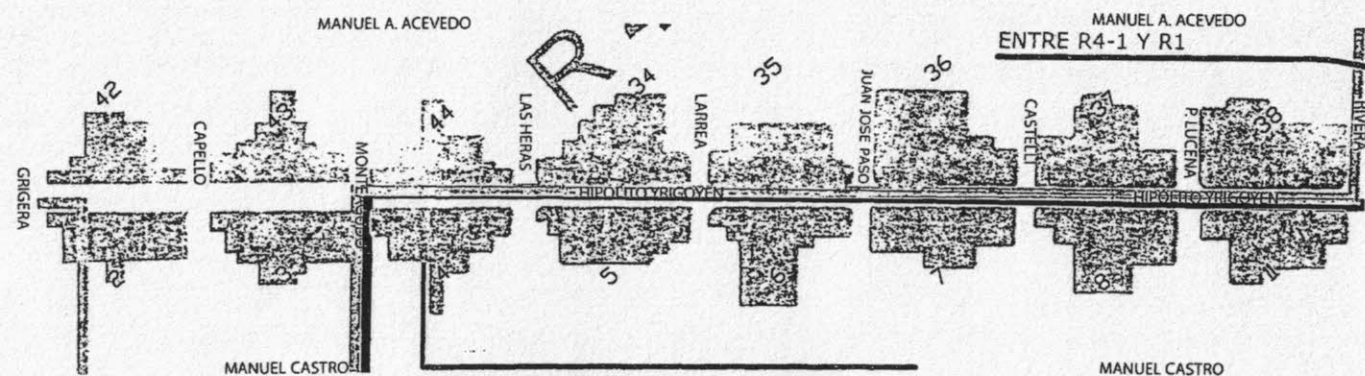



SANTIAGO A. CARASATORRE
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante

43

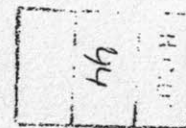
ANEXO I



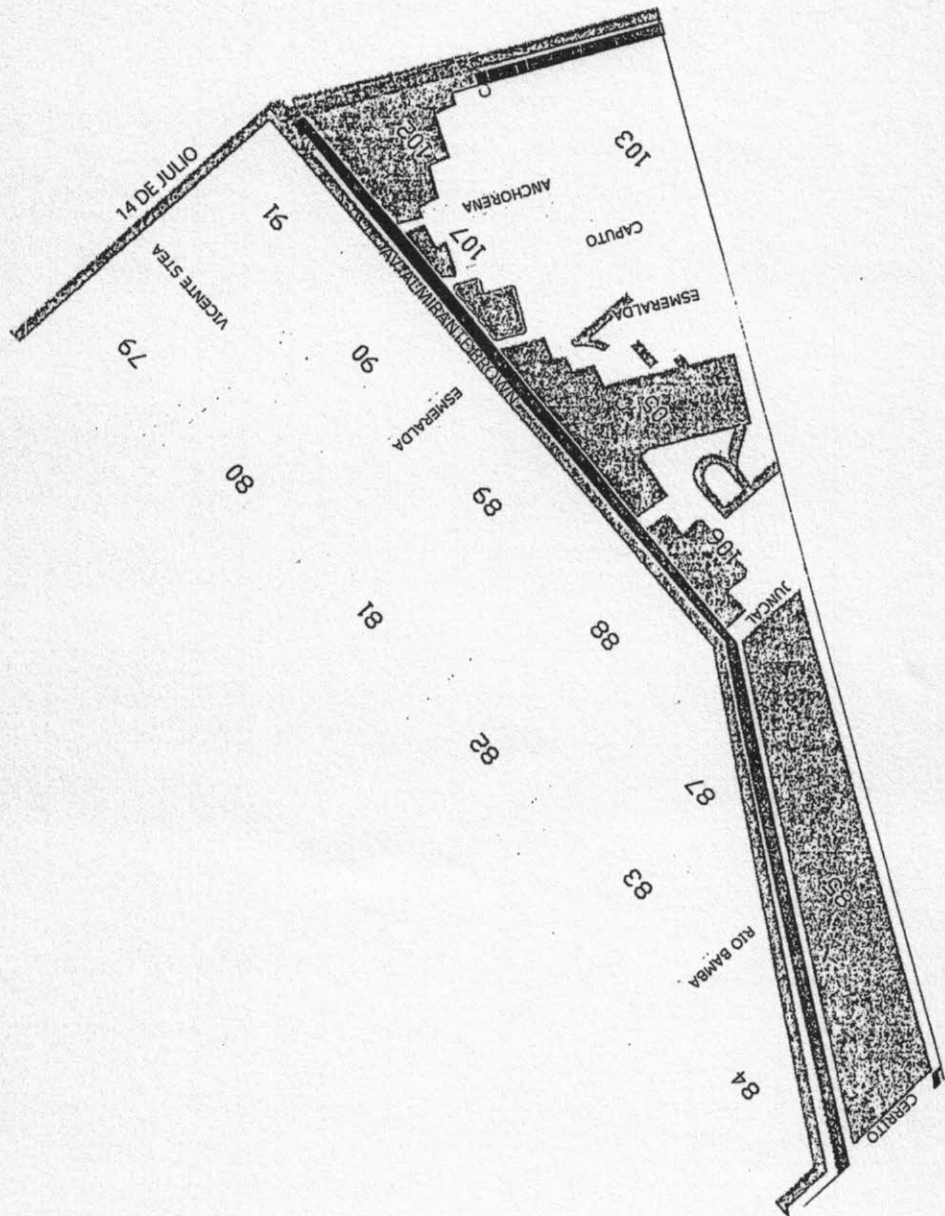


BANDA A HIPOLITO YRIGOYEN ENTRE MONTEAGUDO Y RIVERA EN R2-1 ADOPTA ALTURA MAXIMA 15M, PB+ 3 PISOS + UN PISO RETIRADO. SIN RETIRO DE FRENTE. MEDIANERAS EXISTENTES COMO PLANO SOPORTE Y O ENRASE A EVALUAR EN CADA CASO

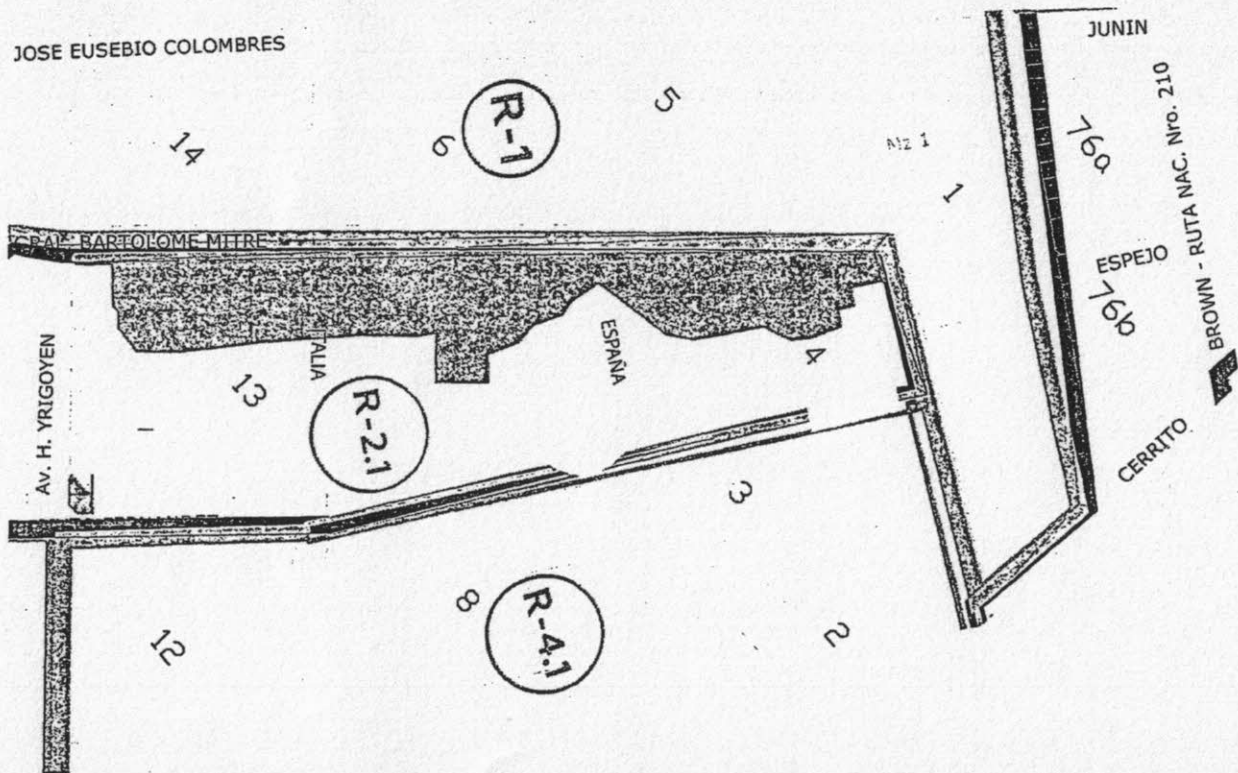
ANEXO II



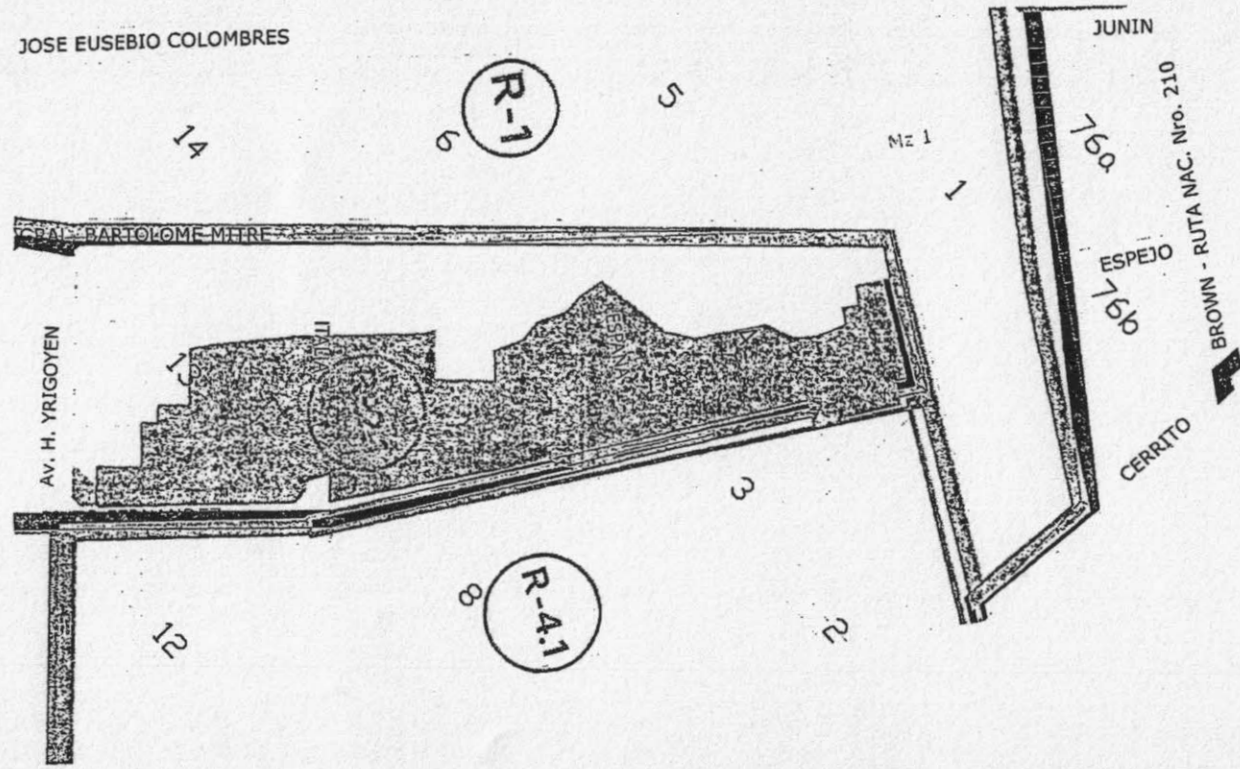
ANEXO IV



ANEXO V



JOSE EUSEBIO COLOMBRES



ANEXO VI

ANEXO VII

H.C.D.
49

