



5.1.5 BIS Distrito Re3- Residencial Especial (entorno Av. Costanera Juan Pablo II) *(Texto incorporado por Ord N°4518)*

a) **Carácter Mixto:** Comercial, socio – cultural, recreativo - deportivo, predominante. Residencial de alta y media densidad.

b) **Delimitación:** Según Plano N°3 – Zonificación.

Límites: intersección de la Av. Costanera Gral. San Martín y la Costanera Juan Pablo II, siguiendo por esta hasta su intersección con la Av. Jorge Romero (continuación de Av. Tte. Ibáñez) y su proyección por el borde costero hasta la altura de la calle Gobernador de la Vega, siguiendo por esta hasta su encuentro con la calle Elías Abad; de allí hacia el norte continuando por la misma, hasta su intersección con la calle Lamadrid, siguiendo por esta hacia el oeste hasta la calle Pago Largo y de allí nuevamente hacia norte, hasta su intersección con la calle Lavalle, continuando por esta hacia el oeste hasta su encuentro con la Av. Costanera Juan Pablo II.

En las calles Elías Abad, Lamadrid y Pago Largo, se tomará en cuenta como límite del Distrito las parcelas frentistas de ambas aceras.

c) **Subdivisión:** Según Normas Generales del Título 2.

Parcela: superficie mínima = 500 m²

Frente mínimo = 15 m.



- d) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre. Los edificios de semiperímetro libre y entre medianeras solo se permitirán en parcelas preexistentes, con frente menor a 15 metros.

** Disposiciones Particulares:*

Tejido: Cumplirá con las disposiciones del Título 6 de acuerdo a: $R = h/d = 3.0$

Edificios de perímetro libre:

Altura máxima de basamento = 9m, retirado de la línea de frente y líneas divisorias laterales. No se permite basamentos entre medianeras ni de semi-perímetro libre.

Altura máxima = Los edificios de altura superior a 9m solo serán permitidos en

lotes de ancho mayor o igual a 15m y superficie mayor o igual a 500 m². No se

establece altura máxima, esta resultará de la aplicación de las normas de tejido.

F.O.T. máximo = Uso residencial = 7.0

Usos Complementarios = 7.0

F.O.S. máximo = Uso residencial = 0.60

Usos complementarios = 0.75



Edif. de semiperímetro libre y entre medianeras:

Altura máxima= 9 m

F.O.T. máximo: Uso residencial = 1.5

Usos complementarios = 2.0

F.O.S. máximo: Uso residencial= 0.60

Usos complementarios= 0.75

Retiro obligatorio: Las parcelas frentistas a la Av. Jorge Romero respetarán un retiro de fachada mínimo igual a 4 (cuatro) metros. Las parcelas frentistas a las calles internas respetarán un retiro de fachada mínimo igual a 3 (tres) metros.

Sobre el espacio entre L.M. y L.E. solo se permitirán las salientes de los balcones, aleros y cornisas con un vuelo igual o menor que 1,50 metros y a partir de los 3 (tres) metros de la cota de la parcela. El espacio entre L.M. y L.E. deberá estar libre de toda edificación y parqueizado de igual manera que el resto de superficie libre resultante de la aplicación del F.O.S.; pudiendo ser utilizado como espacios libres parqueizados y como espacios de estacionamientos descubiertos, estableciéndose un porcentaje no inferior al 50% de la superficie de terreno absorbente.

- a) *Usos:* Los que resulten de aplicar las disposiciones de las Planillas N°3 y N°4 – Usos según Distritos.

Nota: En este distrito, en caso de grandes edificios que ocupen la totalidad, igual o más del 60% de la manzana, podrá suprimirse el centro libre de manzana.