

Corresponde al expediente: 4038-4961/79

MIRAMAR, 18 setiembre de 1979

EL Señor INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE GENERAL ALVARADO, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES DE DEPARTAMENTO DELIBERATIVO MUNICIPAL, SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA:

Artículo 1°: Apruébase la delimitación de áreas del partido y reglamento de zonificación para los núcleos de Miramar, Mechongué, Cte. Nicanor Otamendi, Mar del Sud y Boulevard Atlántico 1° parte integrada por los planos obrantes a fs. 20, 25, 27 y 29 y por (3) títulos que como anexo "A" de la presente obra de fs. 62 a 81.

Artículo 2°: Derógase toda otra disposición, en cuanto se oponga a la presente.

Artículo 3°: Derógase la Ordenanza 022/79.-

Artículo 4°: Cúmplase, regístrese y publíquese.-

ORDENANZA: 026/79

**DELIMITACIÓN DE ÁREAS DEL PARTIDO Y REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN
PARA LOS NÚCLEOS URBANOS DE MIRAMAR, MECHONGUÉ, CTE. NICANOR
OTAMENDI, MAR DEL SUD Y BOULEVARD ATLÁNTICO.**

Para la presente delimitación de áreas, el Partido de Gral. Alvarado se divide en áreas urbanas, complementarias y rurales.

A los efectos de los límites de las áreas urbanas y complementarias, éstas se encuentran definidas en el plano del Partido que acompañan a la presente reglamentación.

Asimismo, toda área no delimitada como urbana o complementaria, será considerada a los efectos de este reglamento, como área rural.

TITULO I

DE LAS DEFINICIONES

1.1. DEL CONCEPTO DE USOS (Ord. 026/79)

1.1.1. DE LOS USOS PREDOMINANTES:

Se consideran usos predominantes, aquellas actividades a desarrollar con las máximas posibilidades y que contarán con el estímulo de la acción oficial, por lo que se promoverá su radicación en el área.

1.1.2. DE LOS USOS COMPLEMENTARIOS:

Se consideran usos complementarios, aquellas actividades destinadas a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes, por lo que se aceptará su radicación en el área.

1.1.3. DE LOS USOS CONDICIONADOS (Ord. 199/95)

Se consideran usos condicionados, aquellos cuyas actividades afecten o pudieren afectar el normal desarrollo y requerimiento de los usos predominantes y complementarios, resultando por lo tanto inconvenientes para la zona. Se clasificarán según el grado de alteración que produzcan en: Molestos, Nocivos y Peligrosos.

1.1.3.1. USOS CONDICIONADOS MOLESTOS.

Se incluyen en esta categoría aquellas actividades que produzcan molestias o alteraciones con posteriores efectos molestos tales como:

- a) Ruidos, estridencias o vibraciones, cualquiera sea su origen.
- b) Emanaciones de gases, vapores, humos, polvos, nieblas o emisiones de contaminantes, partículas en suspensión, que sin ser tóxicas produzcan olores desagradables o pequeños grados de polución.
- c) Desagües inconvenientes, que aunque inocuos, sea indeseable su consecuencia.
- d) Radiaciones calóricas, electromagnéticas, microondas, radio o rayos de cualquier índole, que por su naturaleza invisible pasen desapercibidos y pudieran resultar inconvenientes para las personas o artefactos de uso corriente.
- e) Destellos lumínicos intensos provenientes de cualquier fuente o artefacto superficies reflejantes de los rayos solares que perturben la visión normal.
- f) Actividades que entorpezcan, interrumpan u obstruyan el normal flujo del tránsito, tanto peatonal como vehicular ya fuese frecuente, periódica o constantemente, como también aquellas maniobras destinadas a la carga y descarga de elementos de cualquier tipo, sea esta ejecutada en predio propio o la vía pública o como consecuencia de una actividad interna que produzca ingresos y egresos de vehículos de cualquier especie.
- g) Se considera Uso Condicionado Molesto: la guarda y/o almacenamiento de cualquier tipo de material, sea este mineral o vegetal, animales de cualquier especie, vivos o preparados para su procesamiento y/o consumo, plantas o frutos de cualquier tipo, alimentos de consumo humano o animal, maquinarias o vehículos y elementos de toda índole que por su característica y/o condiciones necesarias para su almacenaje o cuidado incluidos en cualquiera de los incisos anteriores y cualquier otro uso no enunciado pero que por su

especial actividad altere o ayude a alterar las características propias de la zona, o bien acentúe eventuales alteraciones existentes en el lugar.

Los usos existentes, no especificados como predominantes o complementarios, a partir de la aprobación de estas normas quedan incluidas en esta categoría (condicionada), pero su existencia actual no posibilita la habilitación o permiso Municipal de otros iguales o similares a los existentes.

La categoría "condicional" significa que en cualquier momento la Municipalidad queda facultada para solicitar el cierre, la adecuación a las normas, el cambio de rubro o eventual traslado de aquella(s) actividad(es) existente(s) como las enunciadas precedentemente o que habiendo sido tolerables pasan a ser molestas por el normal crecimiento de la ciudad, y/o la falta de previsión al respecto. Cuando correspondiere la adecuación a las normas, el traslado o el cese de la(s) actividad(es) que a juicio de la Municipalidad resultaren inconvenientes, esta otorgará los plazos que estime necesarios para permitir su cumplimiento, considerando para ello el grado de molestia ocasionada, la inversión involucrada y el tipo de adecuación que corresponda.

Queda facultado el Departamento Ejecutivo Municipal para que por intermedio del área o áreas pertinentes, puedan (vencido el plazo acordado) clausurar, exigir el cese o impedir por medio de la fuerza pública la continuidad de la(s) actividad(es) que originen el conflicto. En todos los casos será el propietario, locatario o poseedor a título de dueño, quien será responsable exclusivo por los gastos que demanden las medidas a adoptar, sin perjuicio que la Municipalidad pueda intervenir ante el incumplimiento de aquellos o por extrema urgencia, efectuando las correcciones necesarias, trasladando luego a los responsables los gastos afrontados mas la multa que correspondiere según el área Municipal interviniente, pudiendo acumularse esta última en caso de participación de mas de una podrán tolerarse en forma condicional y según lo que se especifique para cada zona, usos que ocasionen molestias leves pero que desarrollados convenientemente no alteren los demás permitidos.

1.1.3.2. USOS CONDICIONADOS NOCIVOS O PELIGROSOS

Serán considerados Usos Condicionados Nocivos o Peligrosos, cualquiera de aquellos que estando comprendidos en el punto 1 (incisos a. a g.) superen cuantitativa o cualitativamente su grado de alteración constituyéndose en peligro o amenaza latente para las personas o bienes de la zona afectada.

Estos y otros tipos de usos condicionados, serán estudiados particularmente en cada caso por la Dirección de Planeamiento, quien en conjunto con las áreas responsables en cuanto a Medio Ambiente y Salubridad Municipal, y/o Bomberos de la Provincia de Buenos Aires, evaluarán los grados de alteración, toxicidad o peligro que en cada caso resulte, aconsejando las medidas a tomar y su eventual erradicación a una zona exclusiva.

En todos los casos será el propietario, locatario o poseedor a título de dueño, quien será responsable exclusivo por los gastos que demanden las medidas a adoptar, sin perjuicio que la Municipalidad pueda intervenir ante el incumplimiento de aquellos o por extrema urgencia, efectuando las correcciones necesarias, trasladando luego a los responsables de los gastos afrontados mas la multa que correspondiere según el área Municipal interviniente pudiendo acumularse esta última en caso de participación de mas de una.-

1.2. DEL CONCEPTO DEL BLOQUE O PARCELA: (Ord. 026/79)

1.2.1. DE LOS BLOQUES:

Son unidades de terreno rodeadas por vía pública.

1.2.2. DE LAS PARCELAS:

Son las unidades de terreno.

1.3. DE LAS DENSIDADES:

Es el número máximo de habitantes por hectárea.

1.3.1. DE LA OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO POR PARCELA (F.O.S.):

Denomínese factor de ocupación del suelo (F.O.S.), al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie máxima del suelo ocupada por edificación.

1.3.2. DE LA SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA (F.O.T.):

Denomínese factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela, para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Dicho coeficiente será determinado por cada zona ó área.

1.3.3. DE LA SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE:

Es la superficie mínima por habitante, para el máximo factor de ocupación total y se denomina factor de hacinamiento: C.

1.4. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS: (Ord.026/79)

1.4.1. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS:

Son aquellos sin los cuales resulta imposible el normal funcionamiento de la zona, y cuya dotación corresponde sea promovida o realizada desde la esfera oficial.

1.4.2. DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS COMPLEMENTARIOS:

Son aquellos que si bien no afectan al normal desenvolvimiento de la zona, son complementarios de esta.

1.5. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Las medidas mínimas de subdivisión se determinan en cada área.

TITULO II
MIRAMAR
DE LAS ZONAS:

El área urbana de Miramar, está constituida por las siguientes zonas: URC 1- UR 1- UR 2- UR 3- URC 2- UR 4- UR 5- URCI 1- UR6 E- URC 3- URC 4- UR 7- UR9 E- URE 1-

2.1. URC 1 Zona Urbana Residencial y Comercial (Ord.026/79)

2.1.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 197/87)

Av. 12, ambas aceras desde Arroyo el Durazno hasta Av.37, Av. 37, ambas aceras, desde Av. 12 hasta calle 18, calle 18 desde 37 hasta Arroyo El Durazno, Av. 9, desde calle 18 hasta Av. 12.

2.1.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda multifamiliar, comercio periódico, comercio ocasional, equipamiento turístico compatible con la vivienda y el tránsito vehicular.

2.1.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Vivienda unifamiliar, comercio diario, administración, culto, cultura, estacionamiento vehicular, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público, que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, clínicas.

2.1.4. USOS CONDICIONADOS: (Ord. 115/89 Art.1º)

Según lo establecido en: 1.1.3.

(Ord. 115/89 art.1º) Prohíbese la instalación de Parques de Diversiones, Juegos de entretenimientos al aire libre en superficies inferiores a 1000 m². La instalación de Pistas de Karting al aire libre, en superficies inferiores a 5000 m².

(Ord. 115/89 art.3º) A los efectos de preservar las distintas consideraciones efectuadas en los fundamentos de la presente y que se circunscriben a : ornato, salubridad, tranquilidad, y seguridad pública, establézcase que los permisos y/o habilitaciones que con relación a los rubros mencionados, se tramiten para instalarse dentro del radio de macrocentro delimitado por el art.1º , y aún, fuera del mismo, deberán ir acompañados de estudio de factibilidad elaborado por las Direcciones Municipales de : Planeamiento, Obras Privadas, Inspección e Higiene y Departamento de Saneamiento Ambiental y Control del Medio.

2.1.5. DENSIDAD: (Ord.236/85)

1000 habitantes por hectárea.

2.1.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 15 m²

2.1.7. SUPERFICIE MÁXIMA CUBIERTA POR PARCELA (F.O.T.)

El factor establecido para esta zona es 2,5.

A los efectos de la aplicación del F.O.T., no será computable:

- a) Planta baja libre.
- b) Planta libre de transición estructural.
- c) La proyección de la caja de escalera, lavadero común, sala de máquinas, tanque de agua, hall de acceso a terraza y locales comerciales en planta baja sin viviendas en dicha planta.
- d) Huecos de ascensor (se computará una sola vez a los efectos de la aplicación el F.O.T.).
- e) Balcones, terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares, siempre que tengan dos de sus lados abiertos como mínimo, que no conformen ningún tipo de local habitable y que sea

expansión de locales habitables.

f) Portería en cualquier nivel del edificio.

g) Bauleras.

h) Palieres, Pasillos y circulaciones comunes (Ord. 309/85)

2.1.8. OCUPACIÓN MÁXIMA CUBIERTA POR PARCELA (F.O.T.).

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.1.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicaran los siguientes valores:

Lado mínimo: 30 m

Superficie mínima: 900 m²

2.1.10. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, alumbrado domiciliario y público, teléfonos, recolección de residuos.

2.2. UR 1 Zona urbana residencial turística (Ord. 026/79)

2.2.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 197/87 art. 2º)

Av. Ruiz Guiñazú desde límite N.O. de la parcela Rural Circ. II 64c, hasta Av. El Durazno; AB El Durazno , desde Av. Ruiz Guiñazú hasta AB Chapar; Av. Chapar, su continuación Av. Suipacha desde calle De La Barca hasta Av. Alem, excepto ambas aceras, Av. Alem, desde Av. Suipacha hasta límite N.O. de la parcela 62b, límite N.O. de parcela 62b desde Av. Alem hasta arroyo Las Brusquitas, arroyo Las Brusquitas, desde límite N.O. de la parcela 62b, hasta su límite S.E., límite S.E. parcela 62b, su continuación por Av. de la Costa hasta límite N.E. parcela 62a, límite N.E. parcela 62a su continuación por límite N.O. de la misma parcela, su continuación límite N.O. parcelas 64d hasta Av. del Durazno, Av. del Durazno hasta Av. del Parque, Av. del Parque hasta calle De La Barca, calle De La Barca hasta Av. Chapar.

2.2.2. USOS PREDOMINANTES

Vivienda unifamiliar.

Para las parcelas con frente a la Diagonal Erramouspe: Servicios automovilísticos (Estaciones de Servicio; Gomerías; Talleres Mecánicos; Servicios de Remolque y venta de repuestos)

2.2.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público y que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, comercio minorista.

2.2.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

Según Art. 2º de la Ord. 123/85: Usos Prohibidos: Industria; Almacenes; Depósitos; Talleres (excluyendo los permitidos en el art. 1º de la misma Ordenanza); Viviendas Categoría "E", según planilla de categorización municipal; Viviendas Prefabricadas; Comercio Mayorista.

2.2.5. DENSIDAD:

100 habitantes por hectárea.

2.2.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 30 m².

2.2.7. SUPERFICIE MÁXIMA CUBIERTA POR PARCELA (F.O.T.)

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.2.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.)

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.2.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 15 m

Superficie mínima: 400 m².

2.2.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos.

2.3. UR 2 Zona Urbana Residencial Turística. (Ord.026/79)

2.3.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 197/87 Art. 2º)

Av. Del Durazno desde Av. Chapar hasta Av. 7 de Abril; Av. 7 de Abril, excepto ambas aceras, su continuación Av. Corrientes, excepto ambas aceras, su continuación Av. Uruguay, excepto ambas aceras, desde Av. Del Durazno hasta Av. Alem; Av. Alem desde Av. Uruguay hasta Av. Suipacha; Av. Suipacha, ambas aceras su continuación Av. Chapar, ambas aceras, desde Av. Alem hasta Av. Del Durazno

2.3.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar.

Para las parcelas con frente a la Diagonal Erramouspe: Servicios automovilísticos (Estaciones de Servicio; Gomerías; Talleres Mecánicos; Servicios de Remolque y venta de repuestos)

2.3.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio diario, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público y que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, comercio minorista, artesanías.

Conjuntos habitacionales y/o turísticos en bloques de una hectárea como superficie mínima.

2.3.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

Según Art. 2º de la Ord. 123/85: Usos Prohibidos: Industria; Almacenajes; Depósitos; Talleres (excluyendo los permitidos en el art. 1º de la misma Ordenanza); Viviendas Categoría "E", según planilla de categorización municipal; Viviendas Prefabricadas; Comercio Mayorista.

2.3.5. DENSIDAD:

Potencial: 220 habitantes por hectárea para las parcelas que cuenten con los servicios esenciales.

Actual: 120 habitantes por hectárea para las parcelas que no cuenten con los servicios esenciales.

2.3.6. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.):

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.3.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.):

El factor establecido para esta zona es 0,8.

2.3.8. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 25 m².

2.3.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 20 m

Superficie mínima: 500 m².

2.3.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, alumbrado domiciliario y público, pavimento, recolección de residuos.

2.4. UR 3 Zona Urbana Residencial Turística.

2.4.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 197/87 Art. 2º)

Av. del Durazno desde Av. 7 de Abril hasta calle 9 de Diciembre, calle 9 de Diciembre, desde Av. del Durazno hasta calle de los Ceibos; calle de los Ceibos, desde calle 9 de Diciembre hasta Av. 7 de Abril, Av. 7 de Abril ambas aceras, desde calle de los Ceibos hasta Av. del Durazno, Av. de Extremo o Colón, desde Av. Corrientes hasta el límite con la parcela 61c; límite de la parcela 61c, desde Av. del Extremo o Colón, hasta Av. Alem Av. Alem desde límite parcela 61c, hasta Av. Uruguay, Av. Uruguay ambas aceras, su continuación Av. Corrientes, ambas aceras, desde Av. Alem hasta Av. del Extremo o Colón.

2.4.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar.

2.4.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio diario, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público y que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, comercio minorista, artesanías, conjuntos habitacionales y/o turísticos en bloque de una hectárea como superficie mínima.

2.4.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

2.4.5. DENSIDAD: (Ord. 071/81 Art.1º)

Potencial: 350 habitantes por hectárea para las parcelas que cuenten con servicios esenciales.

Actual: 140 habitantes por hectárea para las parcelas que no cuenten con los servicios esenciales.

2.4.6. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.).

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.4.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.)

El factor establecido para esta zona es 1,5.

2.4.8. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 20 m².

2.4.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 20 m

Superficie mínima: 500 m².

2.4.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, alumbrado domiciliario y público, pavimento, recolección de residuos.

2.5. URC 2 Zona Urbana Residencial y Comercial permanente. (Ord. 026/79)

2.5.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 197/87 Art. 2º)

Calle 45, desde calle 40 hasta calle 56, calle 56, desde calle 45 hasta Av. 9; Av. 9 desde calle 56 hasta calle 48, calle 48, desde Av. 9 hasta calle 1, calle 1, desde calle 48 hasta calle 44, calle 44, desde calle 1 hasta arroyo El Durazno, arroyo El Durazno, desde calle 44 hasta Av. 40, Av. 40, excepto ambas aceras, desde el arroyo El Durazno hasta Av. 37, Av. 40, ambas aceras desde Av. 37 hasta calle 45.

2.5.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar permanente, comercio diario.

2.5.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Equipamiento de la vivienda, servicio de la vivienda, artesanías, talleres inocuos en pequeña escala, comercio mayorista y minorista, elaboración de productos en pequeña escala, sanatorios.

Los pedidos de radicación de talleres, artesanías y elaboración de productos en pequeña escala serán considerados en cada caso por la Dirección de Planeamiento Urbano, pudiendo ser autorizados si no generan molestias y/o inconvenientes para el desarrollo normal de actividades en la zona. Se considerará a ese efecto la conceptualización de la zona como Residencial comercial.

2.5.4. USOS CONDICIONADOS:

Segun lo establecido en: 1.1.3.

2.5.5. DENSIDAD:

Potencial: 250 habitantes por hectárea para las parcelas que cuenten con los servicios esenciales.

Actual: 130 habitantes por hectárea para las parcelas que no cuenten con los servicios esenciales.

2.5.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 15 m²

2.5.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.)

El factor establecido para esta zona es 0,8.

2.5.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.)

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.5.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 20 m

Superficie mínima: 500 m².

2.5.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, alumbrado domiciliario y público, pavimento, recolección de residuos.

2.6. UR 4 Zona Urbana Residencial (Ord. 026/79)

2.6.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 197/87 Art. 2º)

Calle 45 desde Av. 12 hasta Av. 40, Av. 40, excepto ambas aceras, desde calle 45 hasta Av. 37, Av. 37 excepto ambas aceras, desde Av. 40 hasta Av. 12, Av. 12, excepto ambas aceras, Av. 37 hasta calle 45.

2.6.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar.

2.6.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio diario, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público, que presten un servicio directo al público, que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, clínicas, equipamiento de la vivienda.

2.6.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

2.6.5. DENSIDAD:

Potencial: 200 habitantes por hectárea para las parcelas que cuenten con los servicios esenciales.

Actual: 120 habitantes por hectárea para las parcelas que no cuenten con los servicios esenciales.

2.6.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 25 m².

2.6.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.S.)

El factor establecido para esta zona es 0,9.

2.6.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.)

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.6.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 15 m

Superficie mínima: 400 m².

2.6.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, alumbrado domiciliario y público, pavimento, recolección de residuos.

2.7. UR 5 Zona Urbana Residencial. (Ord. 026/79)

2.7.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 191/93 Art. 2º)

Límite con parcela 133, desde Av. 26 hasta Av. 40, Av. 40, desde límite con parcela 133 hasta calle 45; calle 45 desde Av. 40 hasta Av. 12, Av. 12 desde calle 45 hasta límite con parcela 134 (Vivero Dunícola), límite con parcela 134 (Vivero Dunícola), desde Av. 12 hasta calle 61, calle 61 desde calle 16 hasta Av. 26, Av. 26 desde calle 61 hasta límite con parcela 133, sector comprendido por: calle 56, 72, calle 1, Av. 9 excluyendo ambas veredas de esa

avenida.

2.7.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar.

2.7.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio diario, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público, que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, clínicas, equipamiento de la vivienda.

2.7.3.1. USOS COMPLEMENTARIOS ESPECÍFICOS: (Ord. 157/96 art. 1º)

Sobre la calle 26 entre 59 y 61 ambas aceras y calle 61 entre 22 y 26 acera impar, se autorizará la instalación de comercios y/o establecimientos que presten servicios en relación a las actividades propias del cementerio, etc.

2.7.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

2.7.5. DENSIDAD:

Potencial: 150 habitantes por hectárea, en el caso que exista agua corriente.

Actual: 100 habitantes por hectárea, en el caso que no exista agua corriente.

2.7.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 20 m².

2.7.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.):0.6

2.7.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.):0.6

2.7.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 15 m

Superficie mínima: 400 m².

2.7.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento.

2.8. URCI Zona Industrial Residencial (Zona Mixta) (Ord.026/79)

2.8.1. DELIMITACIÓN: (ord. 197/87 art.2º mod. Ord. 191/93 art.1º)

Av. 40 ambas aceras desde calle 45 hasta límite con parcela 133, límite con parcela 133 hasta calle 44, límite con parcela 133 su continuación por parcela 136g, desde calle 44 hasta límite con parcela 130, continuación por su lindera 126, 136g, hasta límite con parcela 5, límite parcela 5, su continuación por lindera parcela 109, desde límite con parcela 112 hasta Av. 37, límite de circunscripción VII con circunscripción V desde Av. 37 hasta calle 17, por calle 17 hasta 104, por calle 104 hasta calle 13, por calle 13 hasta calle 106, por calle 106 hasta Av. 9 ,por Av. 9 hasta calle 96, por calle 96 hasta calle 1, por calle 1 hasta calle 56, por calle 56 hasta calle 45, por calle 45, hasta Av. 40.

Quedará eliminado el sector comprendido por las calles 56-72 entre 1-9 excluyendo ambas veredas de la última mencionada de la ciudad de Miramar.

2.8.2. USOS PREDOMINANTES:

Industria, almacenaje.

Se deja expresa constancia que las industrias y/o almacenajes considerados de tipo molesto, nocivo o peligroso, sólo serán admitidas en zona industrial ubicada en área complementaria o rural a determinarse. Por lo tanto no se incluyen en la presente zona.

2.8.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Vivienda unifamiliar, comercio mayorista, minorista, comercio diario, servicios para la industria, escuela primaria, primeros auxilios y toda actividad productiva y/o de servicio y toda actividad de menor grado admitidas en otras zonas.

Ord. 100/93 art.1º: Instalación de micro emprendimientos agrícolas, quintas, granjas, etc.

2.8.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

(Todos los usos permitidos deberán solucionar dentro de los límites del predio el tratamiento de efluentes, maniobras de carga y descarga, estacionamiento de vehículos y toda emanación que sea perjudicial a linderos y/o a la población en general)

2.8.5. DENSIDAD: (Ord. 028/98)

80 habitantes por hectárea y la que resulte de una vivienda y taller y/o comercio por parcela.

Densidad para la parcela con nomenclatura catastral: Circ. VII, Sec. A, Mz. 43e, llevando la densidad a 250 habitantes /hectárea, para la ejecución.

2.8.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 15 m².

2.8.7. SUPERFICIE MÁXIMA CUBIERTA POR PARCELA (F.O.T)

El factor establecido para esta zona es 0,8.

Para industrias, almacenajes o afines el factor es 1,2.

2.8.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.)

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.8.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 15 m

Superficie mínima: 400 m².

En el área a crearse no se permitirá la creación y subdivisiones de áreas urbanas. **Ord. 100/93 art.2º:**

La unidad mínima de las parcelas serán de una hectárea. **Ord. 100/93 art.3º:**

2.8.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Alumbrado público y domiciliario, energía eléctrica, pavimento, recolección de residuos, desagües cloacales.

2.9 UR 6-E: ZONA RESIDENCIAL Y COMERCIAL: (Ord.159/90 art.1º)

2.9.1 DELIMITACIÓN:

El área mencionada se encuentra constituida por las siguientes manzanas: Circ. I- Secc. D- manzana 15a, 15b, 15c, 15d, 31,57 -Fracción 16 I y 16 II.

Circ. VII -Sec. A-, manzana 24,38 y 46.- Circ. II Rural -parcela 60k, 60m, y 60n.

2.9.2 USO:

Viviendas, comercio é industria.

2.9.3 USOS CONDICIONADOS

Según lo establecido en: 1.1.3.

2.9.4_DENSIDAD:

80 habitantes por hectáreas.

2.9.5. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.) 0,6.

2.9.6 OCUPACIÓN MÁXIMA POR PARCELA: (F.O.T.) 0,8.

2.9.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 12.

2.9.8. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Lado mínimo frente: 20 m,

Superficie mínima: 600 m².

2.9.9 SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, Alumbrado Público, Alumbrado Domiciliario, Recolección de Residuos, desagües Pluviales.

2.10 URC-3: Zona Urbana Residencial y comercial (Ord. 071/81Art.2º)

2.10.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 197/87)

Av. 37 desde calle 18 hasta calle 30, calle 30 desde Av. 37 Hasta calle 5, calle 5 hasta calle 28, calle 28 hasta calle 7, calle 7 hasta calle 22, calle 22 hasta Av. 9, Av. 9 hasta Av. 37.

2.10.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, comercio periódico, comercio ocasional, equipamiento turístico compatible con la vivienda y el tránsito vehicular.

2.10.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio diario, administración, culto, cultura, estacionamiento vehicular, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público, que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, clínicas.

2.10.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en 1.1.3.

(Ord. 115/89 art.1º) Prohíbese en el radio comprendido de calle 18 desde Av. 9 a Av. 37, de Av. 9 desde calle 18 a calle 30, de calle 30 desde Avda. 9 a Avda 37 y Avda 37 desde calle 18 a calle 30, la instalación de Parques de Diversiones, Juegos de entretenimientos al aire libre en superficies inferiores a 1000 m² . La instalación de Pistas de Karting al aire libre , en superficies inferiores a 5000 m² .

(Ord. 115/89 art.3º) A los efectos de preservar las distintas consideraciones efectuadas en los fundamentos de la presente y que se circunscriben a : ornato, salubridad, tranquilidad, y seguridad pública, establézcase que los permisos y/o habilitaciones que con relación a los rubros mencionados, se tramiten para instalarse dentro del radio de macrocentro delimitado por el art.1º , y aún, fuera del mismo, deberán ir acompañados de estudio de factibilidad elaborado por las Direcciones Municipales de : Planeamiento, Obras Privadas, Inspección e Higiene y Departamento de Saneamiento Ambiental y Control del Medio.

2.10.5. DENSIDAD:

700 habitantes por hectárea.

2.10.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 15 m².**2.10.7. SUPERFICIE MÁXIMA CUBIERTA POR PARCELA (F.O.T.):**

El factor establecido para esta zona es: 2,0

Ordenanza 236/85 art. 2º.: A los efectos de la aplicación del FOT, no será computable:

- Planta baja libre;
- Planta libre de transición estructural;
- La proyección de la caja de escalera, lavadero común; sala de máquinas; tanque de agua; hall de acceso a terraza y locales comerciales en planta baja sin viviendas en dicha planta;
- Huecos de ascensor (se computará una sola vez a los efectos de la aplicación del FOT)
- Portería en cualquier nivel del edificio;
- Bauleras.

2.10.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.): 0.6**2.10.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:**

Se aplicaran los siguientes valores:

Lado mínimo: 25 m.

Superficie mínima: 750 m².

2.10.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, alumbrado domiciliario y publico, pavimento, teléfonos, recolección de residuos.

2.11. URC-4: Zona Urbana Residencial y Comercial.(Ord.071/81 Art. 2º)**2.11.1. DELIMITACIÓN: (Ord.197/87)**

Calle 30 desde Arroyo El Durazno hasta Av. 37, Av. 37 ambas aceras, desde calle 30 hasta Av. 40, Av. 40 ambas aceras, desde Av. 37 hasta Arroyo El Durazno, Arroyo El Durazno desde Av. 40 hasta Calle 30.

2.11.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, comercio periódico y diario, comercio ocasional, equipamiento turístico compatible con la vivienda y el tránsito vehicular.

2.11.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Equipamiento de la vivienda, servicios de la vivienda, artesanías, talleres inocuos en pequeña escala, comercio mayorista y minorista, elaboración de productos en pequeña escala, administración, culto, cultura, estacionamiento vehicular.

Los pedidos de radicación de talleres, artesanías y elaboración de productos en pequeña escala serán considerados en cada caso por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo, pueden ser autorizados si no generan molestias y/o inconvenientes para el desarrollo normal de actividad de la zona, se considerará a ese efecto la conceptualización de la zona como Residencial y Comercial.

2.11.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

(**Ord. 115/89 art.1º**) Prohíbese en el radio comprendido de Avda 40 desde Avda. 9 a Avda 37, de Avda 9 desde calle 30 a Avda.40, de calle 30 desde Avda. 9 a Avda 37 y Avda 37 desde calle 30 a Avda 40 la instalación de Parques de Diversiones, Juegos de entretenimientos al aire libre en superficies inferiores a 1000 m² . La instalación de Pistas de Karting al aire libre , en superficies inferiores a 5000 m² .

(**Ord. 115/89 art.3º**) A los efectos de preservar las distintas consideraciones efectuadas en los fundamentos de la presente y que se circunscriben a : ornato, salubridad, tranquilidad, y seguridad pública, establézcase que los permisos y/o habilitaciones que con relación a los rubros mencionados, se tramiten para instalarse dentro del radio de macrocentro delimitado por el art.1º , y aún, fuera del mismo, deberán ir acompañados de estudio de factibilidad elaborado por las Direcciones Municipales de : Planeamiento, Obras Privadas, Inspección e Higiene y Departamento de Saneamiento Ambiental y Control del Medio.

2.11.5. DENSIDAD:

500 habitantes por hectárea

2.11.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 15 m².-

2.11.7. SUPERFICIE MÁXIMA CUBIERTA POR PARCELA (F.O.T.): 1.4

Ordenanza 236/85 art. 2º.: A los efectos de la aplicación del FOT, no será computable:

- Planta baja libre;
- Planta libre de transición estructural;
- La proyección de la caja de escalera, lavadero común; sala de máquinas; tanque de agua; hall de acceso a terraza y locales comerciales en planta baja sin viviendas en dicha planta;
- Huecos de ascensor (se computará una sola vez a los efectos de la aplicación del FOT)
- Portería en cualquier nivel del edificio;
- Bauleras.

2.11.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.):0.6

2.11.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 20 m

Superficie mínima: 500 m²

2.11.10. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, alumbrado público y domiciliario, pavimento, teléfono, recolección de residuos.

2.12. UR-7: Zona Urbana Residencial. (Ord. 071/81)

2.12.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 197/87)

Calle 45 desde Avda. Costanera hasta calle 8; límite con parcela I34 (Vivero Dunícola) desde calle calle 8 hasta Avda. I2; Avda. 12 ,ambas aceras, desde límite con parcela 134 (Vivero Dunícola) hasta Avda. 37; Avda. Costanera desde Av37 hasta calle 45.

2.12.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar.

2.12.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público y que presten un

servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, comercio minorista y artesanías.

Los pedidos de radicación de artesanías y elaboración de productos en pequeña escala serán considerados en cada caso por la Dirección de Planeamiento y desarrollo, pudiendo ser utilizados si no generan molestias y/o inconvenientes para el desarrollo normal de actividades en la zona. Se considerará a ese efecto la conceptualización de la zona como Residencial.

2.12.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en:1.1.3.

2.12.5. DENSIDAD:

350 habitantes por hectárea.

2.12.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 20 m².-

2.12.7. SUPERFICIE MÁXIMA CUBIERTA POR PARCELA (F.O.T.): (Ord. 248/84)

El factor establecido para esta zona es: 1,5

2.12.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.):0.6

2.12.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 20 m

Superficie mínima: 500 m².

2.12.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLE:

Agua corriente, desagües cloacales, pluviales, alumbrado domiciliario y público, pavimento, teléfono, recolección de residuos.

2.13. UR9 E : Zona Urbana Residencial Específica (ord. 056/84)

2.13.1. DELIMITACION:

Área formada por las quintas 13;;14 y 30 de la Circ. I; Sección D.

2.13.2. USO EXCLUSIVO:

Viviendas de interés social.

2.13.3. DENSIDAD:

250 habitantes por hectárea

2.13.4. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (FOS): 0.6

2.13.5. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (FOT): 0.8

2.13.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 12 m²

2.13.7. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Lado mínimo: 40m.

Superficie mínima: 1.800 m²

2.13.8. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales, pavimento, desagües pluviales, alumbrado público y domiciliario, teléfono, recolección de residuos.

MECHONGUÉ
DE LAS ZONAS:

El área urbana de Mechongué está constituida por las siguientes zonas: Me URC1 Me UR1 Me UR2.

Me UR3 E (Área Complementaria).

2.14. Me URC1 Zona Residencial y Comercial.(Ord.026/79)

2.14.1. DELIMITACIÓN:

Calle 18 desde calle 9 hasta calle 1, por calle 1 desde calle 18 hasta calle 2, por calle 2 desde calle 1 hasta calle 13, por calle 13 desde calle 2 hasta calle 10, por calle 10 desde calle 13 hasta calle 9, por calle 9 desde calle 10 hasta calle 18.

2.14.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar, comercio diario.

2.14.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público, que presten un servicio a la comunidad, administración, culto, cultura, estacionamiento vehicular.

2.14.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en 1.1.3.

2.14.5. DENSIDAD:

150 habitantes por hectárea.

2.14.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.) 0.8

2.14.7. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.) 0.6

2.14.8. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores

Lado mínimo: 12 m.

Superficie mínima: 300 m².

2.14.9. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado público, domiciliario, pavimento, desagües pluviales, recolección de residuos.

2.15. Me UR1 Zona Residencial (Ord. 026/79)

2.15.1 DELIMITACIÓN:

Calle 18 desde calle 13 a calle 9, por calle 9 desde calle 18 hasta calle 10, por calle 10 desde calle 9 hasta calle 13, por calle 13 desde calle 10 hasta calle 18.

2.15.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar.

2.15.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público y que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, comercio mayorista, equipamiento de la vivienda, servicios de la vivienda, talleres y almacenajes inocuos en pequeña escala compatible con la vivienda y servicios para el agro.

2.15.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

2.15.5. DENSIDAD:

100 habitantes por hectárea.

2.15.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE:

25 m² por habitante.

2.15.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.)

El factor establecido para esta zona es 0,6 p/vivienda.

El factor establecido para esta zona es 0,8 p/vivienda y comercio o taller.

2.15.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.)

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.15.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 12 m.

Superficie mínima: 300 m².

2.15.10. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, desagües pluviales, recolección de residuos.

2.16. Me UR2 Zona Residencial (Ord. 026/79)

2.16.1. DELIMITACIÓN: (Ord. 079/88 art.1º)

Por falta de denominación de calles que limitan ésta zona se determina mediante el número de manzanas que lo componen: Circunscripción: IV Sección: D Manzanas: 3, 2 y 5 Sección B Manzanas: 1a,1h,3,2a,2b,1d,5,1f, y 2d, Quinta 3

2.16.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar.

2.16.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público y que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, comercio mayorista, equipamiento de la vivienda, servicios de la vivienda, talleres y almacenajes inocuos en pequeña escala compatible con la vivienda y servicios para el agro.

2.16.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en: 1.1.3.

2.16.5. DENSIDAD:

100 habitantes por hectárea.

2.16.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE:

25 m² por habitante.

2.16.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.)

El factor establecido para esta zona es 0,6 p/vivienda.

El factor establecido para esta zona es 0,8 p/vivienda y comercio o taller.

2.16.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.)

El factor establecido para esta zona es 0,6.

2.16.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicarán los siguientes valores:

Lado mínimo: 12 m.

Superficie mínima: 300 m².

2.16.10. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, desagües pluviales, recolección de residuos.

2.17. Me UR3E Área Complementaria.(Ord. 026/79)

2.17.1 DELIMITACIÓN (Ord. 079/88)

Esta formada por las parcelas y quintas con la siguiente Nomenclatura catastral: Circ. IV Sec. B Quintas: 4,7 y 8 y parcelas: 3,4 y 5 de Quinta 2.

2.17.2 USO PREDOMINANTE

Para el área complementaria de Mechongué, su destino será para uso agropecuario intensivo, estableciéndose las siguientes dimensiones mínimas:

Ancho mínimo: 40 m.

Superficie mínima: 2000 m².

COMANDANTE NICANOR OTAMENDI

DE LAS ZONAS

El área urbana de Comandante Nicanor Otamendi, está constituida por las siguientes zonas:
OUR-1 y OUR-2 E (Área complementaria).

2.18. OUR-1 Zona Residencial Comercial. (Ord. 026/79)

2.18.1. DELIMITACIÓN:

1°de Circunvalación tramo norte desde 2° de Circunvalación tramo oeste hasta Chile, por Chile desde 1°de circunvalación tramo norte, su continuación Vuelta de Obligado hasta Santa Teresita, por Av. Santa Teresita desde Vuelta de Obligado hasta Güemes, por Güemes desde Av. Santa Teresita hasta 9 de julio desde Güemes hasta La Rioja, por La Rioja desde 9 de julio hasta Corrientes, por Corrientes des La Rioja hasta 2° de Circunvalación tramo oeste desde Corrientes hasta 1°de Circunvalación tramo norte.

2.18.2. USOS PREDOMINANTES: (Ord.177/87)

Vivienda unifamiliar multifamiliar comercio

2.18.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público y que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina, comercio mayorista, y minorista, equipamiento de la vivienda, servicios de la vivienda, talleres y almacenajes inocuos en pequeña escala compatible con la vivienda y servicios para el agro.

2.18.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en 1.1.3.

2.18.5. DENSIDAD: (Ord. 177/87 art.2º)

350 habitantes por hectárea.

2.18.6. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 15 m²

2.18.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.) 1.6 (Ord. 177/87 art 4º)

Se fija como límite de altura máxima: 12 metros contados a partir de la cota 0.00 de nivel de vereda. (Ord.177/87 art. 3º)

2.18.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO (F.O.S.) 0.6

2.18.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se aplicaran los siguientes valores:

Lado mínimo: 12 m.

Superficie mínima: 300 m²

2.18.10. SERVICIOS PÚBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, desagües pluviales, recolección de residuos.

2.19. OUR-2 E

Área Complementaria.(Ord. 026/79)

2.19.1. DELIMITACIÓN:

Circunscripción II Sección D Chacras 10 y 11, Circunscripción II Sección C Quinta 4,11,19,26,22 y parte de quinta 25 y 27.

2.19.2 USOS

Para el área complementaria de Comandante Nicanor Otamendi, su destino será para uso agropecuario intensivo.

2.19.3 NORMAS DE SUBDIVISIÓN

Estableciéndose las siguientes dimensiones mínimas de parcelas:

Ancho mínimo: 40 m.

Superficie mínima: 2000 m².

MAR DEL SUD Y BOULEVARD ATLÁNTICO

DE LAS ZONAS:

El área urbana de Mar del Sud y Boulevard Atlántico, está constituida por las siguientes zonas:

Ma URC-1, URC-2,

2.20 ZONA Ma URC-1: Urbana Residencial y Comercial.(Ord.189/84)

2.20.1 DELIMITACIÓN:

- Boulevard Atlántico. Área comprendida entre: calle 29 desde arroyo La Tigra hasta calle 98, calle 98 desde calle 29 hasta calle 37, calle 37, desde calle 98 hasta calle 102, calle 102 desde calle 37 hasta 29, calle 29, desde calle 102 hasta arroyo La Carolina, Arroyo La Carolina, desde calle 29 hasta calle 25, calle 25, desde arroyo La Carolina hasta calle 102, calle 102, desde calle 25 hasta calle 11, calle 11 desde 102 hasta 98, calle 98, desde calle 11 hasta 25, calle 25 desde calle 98 hasta arroyo la tigre, arroyo La Tigra, desde calle 25 hasta 29.

Sobre las calles que delimitan esta zona, están incluidas las parcelas con frente a las mismas, de ambas aceras. Calles 19 y 11, desde calle 102 hasta arroyo La Carolina, parcelas sobre ambas aceras.

- Mar del Sud: continuación de avenida 27, desde arroyo La Carolina hasta límite área urbana: avenida que corta en dos la manzana 363 sección D, desde actual camino a Miramar hasta la costa, continuación de calles 19 y 11, desde arroyo La Carolina hasta avenida que divide en dos la manzana 363, sección D, calle que delimitan las manzanas 363, Sección D. En todos los casos las parcelas comprendidas en esta zona, son con frente a ambas aceras.

2.20.2 USOS PREDOMINANTES:

Viviendas multifamiliares, comercio periódico y ocasional, equipamiento turístico compatible con la vivienda y el tránsito vehicular, administración, culto, cultura y educación.

- En Boulevard Atlántico, Sección: C Manzanas 210,211, 231, 232, 249, 250 y Sección D Manzana 267, y sector al norte del arroyo La Tigra de manzanas 268, 284 y 285, se agrega como usos Predominantes: locales bailables, discotecas, boites, confiterías, cafés, pool, billares. sobre ambas aceras de continuación de Av. 27.
- En Mar del Sud, en secciones "A", "B" y "C", se agregan como uso predominante: Estaciones de Servicio, gomerías, talleres mecánicos y servicios generales a automotores en concordancia con la futura ruta a Miramar.-

2.20.3 USOS COMPLEMENTARIOS:

Vivienda unifamiliar, comercio diario, estacionamiento vehicular, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público, que presten un servicio directo y necesario a la comunidad circunvecina.

2.20.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en 1.1.3.

2.20.5. USOS PROHIBIDOS:

Industrias, almacenajes, depósitos, talleres, actividades deportivas al aire libre, viviendas cat. "D" y "E", según planilla de categorización municipal.

2.20.6 DENSIDAD NETA:

Potencial 350 habitantes por hectárea, para parcelas que cuenten con servicios esenciales.-

Actual: 150 habitantes por hectárea.-

Ordenanza 267/86: Art.1º: Se autoriza para la zona URC., exclusivamente, de las localidades de Mar del Sud y Boulevard Atlántico , una densidad neta máxima de 800 habitantes por hectárea, para edificios destinados a hotelería . Bajo ningún concepto se utilizará esta densidad para viviendas o locales comerciales.

Art.2º: En edificio de uso mixto, la densidad neta de cada uso sumada en conjunto, no podrá

superar los 800 habitantes por hectárea, todos los usos que no sean hotelería, tendrán en conjunto una densidad neta máxima potencial de 350 habitantes por hectárea.

Art.3º: Toda construcción que se haga para instalación de un establecimiento hotelero que utilice una densidad neta superior a los 350 habitantes por hectárea, no podrá variar su destino por el término de diez años contados a partir de la fecha de aprobación de los planos municipales. Se entiende por variar su destino o uso, el transformarlo en locales comerciales, departamentos, viviendas multifamiliares

2.20.7 SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA: (F.O.T.): 1,00

2.20.8 OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.): 0,6

2.20.9 NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Ancho mínimo: 20 m.

Superficie mínima: 500 m².

2.20.10 SUPERFICIE CUBIERTA POR HABITANTE: 15 m².

2.20.11 SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales y pluviales, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos, teléfonos.-

2.20.12 PLANO LIMITE O ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 12 m.-

2.21. ZONA Ma URC2: Urbana residencial y comercial.(Ord. 189/84)-

2.21.1 DELIMITACIÓN:

Boulevard Atlántico: Área comprendida entre Arroyo La Tigra, Calle 37, Arroyo La Carolina y La Costa, excepto Zona Ma URC1.

Mar del Sud: Área comprendida entre Arroyo La Carolina, actual camino a Miramar, límite área urbana y la costa excepto Zona Ma URC1.-

2.21.2 USOS PREDOMINANTES:

Viviendas unifamiliares.-

2.21.3 USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio diario, administración, culto, cultura, estacionamiento vehicular, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público, que presten un servicio directo y necesario a la comunidad, comercio periódico y ocasional, comercio mayorista, artesanías, equipamiento y servicios de la vivienda, talleres inocuos en pequeña escala.-

2.21.4 USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en punto 1.1.3.

2.21.5 USOS PROHIBIDOS:

Industria, viviendas Multifamiliares.-

2.21.6 DENSIDAD NETA:

130 habitantes por hectárea.-

2.21.7 SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA: (F.O.T.): 0,6.-

2.21.8 OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.): 0,6.-

2.21.9 NORMAS DE SUBDIVISIÓN

Ancho mínimo: 15 m.

Superficie mínima: 400 m².

2.21.10 SUPERFICIE MÍNIMA CUBIERTA POR HABITANTE: 15 m².

2.21.11 SERVICIOS INDISPENSABLES PUBLICOS:

Agua corriente, desagües cloacales y pluviales, alumbrado público y domiciliario, pavimento y recolección de residuos.-

2.22 ZONA Ma UR1: Urbana Residencial.-(Ord. 189/84 art 1º)

2.22.1 DELIMITACIÓN:

Área comprendida entre: límite del área urbana ó calle 54, Avda. 27, Arroyo La Tigra y la Costa.-

2.22.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda Unifamiliar.-

2.22.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio minorista diario que presten un servicio indispensable a la comunidad circunvecina.-

2.22.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en punto 1.1.3.-

2.22.5. USOS PROHIBIDOS:

Industria, almacenajes, depósitos, talleres, administración, comercio mayorista, ocasional y periódico, viviendas multifamiliares y de categoría "E", según planilla de categorización Municipal, actividades deportivas.

2.22.6. DENSIDAD NETA: 100 habitantes por hectárea .

2.22.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA (F.O.T.): 0,6.

2.22.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.): 0.4

2.22.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Ancho mínimo: 17 m.

Superficie mínima: 500 m²

2.22.10. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 18 m².

2.22.11. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado publico y domiciliario, pavimento, recolección de residuos.

2.22.12. RETIRO OBLIGATORIO:

4 m de la línea municipal.

2.22.13. PREMIOS:

Según punto 3.1.5. Ord. 026/79 Inciso "C": a partir de 4 m. hasta 9 m. de la línea municipal: 3% por cada metro, con un máximo de 15% Inciso "d" Por menos superficie del suelo ocupada que la resultante del FOS máximo, proporcional a la reducción, con un máximo de 10% para un FOS :0,2 y un 5% para FOS : 0,3.

2.23. ZONA Ma UR2: Urbana residencial y de actividades al aire libre.

2.23.1. DELIMITACIÓN:

Área comprendida entre: calle 58, desde Av. 27 hasta calle 37, calle 37 desde calle 58 hasta arroyo La Tigra, desde calle 37 hasta Av. 27, desde arroyo La Tigra hasta calle 58.

2.23.2. USOS PREDOMINANTES:

Viviendas unifamiliares, clubes deportivos, campings, auto-campings, actividades deportivas al aire libre en general.

2.23.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio diario, artesanías, equipamientos y servicios a la vivienda, talleres inocuos en pequeña escala, elaboración de productos en pequeña escala para venta directa al público.

2.23.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en punto 1.1.3.

2.23.5. USOS PROHIBIDOS:

Industrias, viviendas multifamiliares, almacenajes, depósitos.

2.23.6. DENSIDAD NETA:

130 habitantes por hectárea.

2.23.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA: (F.O.T.): 0,6.

2.23.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.): 0,5.

2.23.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Ancho minimizo 15 m.

Superficie minimiza: 400 m².

2.23.10. SUPERFICIE MÍNIMA CUBIERTA POR HABITANTE: 18 m².

2.23.11. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado publico y domiciliario, pavimento y recolección de residuos.

2.24. ZONA Ma UR3: Urbana residencial a transformar en rural intensiva. (Ord. 189/84)

2.24.1.DELIMITACIÓN:

El área comprendida entre: calle 102, desde calle 37 hasta 53, calle 53, desde calle 102 hasta arroyo La Carolina, arroyo La Carolina, desde calle 53 hasta 89 o limite área urbana, calle 89 desde arroyo La Carolina hasta limite área urbana, limite área urbana desde calle 89 hasta 37, calle 37, desde limite área urbana hasta calle 102.

2.24.2. USOS PREDOMINANTES:

Vivienda unifamiliar dispersa.

2.24.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio minorista diario que presten un servicio indispensable a la comunidad circunvecina.

2.24.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en punto 1.1.3.

2.24.5. USOS PROHIBIDOS:

Industria, deposito, almacenaje, comercio mayorista, administración, equipamiento turístico, viviendas multifamiliares.

2.24.6. DENSIDAD NETA

80 habitantes por hectárea. Este indicador será respetado estrictamente inclusive para viviendas unifamiliares.

2.24.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA: (F.O.T.): 0,4.

2.24.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.): 0,3.

2.24.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Se prohíbe toda nueva subdivisión.

2.24.10. SUPERFICIE MÍNIMA CUBIERTA POR HABITANTE: 15 m².

2.24.11. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado publico y domiciliario.

2.24.12. PREMIOS:

Se otorga premios solamente por inciso (a), punto 3.1.5. Ord. 026/79.

2.25. ZONA Ma UR4: Urbana residencial. (Ord. 189/84)

2.25.1. DELIMITACIÓN:

Todas las parcelas urbanas con frente lindando con playas del Océano Atlántico, excepto las de la zona Ma URC1.

2.25.2.USOS PREDOMINANTES:

Viviendas multifamiliares y unifamiliares.

2.25.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Comercio diario, periódico y ocasional, equipamiento turístico compatible con la vivienda y el tránsito vehicular, administración, culto, cultura y educación.

2.25.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en punto 1.1.3.

2.25.5. USOS PROHIBIDOS:

Industrias, almacenajes, depósitos, viviendas categoría "E" según planilla de categorización municipal, talleres.

2.25.6. DENSIDAD NETA:

Potencial: 150 habitantes por hectárea.

Actual: 100 habitantes por hectárea.

2.25.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA: (F.O.T.): 0,8.

2.25.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.): 0,4.

2.25.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Ancho mínimo: 15 m.

Superficie mínima: 400 m².

2.25.10. SUPERFICIE CUBIERTA MÍNIMA POR HABITANTE: 15 m².

2.25.11. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, desagües cloacales y pluviales, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos.

2.25.12. PLANO LIMITE O ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN:

6 metros, con planta baja libre y retiro de frente de 5m : 9m

2.25.13. PREMIOS:

Según punto 3.1.5. Ord. 026/79 inciso "d" por menos superficie del suelo ocupado que la resultante del F.O.S. máximo, proporcional a la reducción, con un máximo de 10% para un F.O.S. = 0,2 y un 5% para F.O.S. = 0,3. Para planta baja libre y retiro de frente de 5 m., el inc. "c" a partir de 5 m. y hasta 10 m. de la línea municipal, 3% por cada metro con un máximo de 15%.

2.26. ZONA Ma UI: Urbana Industrial.-(Ord. 189/84)

2.26.1. DELIMITACIÓN:

El área comprendida entre: Arroyo La Tigra, desde calle 37 hasta calle 53; calle 53, desde Arroyo La Tigra hasta calle 102; calle 102, desde calle 53 hasta 37; calle 37, desde calle 102 hasta Arroyo La Tigra.-

2.26.2. USOS PREDOMINANTES:

Industria, almacenaje, talleres, comercio mayorista.-

Se agrega como predominante en ambas aceras de: calle 53, desde Arroyo La Tigra hasta Avda. 100 y Avda. 100, desde calle 53 hasta 37, los siguientes usos: Estaciones de Servicio, Gomerías, Talleres Mecánicos y Servicios Generales de Automotores.

2.26.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Vivienda unifamiliar, comercio diario, servicios para la industria, equipamiento para la vivienda.-

2.26.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en punto 1.1.3.-

2.26.5. USOS PROHIBIDOS:

Viviendas multifamiliares. Se deja constancia que las industrias y/o almacenajes considerados de tipo molesto, nocivo o peligroso solo serán admitidos en zona industrial, ubicada en área complementaria ó rural a determinarse. Por lo tanto no se incluye en la

presente zona.-

2.26.6. DENSIDAD NETA:

80 habitantes por hectárea y la resultante de una vivienda unifamiliar y taller ó comercio por parcela.-

2.26.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA: (F.O.T.): 0,8

Para industrias, almacenajes ó afines al factor 1,2.-

2.26.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.): 0,6.-

2.26.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Lado mínimo: 15 m;

Superficie mínima: 400 m².-

2.26.10. SUPERFICIE MÍNIMA CUBIERTA POR HABITANTE: 14 m².-

2.26.11. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Desagües cloacales, agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento, recolección de residuos.-

2.27. ZONA Ma UC: Urbana Comercial.- (Ord. 189/84)

2.27.1. DELIMITACIÓN:

Las manzanas con las siguientes nomenclaturas: Circ. VI- Sección D- Manzana 316 y Circ. VI- Sección E- Manzana 350; ambas aceras de las calles que las limitan.-

2.27.2. USOS PREDOMINANTES:

Comercio diario, ocasional y periódico, administración, cultura.-

2.27.3. USOS COMPLEMENTARIOS:

Vivienda unifamiliar.-

2.27.4. USOS CONDICIONADOS:

Según lo establecido en punto 1.1.3.-

2.27.5. USOS PROHIBIDOS:

Industrias, talleres, depósitos, almacenajes, viviendas multifamiliares, comercio mayorista, actividades deportivas al aire libre.-

2.27.6. DENSIDAD NETA:

150 habitantes por hectárea.-

2.27.7. SUPERFICIE CUBIERTA MÁXIMA POR PARCELA: (F.O.T.): 0,6. Para comercio: 0,9.-

2.27.8. OCUPACIÓN MÁXIMA DEL SUELO: (F.O.S.): 0,6.-

2.27.9. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Ancho mínimo: 15 m.-

Superficie mínima:400 m².-

2.27.10. SUPERFICIE MÍNIMA CUBIERTA POR PERSONA: 15 m².-

2.27.11. SERVICIOS PUBLICOS INDISPENSABLES:

Agua corriente, alumbrado público y domiciliario, pavimento y recolección de residuos.-

2.28. ZONA Ma 001: Área Complementaria.-(Ord.189/84)

2.28.1. DELIMITACIÓN:

El área comprendida entre: calle 54, desde Avda. 27 hasta calle 53; calle 53, desde calle 54 hasta Arroyo La Tigra; Arroyo La Tigra, desde calle 53 hasta 37;calle 37, desde Arroyo La Tigra hasta calle 58; calle 58, desde calle 37 hasta Avda. 27. Avda. 27, desde calle 58 hasta 54.-

2.28.2. USOS:

Agropecuario intensivo.-

2.28.3. NORMAS DE SUBDIVISIÓN:

Unidad mínima de parcela: 5 has.-

TITULO III

3.1. NORMAS GENERALES (Ord. 026/79)

3.1.1. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS DE LA EDIFICACIÓN:

Todas las construcciones que se efectúen dentro de la franja de servicios o del área urbana, deberán guardar un estilo arquitectónico que no deteriore el paisaje urbano. En cada caso, la Dirección de Planeamiento, podrá exigir las modificaciones al proyecto, necesarias para cumplimentar lo antedicho.-

3.1.2. DENSIDAD POBLACIONAL NETA:

Para zona carente de agua corriente y cloacas: una vivienda unifamiliar por parcela.-

3.1.3. PARCIALMENTE DOTADA DE SERVICIOS (Ord. 071/81)

Cuando exista agua corriente pero no cloacas, serán de aplicación las densidades asignadas a cada zona, en los casos en que estas no superen los 150 hab/ha. que será el máximo admitido. En todos los casos y a requerimiento de la Dirección de Obras Privadas, deberán presentarse los correspondientes certificados de infraestructura existente, otorgados por los organismos oficiales competentes.

En el área urbana definida por la presente Ordenanza de acuerdo a la Ley Provincial, se permitirá la construcción por parcela de una vivienda individual compatible con el grupo familiar, aún en los casos que ello no fuera posible en virtud de los indicadores urbanísticos establecidos. No obstante deberá respetarse el F.O.S. 0,6.-

Referente al primer párrafo de este artículo se aclara que también es válido para el caso que existan servicios de cloacas pero no de agua corriente.

3.1.4 ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO:

Vivienda unifamiliar, un espacio de estacionamiento como mínimo, cuya superficie mínima será de 13,75 m².

Vivienda multifamiliar y lote mayor de 12 m. de frente: 3,50 m². por habitantes.

Deberá darse correcta solución para entrada y salida de vehículos y los movimientos internos, en un todo de acuerdo con la Ordenanza 326/77 en cuanto no se oponga a los mínimos establecidos en la Ley 8912.-

3.1.5. DE LOS PREMIOS:

Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados, se establecen incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta por ciento (70%) de los valores máximos mencionados a continuación.

- a) Por ancho de parcela, a partir de 10 m. a razón de 1,25%/m y hasta 30 m. de frente, 25% del F.O.T. para nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos.-
- b) Por separación de los ejes divisorios laterales, con un mínimo de 4 m. y hasta un máximo de 6 m., se aumentará el F.O.T. entre un 10% y un 15% por cada eje divisorio como máximo, considerándose hasta 2,5%/m computándose hasta un 30% en total.-
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de edificación, 3% por cada m. de retiro, con un máximo del 15%.-
- d) Por menor superficie del suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un 10%, considerando que el máximo mencionado del 10% corresponde a un F.O.S. de 0,4 y un 5% a un F.O.S. de 0,5. La cantidad de personas podrá aumentarse de acuerdo con los incrementos que en cada caso correspondan.-
- e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro, a partir de los diez metros (10 m) y con un máximo del diez por ciento (10%).-

3.1.6. PATIO INTERNO:

No se autoriza como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo.

Dichos locales solo podrán ventilar a un espacio igual, a la mitad de la altura mayor de la edificación y con un mínimo de 6 m. por ancho del terreno.-

3.1.7. FONDO LIBRE: (ORD N° 071/81)

Será igual al 20% del largo del lote y no menor a 6 m. en todas las parcelas no esquineras mayores de 25 m. de fondo.

Para parcelas menores de 25 m., 20% no menor a 3 m.

Para parcelas de esquina se tomará el 20% de ambas profundidades del lote con un mínimo de 3 m.-

El fondo libre a que se refiere este artículo será válido cuando la parcela esquinera llegue al corazón de manzana; para lo cual deberá presentarse un croquis del parcelamiento de la manzana que se trata.

3.1.8. RETIROS LATERALES Y QUE VENTILEN LOCALES DE PRIMERA:

Se considerarán como tales aquellos que unan frente y contrafrente con un mínimo de 4 m. hasta una altura máxima de 9,50 m.

Por encima de dicha altura, 1/5 de la altura del edificio, con un mínimo de 6 m.-

3.1.9. ESPACIOS VERDES, PLAZAS Y PARQUES:

Cuando en las zonas residenciales se subdivide un predio de más de 1,5 ha. deberá cederse con destino a espacios verdes de uso público y/o plazas, una superficie no inferior al 10% del área total que se subdivide.

La ubicación de los espacios verdes y plazas será determinada por la Dirección de Planeamiento, la que podrá decidir su agrupamiento para formar un gran parque único.-

3.1.10. RESERVAS DE USO PÚBLICO:

En todo fraccionamiento que implique la creación de uno o más bloques se exigirá la cesión a favor de la provincia de un 4% de la superficie total que se subdivide.

La ubicación de dichas reservas será determinada por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo, la que, además, podrá decidir su forma de agrupamiento.

3.1.11. RESPONSABILIDAD DE LOS PROFESIONALES:

Los profesionales que presenten documentación de obra serán responsables respecto al cumplimiento de la presente reglamentación y a los datos que dichos profesionales aporten.

3.1.12. FORMA DE USO DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS INCLUIDOS EN LA PRESENTE REGLAMENTACIÓN:

DETERMINACIÓN DE N° DE HABITANTES DE LA PARCELA:

Datos: Superficie parcela (p m²).

Densidad Neta (D.N.) actual zonal.

$\frac{D.N. \times SUP.P.}{10.000} = N^{\circ} \text{ DE HAB.}$

DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE DORMITORIOS:

Según Art. 41 de la Ley 8912 se considera 2 personas por cada dormitorio.

Por lo tanto $\frac{n^{\circ} \text{ de hab.}}{2} = n^{\circ} \text{ de dormitorios.}$

DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE EN LA PARCELA:

$N^{\circ} \text{ de hab.} \times C \text{ (coeficiente de hacinamiento zonal)}$

$N^{\circ} \text{ de hab.} \times C \text{ m}^2/\text{hab.} = \text{Superficie mínima edificable } \underline{m^2}.$

DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE POR PARCELA:

Sup.P.m² X F.O.T. (zonal) = Sup.Max. Edif. m²

DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE DE OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA PARCELA:

Sup.P.m² X F.O.S. = Sup.ocup.c/edif. m²

DETERMINACIÓN DEL FONDO LIBRE:

20% de la longitud mayor de la parcela.

Long. Parcela m² * 20% fondo libre m.