

Expediente: 2251-D-2021

Honorable Concejo:

Vuestras Comisiones de Obras y Planeamiento, de Legislación, Interpretación, Reglamento y de Hacienda, Presupuesto y Cuentas han considerado las presentes actuaciones y por unanimidad de los votos emitidos, con abstenciones, aconsejan sancionar la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1º.- Establécese, en el marco de lo estipulado por la Ordenanza n° 10.075 y sus concordantes (Código de Preservación Patrimonial), los parámetros de compensación urbanística y los indicadores especiales de ocupación y tejido del inmueble a preservar denominado “El Bungalow”, sito en la calle Mitre n° 3187, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección D, Manzana 288d, Parcela 13, de la ciudad de Mar del Plata, propiedad del Señor Gustavo Aníbal Godoy, C.U.I.T. N° 20-11133358-1.

Artículo 2º.- COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

Determinase, en el marco del Convenio de Preservación Patrimonial que forma parte de la presente como Anexo I, que el Propietario del bien patrimonial podrá transferir, donar, ceder o canjear a un tercero, hasta el setenta por ciento (70 %) de los excedentes de la superficie computable para el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y de la Densidad poblacional, incluyendo incrementos y estímulos que no superen en su conjunto en la/s parcelas receptora/s el máximo establecido por la Ley N° 8.912 (4,25 para vivienda y 5,10 para otros usos), descontadas las cuantías correspondientes a las construcciones existentes, incluso de aquellas que integren la parcela pero que no estén comprendidas en los alcances de la declaración patrimonial. El porcentual que no se traslade será retenido por el bien patrimonial a efectos de no agotar su capacidad edilicia, y de disponer de espacio físico para futuras ampliaciones que sean factibles de autorizar y materializar.

El Propietario podrá indicar la/s parcela/s receptora/s de los indicadores de excedente a compensar sin plazo perentorio, es decir, sin límite de tiempo, en forma total o parcial a una o varias parcelas hasta agotar la compensación que le fuere otorgada.

Los terceros deberán solicitar al Departamento Ejecutivo, para su resolución por el Concejo Deliberante, el dictado de normas urbanísticas particulares para la parcela o las parcelas que resulten receptoras del excedente urbanístico de ocupación como consecuencia de la compensación prevista.

Ante un supuesto incremento o disminución futura de la capacidad poblacional y edilicia del citado distrito de pertenencia (R4), facúltase al Departamento Ejecutivo a efectuar el pertinente recálculo del excedente a trasladar y a retener.

El 70 % del remanente de indicadores urbanísticos trasladable a la/s parcela/s receptora/s, son los consignados en el Anexo III y que arrojan por resultado lo siguiente: F.O.T.: 1.288,62 m² para uso residencial, 1.030,92 m² para otros usos y Densidad Poblacional: 54 habitantes. Lo que no se traslade será retenido por el bien patrimonial, a efectos de no agotar su capacidad edilicia y disponer de espacio físico para futuras ampliaciones que sean factibles de autorizar y materializar.

La Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano a través de la Dirección General de Obras Privadas será la encargada de llevar registro de la utilización de dichos indicadores hasta agotar el total de sus posibilidades.

Artículo 3º.- APROBACIÓN

La Municipalidad se reserva el derecho de aprobar o rechazar total o parcialmente, cualquier aplicación de superficie compensable a trasladar descripta en el artículo 2º de la presente, a resultas de un estudio urbanístico que en particular la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano deberá practicar al momento en que el Propietario del bien patrimonial, impulse administrativamente la transferencia de dicha superficie.

Artículo 4º.- DISTRITO

Desaféctase urbanísticamente del distrito Residencial Cuatro (R4), y aféctase como distrito “Residencial cuatro de Preservación uno” (R4P1), el predio donde se implanta el inmueble

patrimonial denominado “El Bungalow”, sito en la calle Mitre n° 3187, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección D, Manzana 288 d, Parcela 13, de la ciudad de Mar del Plata.

Artículo 5°.- INDICADORES

Fíjense los nuevos indicadores urbanístico-patrimoniales de uso, ocupación y tejido, aplicables al distrito de preservación patrimonial creado (R4P1), a saber:

Carácter

Zona destinada a la preservación del bien inmueble declarado de interés patrimonial denominado “El Bungalow”, incluido en el Anexo I de la Ordenanza N° 10.075 (Código de Preservación Patrimonial) y sus concordantes.

Delimitación

El bien está inserto en el polígono urbano conformado por las calles Bartolomé Mitre, Avellaneda, Hipólito Yrigoyen y San Lorenzo, de la ciudad de Mar del Plata.

Subdivisión

No está permitida.

Indicadores básicos

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0.6
- F.O.T. máximo uso residencial: hasta 552,27 m²
- F.O.T. máximo otros usos: hasta 441,83 m²
- Densidad poblacional neta máxima: hasta 22 habitantes
- Incrementos: No se permite

Espacio urbano

El centro libre de manzana deberá estar parquizado y/o forestado, a salvedad de las construcciones complementarias de la actividad residencial.

La superficie ocupada por planta funcional a partir de la cota de parcela y hasta la altura máxima del plano límite, podrá distribuirse de acuerdo a las necesidades de proyecto, cumplimentando las condiciones reglamentarias de ventilación e iluminación de los locales prescriptas en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.).

Tipología edilicia

Se admitirán las tipologías edilicias entre medianeras, de semiperímetro y/o de perímetro libre, indistintamente del ancho parcelario.

Disposiciones particulares

- Tejido urbano: Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3 del C.O.T. que no se opongan a lo autorizado por la presente ordenanza.
- Plano límite: siete metros (7.00 m).
- Retiro lateral obligatorio: Mínimo 3,15 metros a ejes divisorios medianeros, conforme a la tipología adoptada.

Artículo 6°.- INHIBICIÓN

El Propietario del inmueble patrimonial “El Bungalow”, de conformidad con la compensación prevista en la presente ordenanza, queda definitivamente inhibido desde lo legal administrativo, de aplicar en la parcela emisora los indicadores transferidos a otra/s parcela/s, a partir de desafectar el bien de su actual inclusión urbanística como distrito Residencial Cuatro (R4) y afectarla como distrito “Residencial cuatro de Preservación Uno” (R4P1) para el que se fijaron nuevos indicadores urbanísticos de uso, ocupación y tejido.

Artículo 7°.- ESTÉTICA EDILICIA

- a) Lenguaje: Las ampliaciones funcionales y/o modificaciones edilicias que pudieran efectuarse a la vivienda existente denominada “El Bungalow”, deberán adoptar una estética formal de sesgo asimilable a las características y cualidades arquitectónicas de la misma.
- b) Cualidades formales de integración: Toda construcción que no constituya ampliación funcional de la vivienda existente del Bungalow, y que pretenda incorporarse a la parcela, no podrá apoyarse sobre ésta, con el propósito de no desvirtuar su entidad edilicia patrimonial; toda

ampliación funcional aplicable al citado inmueble, deberá acompañar la composición proyectual del bien.

- c) Componentes vegetales: Las construcciones que se propongan deberán asegurar la conservación de la totalidad de las especies vegetales existentes; el eventual retiro de las mismas tendrá que encontrarse debidamente fundado mediante informe de profesional competente, a la vez que aceptado por el área municipal pertinente. En todos los casos deberá de preverse su reemplazo.

Artículo 8°.- AMPLIACIÓN

La ampliación de la unidad de uso patrimonial (parcela) por anexión o unificación de otro predio adyacente, no implicará aumentar el rendimiento edilicio de dicha unidad; los premios y estímulos adicionales que pudieran generarse a partir de tal unificación, sólo serán de aplicación en la nueva parcela, y calculados exclusivamente respecto de la nueva unidad parcelaria a anexar, es decir, prescindiendo de la superficie inherente al inmueble considerado en la presente Ordenanza. Sólo podrá ser de aplicación para el cálculo de la capacidad edilicia y poblacional el incremento de promoción adicional asimilable al distrito urbano Residencial cuatro (R4), en tanto el mismo se mantenga en vigencia al momento de su presentación para aprobación del Departamento Ejecutivo, de conformidad a lo prescripto en el artículo 2° de la presente.

Artículo 9°.- USO DE SUELO

Dado la categoría patrimonial y el grado de protección del inmueble a preservar, y conforme lo prescribe el marco normativo establecido por la Ordenanza n° 10.075 y sus concordantes (Código de Preservación Patrimonial), podrán resultar susceptibles de admisión además de los residenciales, los comerciales tipo minoristas, y los de servicios u otros que la autoridad municipal competente en la cuestión patrimonial así considere pertinente, y se resuelva por el Departamento Ejecutivo mediante acto administrativo.

Artículo 10°.- NORMAS GENERALES

Serán de aplicación para el presente caso todas aquellas normas contempladas en el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) y en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.) que no se opongan a lo autorizado en el articulado precedente. También serán de aplicación las previsiones normativas de la Ordenanza n° 10.075 (Código de Preservación Patrimonial) y concordantes, y las surgidas del Convenio Patrimonial adjunto como Anexo I.

Artículo 11°.- FORESTACIÓN

Deberá darse cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza n° 9.784 (Código de Preservación Forestal) en cuanto a forestación y reforestación de veredas, conforme lo normado por la Ordenanza n° 14.576.

Artículo 12°.- VIGENCIA

La autorización otorgada se mantendrá vigente siempre que el permisionario dé cumplimiento, en caso de existir, a los convenios de regularización fiscal suscriptos con la Municipalidad, de manera continua e ininterrumpida, hasta la total cancelación de la obligación tributaria debida; desde el momento de iniciar el trámite pertinente, ante el Departamento Uso de Suelo y Morfología Urbana, y aún durante todo el tiempo que conlleve la prosecución de dicho actuado administrativo.

Artículo 13°.- SUSCRIPCIÓN

Autorízase al Departamento Ejecutivo a suscribir el Convenio con el propietario actual del inmueble a preservar, Señor Gustavo Aníbal Godoy, que forma parte de la presente como Anexo I, a fin de viabilizar y ejecutar eficientemente lo autorizado en la presente Ordenanza.

Artículo 14°.- SUSTITUCIÓN

Facúltase al Departamento Ejecutivo a efectuar la pertinente sustitución de la plancheta urbanística del C.O.T., en concordancia con lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 15°.- REQUISITOS

Rigen para la presente autorización los requisitos establecidos en el Anexo I del Decreto n° 818/96, modificado por Decreto n° 2.269/99.

Artículo 16°.- Comuníquese, etc.-

SALA DE COMISIONES

Obras y Planeamiento; 17-05-2022

Legislación, Interpretación, Reglamento; 27-11-2023

Hacienda, Presupuesto y Cuentas, 28-11-2023

Reunión n° 10

Reunión n° 27

Reunión n° 21

ANEXO I

CONVENIO DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Entre el Municipio del Partido de General Pueyrredon, C.U.I.T. N° 30-99900681-3, con domicilio legal en calle Hipólito Yrigoyen n° 1.627 de la ciudad de Mar del Plata, en adelante la "Municipalidad", (representada en este acto por el titular del Departamento Ejecutivo, Doctor Guillermo Tristán Montenegro, C.U.I.T. N° 20-16156529-7), y el Señor Gustavo Aníbal Godoy, C.U.I.T. N° 20-11133358-1, con domicilio legal en la calle Santiago del Estero n° 1928 de esta ciudad, en adelante el "Propietario", en su carácter de titular del inmueble declarado como Bien Patrimonial, "El Bungalow", sito en la calle Mitre n° 3.187, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección D, Manzana 288 d, Parcela 13, de la ciudad de Mar del Plata, según copia de escritura obrante a fs. 8 a 12 del Expediente n° 12.908-0-1999 Cuerpo n° 1 del Departamento Ejecutivo (Exp. 2251-D-21 del H.C.D.), convienen en celebrar el presente "Convenio de Preservación Patrimonial", el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- RÉGIMEN DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

El Propietario se compromete a acatar las condiciones que surjan del presente convenio, y de la Ordenanza n° 10.075 y concordantes (Código de Preservación Patrimonial), la cual declara conocer y aceptar.

SEGUNDA.- DISTRITO

El bien está inserto en el distrito Residencial cuatro (R4), el cual será reasignado urbanísticamente como Residencial Cuatro Preservación Uno (R4P1), razón por la que serán de aplicación las restricciones y demás condiciones que establezca el nuevo régimen normativo.

TERCERA.- INTERVENCIONES ARQUITECTÓNICAS

El Propietario se compromete a preservar en buen estado de conservación el inmueble, y a no ejecutar intervenciones exteriores que no se correspondan con el carácter original del edificio, o que modifiquen las fachadas principales, los espacios exteriores, cercos, rejas, ornamentos constructivos, veredas y/o arbolado.

Podrán realizarse únicamente, las obras autorizadas por la Municipalidad en forma expresa y por escrito, a través de profesional debidamente acreditado como actuante en Obras Privadas, tendientes a mejorar las condiciones arquitectónicas del bien; a tales efectos el Propietario podrá reciclar, refuncionalizar, restaurar, revalorizar, asegurar la solidez de la edificación, garantizar su estabilidad, mejorar la calidad ambiental, o eliminar agregados no originales, como así también practicar cambios de uso, y/o instalar cartelería comercial-institucional o de señalización, en el marco de lo establecido por la Ordenanza n° 10.075 y concordantes (Código de Preservación Patrimonial).

En el supuesto de que la intervención fuera a llevarse a cabo, el Propietario será eximido del pago de los derechos de construcción por las obras a realizar en el inmueble.

Sólo los trabajos de mantenimiento que no afecten al edificio original podrán efectuarse sin permiso, siempre que no se modifiquen materialidades, ni colores.

En el caso de explotaciones comerciales y/o de servicios arrendados y/o cedidos a terceros dentro de los límites del bien inmueble, la propiedad continuará estando alcanzada por los términos de este convenio, y el Propietario será responsable de su mantenimiento y conservación edilicia.

CUARTA: USOS DE SUELO

El Propietario podrá solicitar la admisión de actividades comerciales y de servicios no contemplados en el distrito del bien declarado de interés patrimonial, para uso propio y/o de terceros.

La Municipalidad, en los términos de la Ordenanza n° 10.075 y concordantes (Código de Preservación Patrimonial), evaluará los posibles alcances de dicha solicitud, y emitirá su dictamen procurando establecer una relación equitativa entre la valoración y categorización del inmueble, la compatibilidad y pertinencia del uso propuesto, el volumen de la actividad comercial y su posible impacto urbano.

QUINTA: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN EDILICIA

El Propietario se compromete a utilizar el importe total de la exención de la Tasa de Servicios Urbanos (TSU), al mantenimiento y/o recuperación y/o refuncionalización del inmueble; la Municipalidad por su parte, y a través de sus áreas competentes, verificará las tareas señaladas; con tal motivo se adjunta como “Anexo II” formando parte del presente, el modelo de Acta de Constatación del Estado del Bien de Patrimonio.

La falta de cumplimiento de los trabajos señalados en el bien declarado de interés patrimonial, traerá aparejada la pérdida de los beneficios acordados.

SEXTA: COMPENSACIÓN URBANÍSTICA

El Propietario podrá solicitar a la Municipalidad, por escrito ante la Dirección General de Obras Privadas la compensación de los indicadores urbanísticos del inmueble de patrimonio en otra/s parcela/s urbana/as pertenecientes a un distrito de densidad poblacional media o alta de la ciudad o del Partido, en concordancia con el cálculo técnico-urbanístico de la capacidad de edificación y ocupación de la parcela, adjunto a la presente como Anexo III.

El Propietario podrá transferir, donar, ceder o canjear a un tercero, hasta el setenta por ciento (70 %) de los excedentes de la superficie computable para el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y de la Densidad poblacional, incluyendo incrementos y estímulos que no superen en su conjunto en la/s parcelas receptora/s el máximo establecido por la Ley N° 8.912, descontadas las cuantías correspondientes a las construcciones existentes, incluso de aquellas que integren la parcela pero que no estén comprendidas en los alcances de la declaración patrimonial.

El porcentual que no se traslade será retenido por el bien patrimonial a efectos de no agotar su capacidad edilicia, y de disponer de espacio físico para futuras ampliaciones que sean factibles de autorizar y materializar.

El Propietario podrá indicar la/s parcela/s receptora/s de los indicadores de excedente a compensar sin plazo perentorio, es decir, sin límite de tiempo, en forma total o parcial a una o varias parcelas hasta agotar la compensación que le fuere otorgada.

Los terceros deberán solicitar al Departamento Ejecutivo, para su resolución por el Honorable Concejo Deliberante, el dictado de normas urbanísticas particulares para la parcela o las parcelas que resulten receptoras del excedente urbanístico de ocupación como consecuencia de la compensación prevista.

Ante un supuesto incremento o disminución futura de la capacidad poblacional y edilicia del citado distrito de pertenencia (R4), el Departamento Ejecutivo a través de la Dirección General de Obras Privadas efectuará el pertinente recálculo del excedente a trasladar y a retener.

SÉPTIMA.- EXENCIÓN DE LA TASA POR SERVICIOS URBANOS

La Municipalidad se compromete a otorgar con carácter exclusivo, una exención del cien por ciento (100 %) de la Tasa por Servicios Urbanos (TSU) que afecta al inmueble declarado de interés patrimonial, cuenta municipal N° 45.912/3, de conformidad con la Resolución N° 620-2001 emitida oportunamente por la Secretaría de Economía y Hacienda a fs. 104 del Expediente N° 12.908-0-1999 Cuerpo N° 1 del Departamento Ejecutivo (Exp. 2251-D-2021 H.C.D.).

En caso de que el Propietario registre deudas con el municipio, se comprometerá a su cancelación en forma directa o mediante el acogimiento a un plan de pagos. El incumplimiento de dos (2) cuotas continuas, o de tres cuotas (3) alternadas, facultará a la Municipalidad a declarar automáticamente y de pleno derecho, la pérdida de la totalidad de los beneficios de exención otorgados en la presente cláusula, reservándose la potestad de adoptar las medidas que estime pertinentes para su cancelación.

El porcentaje de exención en el pago de la TSU citada, guardará durante todo el período de vigencia del presente convenio, relación proporcional con los grados de compatibilidad que se verifiquen entre las intervenciones arquitectónicas, los usos propuestos, el impacto urbano, y los objetivos de preservación, conservación y perdurabilidad de los inmuebles.

OCTAVA: REGISTRO CATASTRAL

La Municipalidad registrará en el catastro municipal, y publicitará en los certificados de deuda que se expidan para actos de transmisión, modificación o constitución de derechos reales sobre los bienes a los que se refiere el presente convenio, así como en las boletas correspondientes al pago de la Tasa por Servicios Urbanos (TSU), que el inmueble se encuentra sometido al régimen de la Ordenanza n° 10.075 y concordantes (Código de Preservación Patrimonial).

En caso de surgir modificaciones en la Ley Provincial n° 17.801 que hagan factible asentar el carácter del bien a preservar, el Propietario deberá realizar las gestiones necesarias para

proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, quedando a su costa todos los gastos que esto demande (honorarios, presentaciones, sellados, etc.).

NOVENA: GESTIONES MUNICIPALES

La Municipalidad se compromete, dentro de las competencias de sus áreas específicas a otorgar asesoramiento y asistencia técnica al Propietario, en caso de que éste proponga efectuar modificaciones al inmueble objeto del presente convenio; asimismo, podrá aportarle, en la medida de sus posibilidades, toda la información que resulte de utilidad a la gestión patrimonial globalmente considerada.

DÉCIMA: SEÑALIZACIÓN

La Municipalidad dispondrá lo necesario para proceder a la señalización establecida en los términos de la Ordenanza nº 10.075 y concordantes (Código de Preservación Patrimonial), en la que constará el número de la correspondiente declaratoria y demás datos que juzgue de interés, observando las características físicas, dimensionales y materiales que se prevea con dicho propósito; asimismo, se concertarán con el Propietario, las formas de financiamiento de la señalización y su localización definitiva.

DÉCIMO PRIMERA: VIGENCIA

El presente convenio tendrá carácter permanente mientras subsistan las disposiciones o normas que lo establecen.

DÉCIMO SEGUNDA: RECLAMOS

En caso de que la solicitud para la ejecución de una intervención arquitectónica o la radicación de un uso de suelo propuesto fuera denegada, no habrá lugar a ningún tipo de reclamo, indemnización o resarcimiento económico hacia el Propietario y/o su arrendatario y/o cesionario.

DÉCIMO TERCERA: SANCIONES

El incumplimiento total o parcial por parte del Propietario de las obligaciones asumidas en el presente, traerá aparejada la aplicación de las sanciones establecidas en la Ordenanza nº 10.075 y concordantes (Código de Preservación Patrimonial), y se suspenderá la aplicación de la exención de la Tasa por Servicios Urbanos (TSU).

DÉCIMO CUARTA: JURISDICCIÓN

Para cualquier cuestión que se suscite referida a la interpretación o ejecución del convenio celebrado, las partes convienen en someterse a la competencia de los Juzgados del Fuero Contencioso-Administrativo con asiento en el Departamento Judicial Mar del Plata, renunciando a cualquier otro fuero y jurisdicción que pudiere corresponderle, inclusive el Federal, constituyendo las partes a tal efecto, domicilio en el lugar indicado en el encabezamiento del presente. - - - - -

En prueba de conformidad se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Mar del Plata a los..... () días del mes de..... de dos mil.....

.....
Dr. Guillermo Tristán Montenegro

.....
Señor Gustavo Aníbal Godoy

Expediente N° 12.908-0-1999 Cuerpo 1



**ANEXO II
ACTA DE CONSTATAción DEL ESTADO DEL INMUEBLE**

Nombre: El Bungalow Exp. N° 12908-0-1999 C1	Ord. declaratoria: N° 10.075	Plancheta urbanística según C.O.T: A23.7 Distrito del bien patrimonial: R4
Dirección: Nomenclatura catastral: Cuenta municipal: Partida provincial: Propietario/s original/es: Año de construcción: Exp. de construcción: Proyectista / Constructor: Uso original:	Bartolomé Mitre N° 3187, esquina San Lorenzo N° 2827 Circunscripción IV, Sección D, Manzana 288d, Parcela 13b N° 45.912/3 N° 45-162.944 Señores Enrique Vitoria y Gonzalo Vitoria 1902 N° Humphreys & Co. Lt. London Vivienda	
Superficie del terreno: Sup. cub./ semicubierta: Otras construcciones: Tipología edilicia: Corriente arquitectónica:	903.69 m2 129,20 m2 / 38,28 m2 37,82 m2 (garage) Semiperímetro libre Cottage inglés industrializada / prefabricada	
Uso actual: Propietario actual: CUIT/CUIL: Domicilio legal: Teléfono de contacto: Mail de contacto:	Vivienda Gustavo Aníbal Godoy N° 20-11133358-1 Santiago del Estero N° 1928, Mar del plata N° @	



Componente	Bueno	Reg	Malo
Estructura	X		
Muros	X		
Cubierta y aleros	X		
Pisos y zócalos	X		
Revestimientos	X		
Revoques	X		
Instalaciones	X		
Carpinterías	X		
Pinturas	X		
Balcones	-		
Ornamentación	X		
Equipamiento	X		
Espacios exteriores	X		

13/10/2021 9:30hs
Fecha y hora de la inspección
Firma y aclaración del propietario/s:
Firma y aclaración del funcionario actuante Arq. Laura Pardo; Arq. María José de la Fuente

**ANEXO III
COMPENSACIÓN URBANÍSTICA**

Sobre el Bien Patrimonial denominado “El Bungalow”, sito en la calle Mitre N° 3.187, identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección D, Manzana 288 d, Parcela 13, de la ciudad de Mar del Plata.

Distrito de pertenencia según el Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.): Residencial cuatro (R4), de densidad media.

Indicadores básicos vigentes s/ Ordenanza N° 25.114:

- F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0,6
- F.O.T. máximo uso residencial: 1,5
- F.O.T. otros usos máximo: 1,2
- Densidad poblacional neta máxima: 600 hab/ha (0,060 hab/m²).
- Incremento de F.O.T. y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos, máximo 70%.

CÁLCULO

- 1) Cálculo del Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) según artículo 6.6.4 C.O.T.

F.O.S. según la norma	
F.O.S. del distrito Residencial R4 (Ordenanza 25114)	0,6
F.O.S. de la parcela: $\frac{903,69 \text{ m}^2 \text{ superficie del terreno}}{0,6} =$	<u>542.21 m²</u>
F.O.S. según la construcción existente	
Superficie cubierta vivienda	<u>136.93 m²</u>
Sup. cubierta garage (escindido de declaración patrimonial)	37,82 m ²
Superficie total cubierta	<u>174.75 m²</u>
Superficie semicubierta de la vivienda	<u>35.33 m²</u>
F.O.S. total cubierta y semicubierta computable	<u>210.08 m²</u>
F.O.S. existente resultante	<u>0,24</u>

- 2) Cálculo de los premios según artículo 3.2.2.7 C.O.T.

Premio por ancho de parcela	
2,5 % x metro a partir de los 10,00 m 2,5 % x metro	
$26,00 \text{ m} - 10,00 \text{ m} = 16,00 \text{ m} \times 2,5 \% = 40 \% \text{ (máx. 25 \%)}$	25 %
Premio por retiro voluntario líneas de edificación establecidas	
3 % x cada metro de retiro de frente	
$7,33 \text{ m} \times 3,00 \% = 21,99 \% \text{ (máx. 15\%)}$	15 %
Premio por menor F.O.S. ocupado	
En igual proporción que la reducción	
$\frac{210,08 \text{ m}^2 \times 100}{540,38 \text{ m}^2} = 38,87 \% \text{ (máx. 10 \%)}$	10 %
F.O.S. $\leq 0,5$	1 piso más P.L
Total premios	50 %

- 3) Cálculo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) según artículo 6.6.4 C.O.T.

F.O.T. residencial	
Indicador del distrito R4 (Ordenanza 25114)=	1,5
1,5 + 50 % premios =	2,25
2,25 coeficiente x $\frac{903,69 \text{ m}^2 \text{ del terreno}}{0,6} =$	<u>2.033,30 m²</u>
Porcentual de sup. total existente construida ($\frac{192,41 \text{ m}^2}{2.033,30 \text{ m}^2} =$	<u>9,46%</u>
Remanente de F.O.T para uso residencial en porcentual	<u>90,54 %</u>
Remanente de F.O.T para uso residencial en m ²	<u>1.840,89 m²</u>

F.O.T. otros usos	
1,2 + 50 % premios =	1,8
1,8 coeficiente x <u>903,69</u> m2 del terreno =	<u>1.626,64 m2</u>
Remanente de F.O.T. para otros usos 100 % - <u>9,46</u> % =	<u>90,54</u> %
Remanente de F.O.T. para otros usos en m2	<u>1.472,75 m2</u>

4) Cálculo de la Densidad poblacional neta (Dn) según artículo 6.6.4 C.O.T.

Según la norma	
Densidad poblacional del distrito R4 (Ordenanza 25114)=	0.060 hab/m2
0,060 + premios 50 % =	0,09 hab/m2
0,09 hab/m2 x <u>903,69</u> m2 del terreno = <u>81,33</u> habitantes =	<u>82 habitantes</u>
Densidad consumida por la vivienda existente =	<u>6 habitantes</u>
Remanente (<u>82 hab. potenciales</u> - <u>6 hab. consumidos</u>) =	<u>76 habitantes</u>

5) Indicadores retenidos

Valores retenidos en la parcela	
30 % del remanente de F.O.T. para vivienda (<u>1.840,89 m2</u>)	<u>552,27 m2</u>
30 % del remanente de F.O.T. para otros usos (<u>1.472,75 m2</u>)	<u>441,83m2</u>
30 % del remanente de la Densidad neta (<u>76 habitantes</u>)	<u>22 habitantes</u>

6) Compensación urbanística

Valores transferibles a otra/s parcela/s a designar	
70 % del remanente de F.O.T. para vivienda (<u>1.840,89 m2</u>)	<u>1.288,62 m2</u>
70 % del remanente de F.O.T. para otros usos (<u>1.472,75 m2</u>)	<u>1.030,92 m2</u>
70 % del remanente de la Densidad neta (<u>76 habitantes</u>)	<u>54 habitantes</u>

Nota:

Para el caso de utilización del F.O.T. en uso mixto aplicará lo establecido en el artículo 3.2.2.2 del C.O.T.