

Expediente D.E.:14619/4/94  
Fecha de sanción:22/12/1995  
Fecha de promulgación:09/01/1996

## ORDENANZA N°10272

**Artículo 1º** .- Créase el Distrito Residencial Siete B1 (R7B1) e incorpórase al Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T) el artículo 6.6.9 atinente a la normativa urbanística del mismo, conforme al siguiente texto:

### "6.6.9. DISTRITO RESIDENCIAL R7B1

**CARACTER:** Zona declarada de Reserva Forestal destinada a la localización de uso residencial de baja densidad, admitiéndose una (1) sola vivienda por predio.

**DELIMITACION:** Según plano de zonificación, Zona Bosque Peralta Ramos, comprendida entre las calles Vernet y/o Las Achiras, Los Chañares (397), Don Arturo Peralta Ramos, Los Mapuches (421), calle 38, Los Chañares (397), Las Margaritas (54) y Mario Bravo.

**SUBDIVISION:** Unidad Mínima de Parcela: Frente mínimo de quince metros (15 m.) y superficie mínima de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 m.2).

**INDICADORES BASICOS:**

-F.O.S. máximo sobre cota de parcela: 0,4

-F.O.T. máximo uso residencial: 0,4

-Densidad poblacional neta máxima: 150 hab/ha (0,015 hab/m2).

-Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite, salvo por unificación de parcelas (10%).

**ESPACIO URBANO:** El centro libre de manzana se definirá mediante un retiro de fondo obligatorio mínimo de cinco metros (5,00 m.), deberá ser parquizado y/o forestado y no podrá ser utilizado bajo cota de parcela.

**USOS PERMITIDOS:** uso residencial exclusivo.

**TIPOLOGIA EDILICIA:** Se permiten edificios de semiperímetro libre con medianera tratada arquitectónicamente en concordancia con las fachadas de la residencia y de perímetro libre.

Tipología según condición de parcela:

a) Se admitirá la tipología de semiperímetro libre o perímetro libre, para parcelas cuyo ancho sea de hasta quince metros (15,00 m) inclusive.

b) Se admitirá la tipología de perímetro libre exclusivamente, para parcelas cuyo ancho supere los quince metros (15,00).

El Departamento Ejecutivo, podrá autorizar tipologías edilicias alternativas con el objeto de preservar la forestación, en tanto el estricto cumplimiento de las mismas, implique extracción de especies arbóreas.

**DISPOSICIONES PARTICULARES:**

Tejido: cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3º.

Plano límite: 7,00 m. frente a calle y a avenida.

Retiro de frente obligatorio: mínimo 5,00 m.

Retiro lateral obligatorio: mínimo 3,15 m. a ejes divisorios.

Cercos: en lo referente a ejecución de cercos sobre línea municipal y/o ejes divisorios de predios se deberá ajustar a lo prescripto en el ítem 3.2.8 del Anexo I de la ordenanza 6997, Reglamento General de Construcciones.

**Artículo 2º** . - No se permitirá la instalación de nuevas actividades comerciales, en ninguna de sus formas por considerar que derivaría la imagen, el carácter y la forma de vida en el Bosque Peralta Ramos, a la vez que generarían un impacto ambiental y urbano negativos.

La Secretaría de Obras deberá censar las actividades existentes dentro del Bosque de Peralta Ramos y considerar cada caso, condicionando su autorización a:

1- Disponer de planos aprobados de construcción, o en su defecto comprobante de la iniciación de los trámites, en cuyo caso se le otorgará un plazo de 180 días para la conclusión de los mismos .

2- Desarrollar la actividad el propietario y/o grupo familiar directo con autorización expresa del titular.

3- Poseer conformidad de vecinos titulares de parcelas linderas.

4- No alterar las condiciones morfológicas de las viviendas.

5 - Limitar la publicidad de la actividad a la identificación del comercio o servicio, en soporte de dimensión máxima 0,50 x 1,00 m.

Atento el carácter de uso , la alteración de cualquiera de las condiciones antedichas y/o generación de situaciones conflictivas, verificables en su grado de molestia a solo juicio del organismo municipal técnico competente, será motivo suficiente para disponer el cese de la actividad.

Los requisitos dimensionales mínimos y de uso, previstos en las disposiciones referentes a habilitación de establecimientos comerciales o de servicios, excepto lo relativo a medios de salida de emergencia, los requisitos de número, dimensión y disposición de servicios sanitarios y los requisitos de iluminación y ventilación, podrán ser objeto de consideración por parte del organismo competente.

A partir de este censo, queda totalmente prohibida cualquier nueva excepción, dejando expresamente aclarado que los comercios censados no podrán cambiar ni anexar nuevas actividades.

**Artículo 3º.-** El Departamento Ejecutivo a través de la Subsecretaría de Medio Ambiente, reglamentará en virtud a lo establecido en el Artículo 18 de la Ordenanza 9784 "Código de Preservación Forestal", las normas de protección, cuidado y conservación de la "Reserva Forestal Bosque de Peralta Ramos", sin perjuicio de lo establecido en el Código de Ordenamiento Territorial y el Reglamento General de Construcciones.

**3.1.-** El Departamento Ejecutivo, a través de la Subsecretaría de Medio Ambiente, podrá considerar y resolver la tala, el trasnoche o la extracción de especies arbóreas ubicadas en inmuebles de dominio público o privado de la Municipalidad, y del dominio privado de los particulares, sitos en la Reserva Forestal Bosque de Peralta Ramos.

**3.2.-** La Subsecretaría de Medio Ambiente podrá realizar convenios con entidades de bien público a los efectos de proveer asistencia técnica en lo atinente a poda, tala, sustitución, reposición, plantado, mantenimiento, etc. de árboles en la Reserva Forestal Bosque de Peralta Ramos.

**3.3.-** La Dirección de Obras Privadas verificará, en oportunidad de requerir final de obra, la reposición de especies arbóreas que se permitieran talar dentro del predio, autorizadas de acuerdo al ítem 3.1.

**Artículo 4º** . - Establécese, en virtud de lo prescripto en el artículo 19º de la Ordenanza 9784, las siguientes entradas vehiculares a la Reserva Forestal Bosque de Peralta Ramos: Don Arturo y Mario Bravo, Las Margaritas y Mario Bravo, Diagonal EE.UU. y calle18, Atahualpa y Los Chañares (397), Vernet y/o Las Achiras.

**4.1.-** La Municipalidad instalará la señalización e infraestructura pertinente, en coincidencia con las entradas descriptas en el artículo 4º de la presente.

**4.2.-** Las restantes entradas a la Reserva Forestal Bosque de Peralta Ramos, serán exclusivamente de carácter peatonal. La Municipalidad efectuará las adecuaciones necesarias a tal fin, disponiendo para ello de especies vegetales exclusivamente.

**Artículo 5º** .- Desaféctase del Distrito Residencial Siete (R7) y aféctase al Distrito Residencial Siete B1 (R7B1), el sector denominado Bosque de Peralta Ramos, delimitado por las calles Vernet y/o Las Achiras, Los Chañares (397), Don Arturo Peralta Ramos, Los Mapuches (421), calle 38, Los Chañares (397), Las Margaritas (54) y Mario Bravo.

**Artículo 6º** .- Autorízase al Departamento Ejecutivo a materializar en los documentos gráficos del C.O.T. las modificaciones establecidas en el artículo 5º de la presente.

**Artículo 7º** .- La Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá, con dictamen fundado, autorizar el uso de sistemas constructivos no tradicionales, que cuenten con la debida aprobación de los organismos nacionales competentes.

**Artículo 8º** .- Comuníquese, etc.

**Rateriy**

**Aprile**

B.M. 1471 p.25 (08/02/1996)