

Expediente D.E.: 08913/6/96  
Fecha de sanción: 25/04/1996  
Fecha de promulgación: 06/05/1996

## ORDENANZA N° 10502

Artículo 1º .- Créase el Distrito Residencial Siete B2 (R7B2) e incorpórase al Código de Ordenamiento Territorial (C.O.T.) el artículo 6.6.10 atinente a la normativa urbanística del mismo conforme al siguiente texto:

### "6.6.10 DISTRITO RESIDENCIAL R7B2"

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

**DELIMITACION:** Según plano de zonificación, Zona "El Grosellar" comprendida entre las calles Ortega y Gasset, Monte Carballo, Avenida Estrada y el Arroyo La Tapera y Zona "Montemar" comprendida entre las calles Monte Carballo, Avenida Estrada, Avenida Della Paolera (ex-180) y el Arroyo La Tapera.

**SUBDIVISION:** Unidad mínima de parcela: Frente mínimo de dieciocho metros (18 m.) y superficie mínima de setecientos metros cuadrados (700 mts. 2).

#### INDICADORES BASICOS:

- F.O.S.: máximo sobre cota de parcela: 0,4
- F.OT.: máximo uso residencial: 0,4
- Densidad Poblacional neta máxima: 150 hab/ha. (0,015 hab/m<sup>2</sup>).
- Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite salvo por unificación de parcelas (10%) del indicado.

**ESPACIO URBANO:** El centro libre de manzana se definirá mediante un retiro de fondo obligatorio mínimo de cinco metros (5.00 m.), el que deberá ser parquizado y/o forestado y no podrá ser utilizado bajo cota de parcela.

**USOS PERMITIDOS:** Uso Residencial Exclusivo.

**TIPOLOGIA EDILICIA:** Se admitirán las siguientes tipologías:

- a) Cualquier tipología para parcelas cuyo ancho sea hasta doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m.) inclusive.
- b) Correspondrá la tipología de semiperímetro libre con medianera tratada arquitectónicamente en concordancia con las fachadas de la residencia lindera - si la hubiere.- o perímetro libre, para parcelas cuyo ancho supere los doce metros con cincuenta centímetros (12,50 m.) y hasta los quince metros (15.00 m.) inclusive.
- c) Para parcelas superiores a los quince metros (15.00 m.) se realizará tipología de perímetro libre.

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, considerando para ello los indicadores básicos expresados en la presente.

#### DISPOSICIONES PARTICULARES:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo 3.

Plano límite: 7.00 m. frente a calle y avenida.

Retiro de frente obligatorio: Mínimo 5.00 m.

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

Cercos: En lo referente a la 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 desvirtúa la imagen, el carácter y la forma de vida en la zona "El Grosellar y Montemar", a la vez que generarían un impacto ambiental y urbano negativo.

La Secretaría de Obras y Medio Ambiente deberá censar las actividades existentes en la zona "El Grosellar y Montemar" y considerar cada caso, condicionando su autorización a:

1. Disponer de planos aprobados de construcción, o en su defecto comprobante de iniciación de los trámites, en cuyo caso se le otorgará un plazo de ciento ochenta (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 al carácter de uso, la alteración de cualquiera de las condiciones antedichas y/o generación de situaciones conflictivas, verificables en su grado de molestias a solo juicio del organismo municipal técnico competente, será motivo suficiente para disponer el cese de la actividad.

Los requisitos dimensionales mínimos y de usos, 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 ampliar ni anexar nuevas actividades.

Artículo 3º .- El Departamento Ejecutivo a través de la Secretaría de Obras y Medio Ambiente, reglamentará, en virtud a lo establecido en el artículo 18º de la Ordenanza 9784 "Código de preservación forestal" las normas de protección, cuidado y conservación de la "Reserva Forestal El Grosellar" y la "Reserva Forestal Montemar", 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 Secretaría de Obras y 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 las Reservas Forestales citadas, cumpliendo y haciendo cumplir el artículo 2º de la Ordenanza 9717.

3.2 La Subsecretaría de Medio Ambiente podrá realizar convenios con la Asociación Vecinal de Fomento Barrios Parque Montemar - El Grosellar a los efectos de proveer asistencia técnica en lo atinente a poda, tala, sustitución, reposición, plantado, mantenimiento, etc. de árboles en las Reservas Forestales "Montemar" y "El Grosellar".

3.3 Para los casos encuadrados en el dominio privado, la Dirección de Obras Privadas requerirá para la aprobación de los Planos de Construcción un plano de ubicación de las especies arbóreas existentes, detallándose en este último, aquellas unidades que el propietario solicite talar, trasnochar o extraer. La aprobación de dicho plano estará sujeta a la preservación forestal de las Reservas citadas.

**Artículo 4º** .- Establécese las siguientes entradas vehiculares a las Reservas Forestales "El Grosellar y Montemar":

"El Grosellar": Daireaux y Avenida Estrada, Joaquín V. González y Avenida Estrada, Miguel de Unamuno y Avenida Estrada.

"Montemar": Torre de Vera y Aragón y Avenida Estrada, De La Salle y Avenida Estrada, Millán y Avenida Estrada, Monte Carballo y Chulak.

4.1 La Municipalidad autorizará a la Asociación Vecinal de Fomento Barrios Parque "Montemar - El Grosellar" a instalar la señalización en coincidencia con las entradas descriptas en el artículo 4º de la presente.

4.2 Las restantes entradas a las Reservas Forestales "Montemar y El Grosellar" serán exclusivamente de carácter peatonal.

**Artículo 5º** .- Desaféctase del distrito Residencial Siete (R7) y aféctase al distrito Residencial Siete Bosque Dos (R7B2) el sector denominado El Grosellar delimitado por la Avenida Estrada, calles Ortega y Gasset, Monte Carballo y Arroyo La Tapera y el sector Montemar delimitado por la Avenida Estrada, Monte Carballo, Della Paolera y Arroyo La Tapera.

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

**Artículo 7º** .- La Secretaría de Obras y Medio Ambiente 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**

B.M- 1479 p. 10 (29/05/1996)

**Aprile**