

## ORDENANZA N° 4937

Visto la profundización de los estudios e investigaciones que se están realizando sobre el Código de Ordenamiento Territorial, vigente por Ordenanza 4514/79 a efectos de adecuarlo a los cambios producidos por la dinámica de crecimiento propio del núcleo y los impactos sectoriales que es menester absorber.

El informe de la Asesoría de Ordenamiento Territorial sobre superficies a considerar para el cálculo del Factor de Ocupación Total FOT, y

Considerando:

Que corresponde promover desde la esfera oficial la jerarquización del equipamiento de servicios que debe detentar la ciudad de D Mar del Plata, centro turístico de nivel internacional, ya sea en cuanto a hotelería, como a edificios de vivienda multifamiliar o Colectiva.

Que, a esos efectos, se deben incluir en los mismos una serie de locales especiales, destinados a uso complementarios de la actividad principal que no implican densidad habitacional.

Que la inclusión de dichos usos contribuye a elevar el nivel de habitabilidad y grados de confort de las edificaciones que los posean.

Que la aplicación del Factor de Ocupación Total, F O T., apunta a controlar la densidad poblacional.

Que los locales mencionados no importan incremento alguno respecto a la densidad neta máxima autorizada para la parcela. Que la Ley 8912 determina la superficie mínima que deberá construirse por habitante, dejando explícito que la misma no induce los espacios comunes entre los cuales se encuadrarían los usos que motivan esta propuesta.

Que los usos a autorizar por la presente serán reglamentados de modo tal que no podrán ser trasformados de ningún modo en locales de habitación.

Por todo ello el Intendente municipal en ejercicio de las atribuciones de Departamento Deliberativo Municipal, sanciona la presente ORDENANZA.

**Artículo 1º.-** En los edificios de vivienda multifamiliar o colectiva, permanente o temporaria, aquellos usos complementarios del uso principal, que no constituyan ningún tipo de local de habitación y que por sus características, contribuyan a elevar el nivel de habitabilidad y el grado de confort .de los mismos, no serán computados a los efectos del cálculo del Factor de Ocupación Total, FOT

1. **Artículo 2º.-** Los usos a que se refiere el Artículo precedente son los que se detallan a continuación: 1. Salas de reuniones, convenciones o conferencias.

2.2. Guarderías.

2.3. Salas equipadas para la práctica de deportes (gimnasios).

2.4. Canchas deportivas cubiertas.

2.5. Locales acondicionados para baños sauna, finlandeses, turcos o similares.

2.6 . Piletas de natación cubiertas.

2.7 Vestuarios y sanitarios que respondan a necesidades emergentes de las instalaciones mencionadas en los incisos precedentes.

**Artículo 3º.-** Todo otro uso no consignado en el listado del Art. 2º de la presente deberá ser solicitado a los Organismos Municipales de competencia, quienes resolverán su inclusión o denegarán mediante resolución fundamentada.

**Artículo 4º.-** La presente norma se refiere con exclusividad a la exclusión de las superficies destinadas a los usos autorizados por la misma, del cálculo del Factor Ocupación Total, FOT, no implicando en modo alguno la habilitación del uso, la que deberá ser tramitada por las vías correspondientes y se otorgará solamente cuando se satisfagan en su totalidad los requisitos exigidos en el momento de la solicitud de dicha habilitación.

**Artículo 5º.-** Las edificaciones complementarias que se autorizan por aplicación de la presente norma, no podrán modificar su destino bajo ningún concepto ni transformar el uso admitido como complemento del uso principal en otro que pueda implicar aumento de la densidad neta autorizada para el mismo.

**Artículo 6º.-** Los usos admitidos por imperio de esta Ordenanza deberán ser de libre usufructo para la totalidad de habitantes del edificio, no pudiendo ser privatizados a beneficio de un número limitado de personas.

**Artículo 7º.-** En los casos de edificios que se subdividan amparados en el régimen de la Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, las superficies destinadas a los usos objeto de la presente norma deberán considerar como superficies comunes indivisas propiedad de la totalidad de los condóminos.

**Artículo 8º.-** La prohibición referida al cambio de uso deberá constar en todos los planos del respectivo expediente de construcción y en el Certificado de Final de Obra. La restricción mencionada deberá asentarse en el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires a efectos de su constancia en todas las escrituras traslativa de dominio.

**Bello**

B.M. 1133, p.1-2 (30/06/1981)

**Nakkache**

**Martín**