

ORDENANZA N° 4956

Visto lo actuado y atento a lo informado por la Asesoría de Ordenamiento Territorial; y Considerando:

Que la Ordenanza N° 4514/79, en su Artículo 4. 9 inciso 1° establece que: "Cualquier propietario de una parcela cuya superficie alcance o exceda los 3.750 m². podrá requerir de la Municipalidad el dictado de normas y urbanísticas particulares para la misma, las que serán elaboradas por el organismo competente, en consonancia con los objetivos de este Código, y serán propuestas para su aprobación al Departamento Ejecutivo. En tales casos, las normas a dictarse deberán impedir la subdivisión de dichas parcelas, con el objeto de alentar la formación de parcelas mayores, y podrán alcanzar un incremento del FOT en concepto de estímulo equivalente al 70 por ciento máximo permitido. Al dictarse las normas urbanísticas particulares no podrá modificarse el uso del suelo asignado a la parcela de acuerdo al distrito a que pertenece, ni podrá permitirse incremento alguno del FOS 0,6 previsto".

Por todo ello. el Intendente Municipal, en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 1° de la ley 9116 sanciona y promulga con fuerza de ORDENANZA.

Artículo 1°.- Desaféctase del Distrito Residencial R6 al predio delimitado por las calles Tres Arroyos Garay, Bordabehere, Alvarado, límite de la parcela 1b con las parcelas 16 y 18 todos de la Circunscripción VI, Sección A, Chacra 81 Fracción I, Parcela 1b, propiedad de la "Sociedad Civil sin fines de Lucro Complejo Edificio Habitacional Unión Tranviarios Automotor, Mar del Plata Dos". El mismo integrará el Distrito Especial Urbanización Determinada UD2, el que se regirá por los indicadores urbanísticos que se determinan en los restantes artículos que forman parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2°.- Dicho predio deberá ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos:

2.1 Carácter: Zona destinada a la localización del uso residencial de densidad media con viviendas multifamiliares y su equipamiento comunitario.

2.2 Subdivisión: El predio permanecerá indiviso, configurando una unidad territorial, solo podrá ser dividido bajo el régimen de propiedad horizontal Ley 13.512.

2.3 Indicadores básicos Densidad poblacional neta máxima:

480 hab/ha.

FOT. máximo 0,9.

FOS máximo 0,6

2.4 Tipología edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre exclusivamente. Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.

Plazo límite: 11,60 m. frente a calle.

Separación obligatoria entre parámetros verticales enfrentados

Relación H/d 1.5. mínimo.

Incremento del FOT. máximo 70 por ciento de acuerdo a Artículo 47° Ley 8912 y normas municipales.

Incremento de la densidad neta de parcela: de acuerdo a incremento del FOT. permitido.

2.5. Espacio Urbano: deberá atenerse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana de acuerdo al gráfico que se adjunta a la presente Ordenanza como Anexo I. El centro libre de manzana deberá ser parquizado y forestado, y la superficie no absorbente del mismo no excederá del 30 por ciento.

2.6. Usos permitidos: Además del uso residencial se permiten los usos consignados en cuadros 7.4.1. Comercio minorista Clase I y 2 para distrito residencial R4.

2.7. Estacionamiento requerido: Deberán preverse 3,5 m². por habitante de espacios para estacionamiento o cocheras, de acuerdo a los requisitos de guarda y estacionamiento de vehículos establecidos por la Ordenanza N° 4514/79.

2.8. Acondicionamiento térmico de edificios: Se calculará de acuerdo a lo establecido por la norma IRAM 11.603/78 de Habitabilidad Hidrotérmica.

2.9. Normas de Habitabilidad: Los locales habitables del conjunto deberán adecuarse a las normas de habitabilidad contenidas en el Código de Ordenamiento Territorial: quedarán exceptuados los locales habitables correspondientes a vivienda en cuanto a la altura mínima entre solados terminados, que no podrá ser inferior a los 2.60 m.

2.10. Requerimientos de infraestructura: El conjunto podrá habilitarse una vez que se haya dotado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales de acuerdo a lo establecido en la Ley 8912/77 y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

- a) Abastecimiento de agua corriente: en lo referente al abastecimiento de agua corriente, el sistema interno del conjunto deberá ser provisto por la red pública de agua corriente, de acuerdo a los requerimientos de Obras Sanitarias de la Provincia.
- b) esagues cloacales conectados a la red de Obras Sanitarias de la Provincia.
- c) Energía Eléctrica domiciliaria: de acuerdo a los requerimientos de la empresa Agua y Energía Eléctrica.
- d) Alumbrado Público de acuerdo o los requerimientos de la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de General Pueyrredon.
- e) El sistema vehicular y los estacionamientos se vincularán con el resto de los elementos del conjunto mediante las aceras y sendas peatonales, las que se construirán de acuerdo a las especificaciones que fijen al respecto la Dirección de Obras Privadas.

Artículo 3°.- Equipamiento Comunitario de acuerdo al número de habitantes previsto para el conjunto:

Comercio diario, periódico y servicios: superficie cubierta equivalente a 0,32 m². por habitante.
Equipamiento socio cultural: Guardería: la superficie cubierta de la misma deberá ser de 160 m² y sus características y sistema de funcionamiento compatibilizados con la Secretaría de Bienestar Social de la Municipalidad de General Pueyrredón.

Centro comunitario destinado a estimular la interacción social, que podrá funcionar como Sociedad de Fomento.

Superficie cubierta mínima: 80 m²

Artículo 4°.- Disposiciones generales El conjunto deberá ajustarse a las disposiciones generales del Código de Ordenamiento Territorial, Ordenanza 4514/79.

Artículo 5°.- Para gestionar el permiso de construcción correspondiente ante la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de General Pueyrredón, el peticionante deberá agregar a la documentación técnica como requisito indispensable, los planos de infraestructura aprobados por los organismos competentes. En lo referente a Alumbrado Público y Desagües Pluviales, la aprobación de dichos proyectos deberá gestionarse ante la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de General Pueyrredón.

Artículo 6°.- Aspectos edilicios organizativos y de funcionamiento: Todo equipamiento, tanto en sus aspectos edilicios, organizativos como de funcionamiento, estando a cargo del consorcio propietario del conjunto habitacional.

El mantenimiento de los espacios verdes, privativos de la vivienda, circulación interna y estacionamiento, estarán a cargo del consorcio.

Artículo 7°.- Sustitúyase la plancheta N° 6, del Código de Ordenamiento territorial del Partido de General Pueyrredón, Tomo II, Planos de Zonificación por la plancheta 6.1, que integra el Anexo II de la presente Ordenanza.

Artículo 8°.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Municipal, en los términos que establece la Ley 9116.

B.M. 1136, p.2-3 (21/07/1981)