

ORDENANZA N°7010

Artículo 1º- (6.1.4 COT corregido) Sustitúyese el Artículo 7.3 a -. de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto: DELIMITACION GRAFICA DE DISTRITOS EN LOS PLANOS URBANISTICOS. Los deslindes que corresponden a manzanas completas, deben ser interpretados como referidos al eje de calle. Los deslindes que bordean una calle, graficados convencionalmente con una paralela a uno o a ambos límites de la misma, deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle. Los deslindes que comprenden a manzanas completas y concluyen con un trazo paralelo al borde exterior de una calle, están incluyendo también en el distrito a las parcelas de ambos frentes de la calle límite.

Artículo 2º.- (6.1.5) Sustitúyese el Artículo 7.3.5 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
ANEXOS Se anexa al presente Código los planos con la delimitación de las áreas territoriales, de acuerdo a la nomenclatura catastral de las zonas comprendidas y la delimitacion-. de los distritos urbanos de acuerdo a las calles eje o parcelas frentistas de una calle que ofician como límites de distrito o zona. Puede también limitarse un distrito o zona, mencionando los datos catastrales de los predios adyacentes.

Artículo 3º- (6.1.6) Sustitúyese el Artículo 7.4 de la Ordenanza 4514 por el siguiente-texto:
Localización DE USOS. Las actividades clasificadas se localizan en las áreas y distritos previstos de acuerdo a las normas particulares de cada distrito.

Artículo 4º- (6.2. 1.2) Sustituyese el Artículo 7.2.5.1 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
DISTRITOS DE URBANIZACION DETERMINADA - UD. Corresponde distritos que, con la finalidad de establecer o preservar conjuntos urbanos preferentemente habitacionales o de características diferenciadas, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y paisaje urbana. Sus indicadores específicos y localización se registrarán mediante un número ordinal acumulativo.

Artículo 5º- (6.2.1.1) Sustituyese el Artículo 7.2.5.2 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:
DISTRITOS DE RESERVA URBANA - RU. Corresponden a áreas incluidas dentro de los límites del Ejido de Mar del Plata o del área de Batán - Chapadmalal, cuya incorporación o parcelamiento de tipo urbano no se considera necesaria a corto plazo, pero que constituyen zonas de previsión de futuras ampliaciones del área urbana, en función de intereses específicos orientados al bien común. Su subdivisión esta prohibida, solo podrá ser autorizada mediante Ordenanza y considerando motivos extraordinarios. y plenamente justificados por el organismo competente. Se admitirá la construcción de una vivienda unifamiliar de hasta ciento sesenta metros de superficie cubierta; máxima, con características, plano límite y retiros mínimos iguales a los del distrito R7.

Artículo 6º- (6.2.1.3) Sustitúyese el Artículo:7.2.5.3 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:DISTRITOS DE USO ESPECIFICO - USE. Corresponden a zonas o predios destinados a la localización de usos de transporte, de las comunicaciones, la regulación del combustible gaseoso, la producción o transmisión de energía y el agua potable la defensa, la seguridad y otros usos afines a los mencionados y que requieren de indicadores específicos diversos a los del distrito a que pueden pertenecer.

Artículo 7º- Derógase el primer párrafo del Artículo 7.1 de la Ordenanza 4514 y el Artículo 14 de la Ordenanza 5253.

Artículo 8º- (6.2.3) Sustitúyese el Artículo 8.3.1 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto: AREA RURAL INTENSIVA (R.IN). Carácter: Area rural destinada a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria intensiva.

Delimitación: Según plano de zonificación.

Subdivisión: De acuerdo al Artículo 2.4.5 del presente Código,

Unidad mínima de parcela: 5 Ha.

Usos permitidos Uso rural intensivo: granjas, tambo, horticultura, floricultura, apicultura, cría de pequeños animales y animales silvestres, etc. En el caso de ganadería toda aquella que se basa en la alimentación artificial de los animales. Admite usos mixtos de los anteriores

Artículo 9º- (6.2.6) VIVIENDAS INDIVIDUALES EN AREAS RURALES . En todas aquellas parcelas ubicadas en áreas rurales podrá autorizarse la construcción de hasta dos viviendas unifamiliares.No habrá límite por densidad mientras no se supere las dos viviendas Por razones de parentesco comprobable, el Departamento Ejecutivo podrá, mediante decreto, autorizar otra unidad de vivienda familiar.

Artículo 10º- (6.3) Sustituye el artículo 7.1.b de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto: ULM AREAS URBANAS DEL LITORAL MARITIMO.

ULM1 /y U Mlb al sur de Mar del Plata. ULM/e al sur de Mar del Plata, entre la Ruta Nacional N°11 y - playas. ULM2a- ULM2b- ULM2c al norte de Mar del Plata.

UTI- AREAS URBANAS DEL TERRITORIO INTERIOR.

UTI1 al sur de Mar del Plata.

UTI2 al sur oeste de Mar del Plata.

UTI3 Batán 1

UTI4 Chapadmalal Normado por Ordenanza 5295/82 (Anexo II).

UTI5 Boquerón,

UTI 2 al oeste de Mar del Plata.

UTI7 Camet y EJE de Ruta N°2.

UTS- AREAS URBANAS DEL TERRITORIO SERRANO.

UTS1 Sierra de los Padres.

UTS2a- UTS2b- UTS2c- UTS2d- UTS2e al oeste y sobre eje de Ruta nº 226

Artículo 11º- (6.4.1) VIVIENDA INDIVIDUAL EN AREAS COMPLEMENTARIAS; En todas aquellas parcelas ubicadas en áreas complementarias se autoriza la construcción de una vivienda unifamiliar, la que deberá realizarse encuadrada en los indicadores que rigen el Distrito Residencial R7, sin modificar el distrito a que pertenecen.

Artículo 12º- (6.4.6) Sustituyese el Artículo 8.2.5 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto:AREA COMPLEMENTARIA DE BORDE VIAL (BV). Carácter Area de bordes de vía pública rural (rutas) con una profundidad de cien metros medidos perpendicularmente al deslinde de las parcelas rurales con las rutas nacionales o provinciales. Delimitación: Según plano de zonificación. Subdivisión. No se permiten subdivisiones que impliquen la creación de áreas urbanas. La subdivisión destinada a uso específico complementario rural o rutero podrá ser autorizada previa aprobación de la propuesta integral que la justifique de acuerdo a requisitos planteados respecto de zonas específicas. Unidad mínima de parcela: 1 Ha. en uso complementario. USOS permitidos: De acuerdo a las prescripciones de los Cuadros del capítulo 5, y continuidad de uso rural intensivo y rural extensivo, siendo el uso del suelo principal el de servicio o comercio . se considerará anexo la vivienda unifamiliar. Retiro perimetral de nueve metros, franja forestada obligatoriamente, salvo sobre la ruta.

Artículo 13º- (6.6.3.1a;6.6.5.1 y 6.7.4.2) Se sustituye el Artículo 3º de la Ordenanza 4987 el quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 3º- Los predios afectados a los distritos delimitados en el Artículo 2º de la presente Ordenanza es afectados por los siguientes indicadores urbanísticos particularizados: Retiro de fondo: 4 m. 2 contar--e la línea divisoria predios correspondiente a zona de Vías del Ferrocarril General Roca "

Artículo 14º- Derógase del Artículo 8.1.1.1, Distritos Residenciales R1 y R2, Disposiciones Particulares inciso b), Edificios entre medianeras con basamento, de la Ordenanza 4514.

Artículo 15º- Derógase del Artículo 8.1.1.1, Distrito Residencial R3. Disposiciones Particulares, inc. b, edificios entre medianeras retirado de la 4514 Artículo 16º- Derogase los incisos d) y e) del Artículo 7º de la Ordenanza 6104.

Artículo 17º- Sustitúyese el inciso 1) del Artículo 2º de la Ordenanza 5729 por el siguiente texto:
1º) Calle Alem entre Bulevar Marítimo Patricio Peralta Ramos y Avenida Juan B. Justo, tres metros (3 m.) de retiro de frente obligatorio, salvo que el distrito correspondiente exija un mayor retiro

Artículo 18º- Derógase el Artículo 4ºy 5º de la Ordenanza 5032

Artículo 19º.- Derógase del Artículo 8.1.1.1, distritos residenciales, Distrito Residencial R4, Disposiciones Particulares inc b), edificios entre medianeras retirado.

Artículo 20°- Sustitúyese el texto de los incisos a y b del Artículo 11° de la Ordenanza 6109 y del inciso c del Artículo 23° de la Ordenanza 6403, el texto correspondiente a INCREMENTOS DEL FOT, por el siguiente: :

Incrementos del FOT y Densidad: de acuerdo a estímulos previstos.

Artículo 21°- (6.7.1) Sustituyese el Artículo 8.1.1.2 de la Ordenanza 4514 - Distrito Central C1, Espacio Urbano, por el siguiente texto:

ESPACIO URBANO: Deberá atenerse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana, de acuerdo al gráfico correspondiente.

Artículo 22°- Derogase el Artículo 8.1.1..2 Distrito Central C1, Disposiciones particulares inciso b, EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS CON BASAMENTO de la Ordenanza 4514.-

Artículo 23°- Para todas aquellas tipologías que admitan basamento en Disposiciones Particulares donde dice "altura obligatoria de basamento" deberá decir "Altura máxima de basamento

Artículo-24°- Derógase del Artículo 8.1.1.2~ Distrito Central C1a, Disposiciones particulares inciso b, EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS CON BASAMENTO, de la Ordenanza 4514..

Artículo 25°- Derógase el Artículo 1° de la Ordenanza N° 5729.

Artículo 26°- Derágase del Artículo 8.1.1.2, Distrito Residencial C1e, Disposiciones particulares inciso b, EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS CON BASAMENTO de la Ordenanza 4514.

Artículo 27°- Derágase del Artículo 8.1.1.2, Distrito Central C2, Disposiciones particulares inciso b, EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS CON BASAMENTO, de la ordenanza 4514.

Artículo 28°- Derágase del Artículo 8.1.1.2, referido al Distrito Central C3, Disposiciones particulares inciso b), EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS CON BASAMENTO, de la Ordenanza 4514.

Artículo 29°- (6.7.5.2) Sustitúyese del Artículo 8.1.1.2 inciso a) Casos Particulares - Distrito Central C3 de la;Ordenanza 4514, por el siguiente texto:

CASOS PARTICULARES: a) Se establece el siguiente Retiro de Frente Mínimo Obligatorio: Calle Alem entre Bulevar Marítimo Patricio Peralta Ramos y Avenida Juan B. Justo, tres metros. El retiro enumerado rige para todas las tipologías inclusive aquellas que respondan a edificios con basamento. En el tramo desde Almafuerte hasta Roca no valdrá la flexibilización de retiros de frente según edificios adyacentes.

Artículo 30°- (6.7.6) Sustitúyese de los incisos b) y c), Disposiciones Particulares, Distrito Central C4 del Artículo 24 de la Ordenanza 6403, el texto correspondiente 2 RETIRO LATERAL OBLIGATORIO, los que quedarán redactados se la siguiente manera. b) Retiro lateral obligatorio: mayor o igual a 3,15m a eje divisorio. c) Retiro lateral obligatorio a ambos ejes: mayor o igual a 3,15 m.

Artículo 31°- .(6.8.1)(6.8.2) Sustitúyese el inciso 2j , Artículo 12 de la Ordenanza 6104 Espacio Urbano, por el siguiente texto: Deberá atenerse a las disposiciones de franja perimetral edificable y centro libre de manzana, de acuerdo al gráfico 3.2.5

Artículo 32°- (6.8.3) Sustitúyese el Artículo 12° de la Ordenanza 6890 Distrito de Equipamiento E3 el que quedará redactado de la siguiente manera: TIPOLOGIA SEGUN CONDICION DE.PARCELA.

Para parcelas con frente menor o igual a 43,30m. se permiten edificios entre medianeras, de semiperímetro libre perímetro libre.

Para parcelas con frente mayores de 43, 30 m se permiten solamente edificios de perímetro libre.

Artículo 33°- (6.8.3) Sustitúyese en Disposiciones Particulares del Distrito.Equipamiento E3, Artículo 8.1.1.3 de la Ordenanza 4514, el texto referido al Plano Límite el que quedará redactado de la siguiente manera:

PLANO LIMITE: frente a calle y avenida: 11 metros, para edificios con tipología entre medianeras y de semiperímetro libre.

Artículo 34°- Derágase en Disposiciones Particulares del Distrito Equipamiento E3, Artículo 8.1.1.3 de la Ordenanza 4514 "Retiro de Fondo no Obligatorio: mínimo 5,00 m.".

Artículo 35°- Se deroga la Ordenanza 4989 y eliminase del Artículo 5° de -la Ordenanza 6720 el Distrito E3a.

Artículo 36º-Derógase en Disposiciones Particulares del Distrito Equipamiento E4, Artículo 8.1.1.3.de la Ordenanza 4514 "Retiro de fondo no obligatorio: mínimo 5 m."

Artículo 37º- (6.8.4) Sustitúyese del Artículo 8.1.1.3 de la Ordenanza 4514 Distrito de Equipamiento E4 en Disposiciones Particulares, el texto referido al Plano Límite el que quedará redactado de la siguiente manera: .

PLANO LÍMITE: frente a calle y a Avenida 8.20 m para tipologías entre medianeras y de semiperímetro libre.

Artículo 38º- Derógase,el Artículo 8.1.1.3 de la Ordenanza 4514 en Casos Particulares,-el inciso.b) del distrito de equipamiento E5.

Artículo 39º- Derógase del Artículo 8.1.1.3 de la Ordenanza 4514. Distrito de Equipamiento 75a, Disposiciones Particulares inc. a), Edificios Entre Medianeras con Basamento.

Artículo 40º-Derógase del Artículo 8.1.1.4 de la Ordenanza 4514. Distritos Industriales, el Distrito Industrial II.

Artículo 41º- (6.9.1) sustitúyese del Art. 4.1 -y 4.2 de la Ordenanza 4940 Distritos Industriales Pesqueros IP1 e IP2 respectivamente en Disposiciones Particulares, el texto correspondiente a Plano Límite para todas las tipologías, el que quedará redactado de la siguiente manera:
Plano límite: frente a calle y a avenida: 15 m.

Artículo 42º- (6.9.1) sustitúyese del Artículo 4.1 y 4.2 de la Ordenanza 4940, Distritos Industriales Pesqueros IP1 e IP2 respectivamente en Disposiciones Particulares, el texto correspondiente a retiro de frente obligatorio en las tipologías de entre medianeras y de semiperímetro libre, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Retiro de frente obligatorio: mínimo 5.00 m. x 10.00 m. de ancho en correspondencia con entrada de automotores.

Artículo 43º- (6.9.1.6.9.2 y 6.9.3) Agrégase en los Distritos Industriales Pesqueros IP1, IP2 e IP3 de la Ordenanza 4940 Casos Especiales, el siguiente texto:

Para industrias con fabricación y depósito de hielo en cualquier tipología, se aceptará plano límite de treinta metros 30.00 m.) para una planta inferior a 90 m². Estas superficies se computarán en el FOT.

Artículo 44º- (6.9.2) Sustitúyese el texto referido a Subdivisión del Distrito INDUSTRIAL Pesquero IP2 de la Ordenanza 9940 por el siguiente:

Subdivisión; unidad mínima de parcela: frente mínimo 21 m. y superficie mínima: 800 m².

Artículo 45º- (6.9.2) Sustitúyese el texto referido a Indicadores Básicos del Distrito Industrial Pesquero IP2 de la Ordenanza 4940, por el siguiente:

Indicadores básicos:

Para Industrias

Depósitos y Servicios

FOT máximo 1,8

FOS máximo 0,6

para vivienda y equipamiento

FOT máximo: 0,8

FOS máximo- 0,6

Densidad poblacional neta máxima:l50 hab/Ha.

Artículo 46º- (6.9.3.1) Sustitúyese el texto referido a Usos Permitidos del Distrito Industrial Pesquero IP3 de la Ordenanza 4940 Artículo 4º, inciso 3 por el siguiente:

USOS PERMITIDOS. Para las parcelas actualmente ocupadas con usos industriales o complementarios del uso industrial y registradas en el municipio conforme lo estableció la Ordenanza 4940, se considerará uso conforme el que comprometió el suelo hasta el 22 de mayo de 1981. El uso permitido a las parcelas producto de anexiones, será el de la parcela originaria. La extensión del uso sólo se admitirá en el caso de parcelas contiguas, previa mensura y unificación de las mismas.

Artículo 47º- (6.9.3.2.) Sustitúyese el texto referido a Restricciones del Distrito Industrial Pesquero IP3 de la Ordenanza 4940 Art. 4, inciso 3 por el siguiente:

RESTRICCIONES AL USO INDUSTRIAL: En los Distritos E1, E2, C2 y R4, en las cuales están enclavadas las industrias pesqueras remanentes I1P3, queda expresamente determinado que no podrán radicarse nuevos establecimientos industriales. Los establecimientos que actualmente se encuentren ocupado más de una parcela, deberán efectuar la respectiva unificación de los predios como trámite previo a su reconocimiento como ampliación del Uso no Conforme de la parcela original que lo obtuvo.

Artículo 48º- (6.9.4.) Sustitúyase el texto referido a subdivisión del Distrito Industrial I2 del Art. 8.1.1.4. Ordenanza 4514 por el siguiente:

Subdivisión: Unidad mínima de parcela: frente mínimo de veintiocho metros (28 m.) y superficie mínima de 1200 m2.

Artículo 49º- (6.9.4.) Sustitúyase el texto referido a retiro de frente obligatorio en Disposiciones Particulares del Distrito Industrial I2, Art. 8.1.1.4. de la Ordenanza 4514 por el siguiente:

Retiro de frente obligatorio: mínimo 5.00 m. x 10.00 m. de ancho en correspondencia con entrada de automotores , excepto en tipología de perímetro libre.

Artículo 50º- (6.9.4.) Sustitúyase el texto referido al Plano Límite de la Tipología de Perímetro Libre, Distrito Industrial I2 Art. 8.1.1.4. de la Ordenanza 4514 por el siguiente:

“Plano Límite : frente a calle y avenida 9,60 m.”

Artículo 51º- (6.9.5.) derógase la Ordenanza 4601 y sustitúyase el texto del Art.8.1.1.4. Distrito Industrial I3 de la Ordenanza 4514 por el siguiente texto;

Distrito Industrial I3.

Carácter : Zona destinada a la localización de usos industriales que plantean demanda considerable de espacio, de niveles COMPATIBLES con el uso residencial inmediato. Se admiten industrias de niveles 5,4 3, sujetos a estudio previo, pueden admitirse niveles 1 y 2 .

Delimitación: Según plano de zonificación (ver planchetas 4.4 y B 109)

Subdivisión : Unidad mínima de parcela:

Frente mínimo de 43,00 m. y superficie mínima de 3.500 m2.

En manzanas que no puedan cumplir con ésta condición, se admitirá como diferencia hasta un veinte por ciento (20%) en el frente y en la superficie.

Unificación para el uso industrial: frente mínimo 20.00 m. superficie mínima 1.000m2.

Indicadores básicos:

F.O.T. máximo en uso industrial: 1.2.

F.O.T. máximo en uso industrial fuera del ejido: 0,6.

Incrementos del F.O.T.: según estímulos previstos .

F.O.S. máximo : 0.4

Plano Límite: 15.00 m.

Tipología edilicia:- Se admiten edificios de perímetro libre exclusivamente.

Disposiciones Particulares:

Franja perimetral forestada de una profundidad mínima de 7,50 m. (podrá reducirse en proporción a la superficie del predio hasta un mínimo de 4, 15 m.

Para parcelas con ancho inferior a 30.00 metros las franjas forestadas deberá solicitarse expresamente en la dependencia municipal de Planeamiento.

Espacio libre destinado a estacionamiento y movimiento de vehículos mínimo del 10% de la superficie de la parcela. Parquización de todo espacio libre no destinado a usos complementarios de la actividad.

Disponibilidad de los servicios esenciales, dotación de agua y eliminación de efluentes, aprobado por organismos pertinentes.

Condiciones ambientales de acuerdo a las normas especiales para la actividad.

Todas las fachadas de los edificios se tratarán con carácter de fachada principal, esto es, manteniendo una unidad de tratamiento en todo su perímetro.

Espacio Urbano: No rige para el distrito las normas de franja perimetral edificable y centro libre de manzana.

Usos permitidos: (6.9.5.1.) Se admiten los usos indicados en cuadros correspondientes, o aquellos sujetos a estudio cuando resultaren aceptados.

Artículo 52º- (6.9.6.) Agrégase al art. 8.1.1.4. Distritos Industriales, de la Ordenanza 4514, el Distrito Industrial Parque General Manuel Savio(P.I.M.) Equipamiento Específico (Ee), cuyo texto es el siguiente:

DISTRITO INDUSTRIAL PARQUE GENERAL MANUEL SAVIO (PIM) EQUIPAMIENTO ESPECÍFICO (Ee)

Carácter: Zona municipal destinada a la localización exclusiva de usos industriales de todos los noveles a excepción de la clase 1, cuya admisión quedará a exclusiva determinación del Departamento Ejecutivo con base a los pertinentes estudios. Es incompatible con el uso residencial.

Delimitación : Cartografía oficial del P.I.M.

Subdivisión y unificación de parcelas:

Subdivisión: no se permite.

Unificación se permite sin limitaciones

Cuando el propietario de una parcela, ante dificultades de diversa índole, se vea compelido a reducir la superficie de su lote para proceder a su enajenación, podrá hacerlo siempre que aquellas parcelas admitan una subdivisión con los frentes mínimos y relación de lados 1/3 establecidos; el ente administrativo se reserva el derecho de aprobación de la factibilidad de subdivisión y comercialización de las parcelas resultantes, debiendo el propietario venderlas a éste al precio de compra, a valores constantes.

Indicadores básicos:

Factor de Ocupación Total (FOT): En todos los casos, será igual o menor a uno como dos (1,2).

FOT mínimo obligatorio: variable entre 0,05 y 0,2 (según gráfico), a construir dentro de los 18 meses de adquirida la parcela.

Factor de Ocupación Suelo (FOS): Será igual a cero como cinco (0,5), Decreto Reglamentario nº 1623/73 art. 3º.

Tipología edilicia: edificios de perímetro libre.

Espacio urbano: no rige el centro libre de manzana.

Diposiciones Particulares:

Plano Límite: se establece un plano límite de 15 m.

Retiros de edificación: franja perimetral de retiros de un ancho igual al diez por ciento de la dimensión de la parcela tomadas en la misma ordenada y abscisa. (graf. 6.9.6.).

Uso y tratamiento de las áreas no edificadas.

C1) Areas de retiros de edificación (franja no edificable)

Deberá parquizarse, forestarse como mínimo el 60% de dicha superficie. El porcentaje remanente podrá destinarse únicamente a: circulación y playas de maniobras, estacionamientos, carga y descarga , todos sin excepción cielo abierto. No se admitirá el uso Depósito o Acopio en esta zona.

C2) Areas no cubiertas en zona edificable.

Estas superficies temporaria o definitivamente sin edificar, deberán ser igualmente parquizadas y forestadas, siempre que no exista otro uso que lo impida. En todos los casos el acopio de materiales a granel, destinado al uso industrial, deberá efectuarse en recintos cercados (cubierto o descubiertos) construidos de manera tal que impida la visión directa del material acopiado y lo contengan adecuadamente.

Todas las fachadas de edificios se tratarán con carácter de fachada principal, esto es, manteniendo una unidad de tratamiento en todo su perímetro.

A partir de la pavimentación de todas las vías públicas que sirven al PIM, las playas de maniobra, estacionamiento y vías vehiculares internas de los estacionamientos, se construirán un hormigón armada o simple, losetas, premoldeados de hormigón o pavimentos denominados articulados.

Los cercos divisorios serán de construcción obligatoria. Tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros. Tanto los cercos divisorios como los de frente, serán realizados en alambre y serán complementados con cercos vivos.

Espacio urbano: No rige para el Distrito las normas franja perimetral edificable y centro libre de manzana.

Usos permitidos: Los usos a emplazar dentro del área de equipamiento común –Reserva municipal- serán aquellos derivados del sector administrativo del Parque, comunicaciones, mantenimiento, seguridad, equipamiento de servicios de infraestructura, guardería infantil y unidad sanitaria.

Todo otro uso complementario o extensivo de la actividad industrial deberá ser aprobado por el Departamento Municipal de Uso de Suelo.

No se autorizará dentro del Parque Industrial el Uso del Suelo destinado a depósito, almacenamiento, reparación o mantenimiento como actividad exclusiva, sino únicamente como complementaria y anexa de una actividad de elaboración industrial radicada dentro del PIM.

La exposición conjunta de todas las manufacturas , que se producen en el Parque Industrial, se realizarán en locales expresamente destinados a ello en reservas municipales, previa conformidad de la Gerencia del PIM y de acuerdo a las normas que oportunamente se dicten. Sin perjuicio de ello cada establecimiento podrá exhibir la mercadería que fabrica dentro de su propio predio.

Artículo 53º- Derógase la Ordenanza 5419.

Artículo 54º- (6.10.) Agrégase en la Ordenanza 4514 el Distrito Zona Litoral (ZL1)- Punta Cantera a Escuela de Infantería de Marina, cuyo texto es el siguiente:

8.1.1.5. ZONA LITORAL (ZL1) Punta cantera a Escuela de Infantería de Marina.

Localización:

El uso y ocupación del suelo así como todo asentamiento cuya construcción o explotación a localizar en el sector comprendido entre Punta Cantera (Mar y Pesca) y la Escuela de Suboficiales de Infantería de Marina (ESIM), denominación catastral: Circ. IV-Sec. Y- Frac. I, conforme a los planos de zonificación, se regirá por las disposiciones siguientes y deberá cumplir con las exigencias procesales propias de todas las edificaciones del Partido.

Requisitos:

Para las unidades balnearias; categorización de la Secretaría de Turismo Municipal, conforme a lo establecido en la Ordenanza 4568.

Para los servicios complementarios de las unidades balnearias: Clasificación y categorización del uso según lo determinado en la Reglamentación que sobre el tema, establece la municipalidad del Partido de General Pueyrredon.

Todas las construcciones e instalaciones debe confirmar una unidad arquitectónica, armónica que jerarquice el área, debiendo cumplimentar asimismo las normas relativas e higiene, seguridad en el trabajo, inspección y habilitación que determinen las normas vigentes a nivel municipal, provincial y/o nacional, según corresponda.

Línea municipal:

Defíñese como línea municipal del lado marítimo, en el tramo de ribera citado en el párrafo correspondiente a localización, la línea paralela al borde actual del pavimento de la Avda. Martínez de Hoz (ex Ruta Provincial nº 11) y trazada a once metros noventa centímetros (11,90 m.) de dicho borde. En consecuencia todas las construcciones ubicadas en este tramo de la ribera marítima, deberán respetar la Línea Municipal así definida no pudiendo por lo tanto invadir la franja comprendida entre esa línea y el borde actual del pavimento.

Disposiciones particulares:

Las Unidades Balnearias deberán adecuar sus dimensiones a lo establecido en la Ordenanza nº 4568/79 y los servicios complementarios de las misma, a las disposiciones específicas en vigencia en cada caso.

Las construcciones deberán respetar un retiro a la Línea Municipal, mayor o igual a cinco metros (5m.). Dicho retiro deberá ser parquizado y no podrá ser ocupado con estacionamiento.

Franja edificable: Las edificaciones destinadas a servicios y equipamiento de playa, deberán localizarse en la parcela, de modo tal que en todos los casos se mantenga en toda la extensión de la costa una franja que, medida desde la línea de más alta marea hasta el límite exterior de las edificaciones más próximo a la línea de ribera, determine una superficie mayor o igual al setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie total del predio. El veinticinco por ciento (25%) restante será destinado a las edificaciones, circulaciones, estacionamiento, espacios libres, etc.

La ocupación de los sectores destinados a balneario deberá guardar una distancia a la línea divisoria entre Unidades Balnearias, mayor o igual a cinco metros.

Cada Unidad Balnearia deberá contar, como mínimo, con un acceso propio a la Ruta que deberá tener un ancho mayor o igual a seis metros (6 m) destinado a circulación vehicular, a los que deberá sumarse un sendero peatonal de ancho mínimo de un metro con cincuenta (1,50 m) diferenciado convenientemente.

Los accesos que se establecen en el presente inciso deberán guardar entre sí una distancia no menor a cien metros (100m.) debiéndose prever la continuidad del predio de los mismos en toda la profundidad del predio a efectos de garantizar el acceso a los sectores de edificación y al mar.

La altura de edificación permitida será de hasta siete metros (7 m) respecto al nivel natural del terreno. Esta altura solo podrá ser superada por la pendiente de techo y el tanque de agua.

Las superficies no ocupadas con construcciones deberán ser parquizadas convenientemente.

Todos los predios con frente a la Ruta deberán realizar una vereda de cuatro metros (4 m) de ancho.

Uso Admitido:

El uso del suelo a admitir en el sector es Unidad Balneario Integral, la que admitirá los usos complementarios que se detallan a continuación:

Administración Pública;

Comunicaciones

Sanidad:

Primeros Auxilios.

Equipamiento Social;

Guardería

Seguridad:

Destacamento temporario policía/bomberos.

Comercio Minorista:

Clase 1: Cigarrillos, golosinas, lotería, diarios y revistas (sujeto a la Ley 12.921, condicionado a asegurar la distribución).

Clase 2: Alfajores, bebidas, café té, especias, cigarrería, comidas para llevar, confitería, heladería, pastelería, farmacia.

Clase 3: bombonería, cine y fotografía, deportes, librería, fantasías, perfumería, disquería, florería, juguetería, tocador.

Clase 4: Artesanías, Camping, caza (art. De), pesca deportiva, plásticos, playa (art. De), artículos regionales.

Clase 5: Embarcaciones nuevas, deportes náuticos.

Servicios:

Clase 3: Agencia de viajes y turismo, banco (sucursal o agencia), alquiler de autos, motos y rodados.

Clase 4: confitería, restaurante, vinoteca, cervecería.

Clase 5: Bar, Confitería y pastelería, pizzería, sandwichería, peluquería. Las unidades que cuenten con Servicios Clase 4 y 5, deberán prever espacio para carga y descarga calculado conforme lo determinado en el COT e incrementar la superficie destinada a estacionamiento en un veinte por ciento (20%), adicionando al total determinado en Guardia y Estacionamiento Vehicular.

Los Usos especificados podrán funcionar integrados especialmente con la Unidad Balnearia o en forma independiente, siempre que se mantenga el porcentaje de arena libre de ocupación y se plantee adecuadas relaciones de distancia al servicio.

GUARDIA Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR:

Las unidades deberán contar con un sector de estacionamiento cubierto y/o descubierto, que en total posibilite recibir una cantidad de vehículos equivalente al sesenta por ciento (60%) del total de unidades de sombra. Estos sectores estarán correctamente demarcados y poseerán una caseta de control de acceso y egreso de vehículos. La superficie estará correctamente alisada en su totalidad y deberá contar con una cubierta superior que podrá ser asfaltada o realizada con una capa de granza.

SE exigirá la siguiente protección contra incendio:

En estacionamiento descubierto: dos baldes de arena cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²).

En estacionamiento cubierto: un matafuego de cinco kilogramos (5Kg.) y dos (2) baldes de arena cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) e instalación eléctrica protegida. El módulo para estacionamiento es el que determina el código de Ordenamiento Territorial vigente.

Artículo 55º- (1.3.1.) Derógase el texto referido a restricciones al uso residencial de los Artículos 4.1. y 4.2., Distritos Industriales Pesqueros IP1 e IP2 respectivamente de la Ordenanza 4946, los artículos 26 y 28 de la Ordenanza 5253, el Art. 17 de la Ordenanza 5988 y el Artículo 8 de la Ordenanza 6403 y agréguese en el Art. 1.2.1.1. inciso a) del a Ordenanza 4514 la definición de VIVIENDA COMPLEMENTARIA, cuyo texto es el siguiente:

VIVIENDA COMPLEMENTARIA:

Definición: Se llama así a la vivienda mínima que no constituye un fin residencial en sí mismo dentro de la parcela destinada a otro uso del suelo, pero que se admite al solo efecto de albergar una unidad familiar para el propietario, encargado o sereno de la actividad principal.

APLICACIÓN: En todos aquellos distritos incomparables con el uso residencial y en los distritos donde su carácter sea compatible con la residencia pero la actividad elegida requiera parcela de uso exclusivo, se permite vivienda complementaria que no supere los 80.00 m². A los efectos de computar El FOT éste se adicionará al FOT principal.

La habilitación de la vivienda complementaria se concederá conjuntamente con el suelo solicitado.

Cuando se trate de construcciones nuevas, la vivienda deberá estar al frente. Si la vivienda se realizará en planta alta sólo podrá desarrollarse sobre la parte correspondiente a actividad comercial, administrativa o de exposición, siempre que esté ubicada al frente y con acceso independiente. Deberá reservarse para este caso una circulación de 4.00 m. de ancho como mínimo, que vincule directamente la calzada con la actividad industrial y totalmente independiente de la vivienda. La ventilación e iluminación de los locales de vivienda no podrá hacerse a expensas de los espacios afectados para la actividad principal. En caso de ventilar e iluminar la separación entre vivienda y actividad principal no será menor de 4.00 m.

Los tabiques comunes entre locales de vivienda e industria no serán menores de 20 cm. De espesor, del ladrillo común.

Artículo 56º: (6.2.4.) Agréguese el inciso 2 Art. 3, capítulo 8, de Area Rural Extensiva, el siguiente texto:

USOS AGROINDUSTRIALES EN AREA RURAL EXTENSIVA. Serán admisibles en estas áreas todos los usos del suelo industriales vinculados con la producción rural que por no ser contaminantes, sean compatibles con las restantes actividades agropecuarias.

REQUISITOS PARA EL USO INDUSTRIAL:

SE exigirá el tratamiento de los efluentes cloacales (en una planta alejada 100 m. de linderos) y la adecuación de las chimeneas de evacuación de gases y humos a la normativa sanitaria de la Provincia de Buenos Aires con intervención del Departamento de Saneamiento Ambiental.

Retiro de los edificios de vivienda internos a la parcela: cuarenta metros (40.00 m.).

Retiros de los Linderos: con metros (100 m.).

La dependencia de Planeamiento podrá exigir la forestación de protección que resulte como medida complementaria de defensa a los vecinos cuando el retiro de los edificios existentes no responda a lo normado.

Artículo 57º- (3.3.3.4.) Agréguese el Art. 7º inciso a) de la Ordenanza 6890, el siguiente texto:

Las construcciones que avancen sobre el retiro de frente obligatorio, deberán respetar la altura del o de los linderos, sin generar nueva medianera expuesta.

Si la altura de los edificios vecinos fuera menor que el plano límite del distrito, este podrá alcanzarse retrocediendo la fachada hasta la línea de edificación.

Artículo 58º- (6.8.5.) Sustitúyese del Art. 8.1.1.3. de la Ordenanza 4514 Distrito de equipamiento E5 del párrafo correspondiente a “Carácter “., por el siguiente texto:

CARÁCTER: Franja frentista de avenida destinada a la localización de usos recreativos y de esparcimiento y compatible con zona residencial adyacente de baja densidad. Admite solamente vivienda unifamiliar.

Artículo 59º- Derógase el Art. 2 de la Ordenanza 4539.

Artículo 60º- Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar la modificación de la cartografía correspondiente y gráficos necesarios.

Artículo 61º- Comuníquese, etc.

Palazzo

B.M. 1306 p. 29 (15/04/1988)

Martín