Intendencia Municipal de
Mar Chiquita

CORRESPONDE [illegible] Nº 4072-62/14

796/79

Coronel Vidal, 8 de marzo de 1979.-

VISTO

Lo prescripto por el artículo 75° de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo Nº 8912/77; y

CONSIDERANDO

Que el proceso de planeamiento requiere establecer una delimitación preliminar de las áreas urbanas, rurales, complementarios y eventualmente zonas de usos específicos;

El Intendente Municipal de Mar Chiquita, en uso de sus atribuciones y de acuerdo con lo establecido en el art. 1° de la Ley 9116/78, sanciona con fuerza de

-----ORDENANZA-----

ARTICULO 1°: Establécese para el Partido de Mar Chiquita, la Delimitación Preliminar de Areas que resultan de los Anexos I y II, los que pasan a formar parte integrante de la presente Ordenanza.

ARTICULO 2°: Todas las Reparticiones integrantes de esta Municipalidad aplicarán esta Delimitación Preliminar y su correspondiente reglamentación.

ARTICULO 3°: Cúmplase, comuníquese y publíquese.

RAMON ISMAEL COSTRA
INTENDENTE MUNICIPAL

REGISTRADA BAJO EL Nº 796

Intendencia Municipal de
Mar Chiquita

Partido de Mar Chiquita :

Pertenece al eje mediterraneo, de acuerdo al diagnóstico y políticas Provinciales, con el rol agro-industrial y centro-turístico en su área costera, sobre el Oceáno Atlántico; limitando con los partidos de: Gral. Pueyrredón, Balcarce, Ayacucho, Maipú, Gral. Madariaga. y Municipio Urbano de Villa Gesell. -

En la ciudad Cabecera de Cnel. Vidal se desarrollan las actividades terciarias de apoyo a las agropecuarias extensivas. Se hallan emplazadas además en el partido, cinco localidades mediterraneas y una extensa área balnearia sobre el Océano Atlántico y Laguna de Mar Chiquita. -

El 2do. centro urbano de importancia, por la población, actividades, equipamiento y circulación es el denominado Gral. Pirán siguiéndolo las localidades rurales de Vivoratá, Calfucurá, Cobo, y Nahuel Rucá, localidades éstas que cuentan solamente con el servicio de electricidad. -

Merece un párrafo aparte el área costera, que se ha ido cinstituyendo por parcelamientos sucesivos y que han ido formando distintos balnearios cuya denominación son: Playa Dorada, Santa Elena, Frente Mar, Alto Camet, Atlántida, Santa Clara del Mar, Camet Norte, La Caleta, Mar de Cobo, La Baliza y Mar Chiquita. -

Esta área, a pesar de ser importante por las actividades turísticas, tiene deficits de infraestructura de servicios y equipamientos, lo que la constituye en área problema dentro del partido, imposibilitando su conformación de centro turístico de primer nivel.

En esta etapa, por su carencia de infraestructura, tiene en toda su extensión una densidad mínima, cuyo incremento dependerá de la dotación de los servicios básicos. -

Los balnearios Santa Clara del Mar y Mar Chiquita, cuentan por ordenanza 686/75 Decreto 678/75 un código de edificación, con normas de uso del suelo, por medio de la presente ordenanza, han sido sustituido sus valores, en un todo de acuerdo con la Ley 8912. -

Enla próxima etapa, ya iniciada, de zonificación, unas de las metas es la estructuración de los balnearios con la fijación de los aspectos prioritarios para su desarrollo, dado que se considera que esta área es de suma importancia para el partido y región fundamentalmente en sus aspectos socio-económicos. -

Intendencia Municipal de
Mar Chiquita

ANEXO I

CAPITULO I

De las Definiciones

1-1- Del concepto de clasificación y uso del territorio.-

Se denomina uso del suelo al destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tengan las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial,- Se discriminará en usos urbanos, rurales y complementarios.-

1-1-1- Area Urbana:

La destinada a asentamientos humanos intensivos en el que se desarrollen usos vinculados fundamentalmente con la residencia; con las actividades terciarias, con las de producción y todos aquellos usos compatibles entre sí, excluyendo los nocivos molestos y peligrosos.

1-1-2- Area Rural:

La destinada a emplazamientos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera e industrial derivada y similares.

1-1-3- Area Complementaria:

La destinada principalmente a la explotación agraria intensiva, a reserva para ensanche del área urbana o de alguna de sus partes y comprenderán las zonas circundantes o adyacentes a la misma relacionadas funcionalmente.-

1-2- Del concepto de clasificación del área urbana:

1-2-1- Subárea urbanizada:

El o los sectores del área urbana continuos o discontinuos donde existan servicios públicos y equipamiento comunitario para garantizar su modo de vida pleno. Se considerarán como servicios públicos esenciales: agua corriente, energía eléctrica pública y domiciliaria, red cloacal, pavimento y desagües pluviales.

1-2-2- Subárea semiurbanizada:

El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen una parte del centro de población, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario.-

1-3- Del concepto de clasificación de zonas

1-3-1- Zonas de Usos específicos:

Las delimitadas para usos del transporte (terrestre, marítimo, fluvial o aéreo), de las comunicaciones, de la producción o transmisión de energía y/o servicios de la defensa y seguridad y otros usos específicos tales como-

1-3-1-1- Zona de esparcimiento :

Las destinadas principalmente a la actividad recreativa, ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá localizarse en cualquiera de las áreas.

1-3-1-2- Zona Industrial :

La destinada a la localización de la actividad industrial agrupada, dicha zona deberá estar obligatoriamente circundada por cincuenta (50) metros de cortinas forestales tomadas desde sus límites hacia el interior; pudiendo la Oficina Municipal de Planeamiento rechazar aquellas solicitudes de radicación que, mediante estudios particularizados, se consideren inconvenientes por el grado de molestia o peligrosidad que ocasionaría a la población. -

1-4- Del concepto de subdivisión :

Se adoptan al respecto las normas establecidas por la Ley 8. 912/77. -

1-4-1- De las parcelas urbanas :

Son las unidades de teereno en que se fraccionan los bloques urbanos; sus dimensiones se determinan para cada subárea en función de la densidad establecida y de su ubicación. -

1-4-2- De las parcelas rurales:

No podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva; sus dimensiones se determinarán según lo establecido por el código rural. -

1-4-3- De las Parcelas del Area Complementaria:

No podrán ser inferiores a 40 m. de frente con 2. 000 m2 de superficie y de acuerdo a lo establecido en el Art. 4°de la presente Ordenanza. -

1-5- Del concepto de Ocupación: La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por m2; denominándose densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área y la totalidad de su superficie y densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área y la superficie de sus espacios edificados. -

1-5-1- De la ocupación máxima del suelo por parcela (FOS):

Denomínase Factor de Ocupación del suelo al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener así el sector máximo de suelo que podrá ocupar la edificación.-

1-5-2- De la superficie cubierta máxima FOT):

Denomínase factor de ocupación total al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de la parcela obteniendo así la superficie cubierta máxima que se podrá edificar en ella.-

1-5-3- Del número de pisos permitidos:

El que resulte de la división entre FOT y FOS, pudiendo incrementarse en aquellos casos que se cumplimente con lo establecido en el art. 47 de la Ley 8.912.

CAPITULO II

De la delimitación de áreas en todo el Partido

2-1- Areas que integran el Partido:

En cumplimiento a lo establecido por la Ley 8.912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, el Partido de Mar Chiquita queda integrado por las siguientes áreas, subáreas y zonas:

Areas Urbanas : Subáreas urbanizadas: SU_1 (Cnel. Vidal)
SU_2 (Gral. Pirán)

SSU_1 (Cnel. Vidal)
SSU_2 Sector Ia y Ib (Gral. Pirán)
Sector II
Sector III
SSU_3 (Area de la costa)

Area Rural: R

Areas Complementarias: $C_1 - C_2 - C_3$

Zonas de Usos Específicos: , UE_1 (Transporte Terrestre)
UE_2 (Servicios)
UE_3 (")
UE_4 (")
UE_5 (")
UE_6 (Defensa)
UE_7 (Transporte Aéreo)

Zonas de Esparcimiento: E_1 - E_2

Zonas Industriales: I_1 - I_2

Otras Areas Urbanas:

Se consideran también áreas urbanas, a aquellas que no perteneciendo a los centros específicamente delimitados de Coronel Vidal, General Pirán y área d ela costa, se encuentran subdivididos en manzanas urbanas en otros sitios del Partido pero cuya población es inferior a los 2.000 Hab. Vivoratá, Calfucurá, Nahuel Rucá y Cobo. Los mismos tendrán los siguientes valores urbanísticos:

FOS= 0, 6

FOT= 1.

Densidad: 130 Hab/Ha o la resultante de una vivienda por lote.

CAPITULO III

De la delimitación de las áreas urbanas

3-1- De las subáreas urbanizadas: (SU_1 - SU_2)

Cnel Vidal

Desígnase como subárea urbanizada:

SU_1 : a la delimitada por: calles Bernardino Pareja- Hipólito Irigoyen- Inocencio P. Mariani- José Larrumbe- Gral. Belgrano- Gral. Pueyredón- Ruta Nacional N° 2- Calles Honorio Ruau- Gral. San Martín y Aristizábal.

SU_2 : a la delimitada por: calles R. M. Pirán- 12 de octubre- Coronel Pringles y Mariano Moreno.

3-1-1- De la subdivisión en parcelas:

Para bloques aún no subdivididos, para completar parcelamientos en bloques existentes o para posibles subdivisiones de lotes, las nuevas parcelas tendrán:

SU_1: 15 m°de ancho y una superficie de 375 m2.

SU_2 : 15 m°de ancho y una superficie de 375 m2.

3-1-2- De la Intensidad de Ocupación del Area:

Se establece una densidad neta de:

SU_1 : 500 Hab. /Ha. Aquellos sectores que no cuentan con los servicios esenciales definidos, tendrán una densidad neta de 150 Hab°/Ha, hasta tanto se completen los mismos.

SU_2: 500 Hab. /Ha.

3-1-2-1- De la ocupación del suelo por parcela:

La ocupación máxima por parcela será:

SU_1 : 60% de la superficie (FOS 0.6)

SU_2 : 60% de la superficie (FOS 0.6)

3-1-2-2- De la superficie cubierta máxima por parcela:

Será lo que resulte de aplicar:

SU_1 : FOT = 2,2

SU_2 : FOT = 2,2

3-1-3- De los servicios esenciales:

Serán básicos tanto para SU_1 como para SU_2 los siguientes servicios: agua corriente, energía eléctrica, red cloacal, pavimento y desagües pluviales.

3-2- De las subáreas semiurbanizadas (SSU_1 - SSU_2 - SSU_3):

Desígnase como subárea semiurbanizada:

SSU_1 : A la delimitada por: calles Arbolito- Servillano del Corro- Leandro N. Alem- Gral. San Martín- deslinde entre parcelas 7a y 5a de la chacra 55- calles Gral. Alvear- Gral. Pueyrredón- Ruta Nacional N° 2- deslinde con manzanas 28; 45; 62; 63; 64; 65; 48 y 49 de la Qta. 3- manzana 33 de la Qta. 6- vías del Ferrocarril Roca y estación ferroviaria.

SSU_2 : a la delimitada por: calles Falucho- vías del Ferrocarril- Roca- Avda. Los Gauchos- Manzanas 16IIb; 16IIc; 16IId; 16Ir; 16Iq; 16Ip- Avda. Leandro N. Alem- Manzanas 15v; 15 u; 15 t- Barrio de Viviendas- su prolongación hasta la Ruta Nacional N° 2 y Ruta Nacional N° 2, e integrada por los sectores:

Sector Ia: delimitado por vías del FF. CC. Roca- calle Falucho- Ruta Nacional N° 2- calles 12 de octubre- Cnel. Pringles y Mariano Moreno.

Sector Ib: delimitado por: calles C. M. Pirán- 12 de octubre-Reconquista y Avda. Los Gauchos.

Sector II: delimitado por: calles 12 de octubre- Reconquista-Avda. Los Gauchos y manzanas 16IIb; 16 IIc; 16 IId; 16Ir; 16Iq;16Ip. -

Sector III: delimitado por: Ruta Naciona lN° 2- Avda. Leandro N. Alem-Manzanas 15v;15u;15t-Barrio de Viviendas y su ppolongación hasta la Ruta Nacional N° 2. -

SSU$_3$: a la integrada por las siguientes secciones de la Costa Atlántica: R, V, W (Playa Dorada)- N (Santa Elena)- M (Frente Mar y Alto Camet)- X (Atlántida)- G, F, E, P (Santa Clara del Mar)- T (Camet Norte)- H (La Caleta)- D (Mar de Cobo)- C (La Baliza) y K (Mar Chiquita).

3-2-1 De la subdivisión en parcelas:

Para bloques aún no subdivididos, para completar parcelamientos en bloques existentes o para posibles subdivisiones de lotes, las nuevas parcelas tendrán:

SSU$_1$: 12 m. de ancho por 300 m2 de superficie.

SSU$_2$: Sector Ia
Sector Ib — 15 m. de ancho por 375 m2 de superficie
Sector II
Sector III — 12 m. de ancho por 300m2 de superficie

SSU$_3$: 15 m. de ancho y 400 m2 de superficie

3-2-2- De la intensidad de ocupación del área:

Seestablece una densidad neta de:

SSU$_1$: 150 Hab./Ha.

SSU$_2$: Sector Ia
Sector Ib — 300 Hab./Ha.
Sector II: 150 Hab./Ha
Sector III: 130 Hab./Ha. o la resultante de una (1) vivienda por lote.

SSU$_3$: 130 Hab./Ha. o la que resulte de una (1) vivienda por lote.

3-2-2-1- De la ocupación del suelo por parcela:

La ocupación máxima será:

SSU$_1$ - SSU$_2$: (sus sectores correspondientes) el 60% de la parcela FOS= 0, 6

SSU$_3$: Se deroga de la Ordenanza 686/75 y del Decreto 678/75 el indicador urbanístico FOS, estableciéndose para la subárea una ocupación de 50% de la parcela FOS= 0, 5.

3-2-2-2- De la superficie cubierta máxima por parcela:

Será la que resulte de aplicar para:

SSU$_1$: FOT= 1.2

SSU$_2$: Sector Ia
Sector Ib — FOT= 1.8

Sector II: FOT= 1.2

Sector III: FOT= 1

SSU_3 : De la ordenanza 686/75 y del Decreto 678/75 se deroga el indicador urbanístico FOT, estableciéndose para el área: FOT=1.

3-2-3- De los servicios esenciales:

Serán básicos para:

SSU_1 : agua corriente y energía eléctrica.

SSU_2 : Sector Ia y Ib: agua corriente- energía eléctrica, red cloacal.

Sector 2: agua corriente y energía eléctrica.

CAPITULO IV

De la delimitación de las áreas complementarias

4-1- De las áreas complementarias $C_1 - C_2 - C_3$:

Desígnase como área complementaria:

C_1 : a la integrada por las Qtas. de la 1 a la 21 de la Circ. V, Sec. B- parte de la chacra 69- Qtas. 78, 79, 80 de la Circ. II, Sec. A-Fracciones I al XII de la Chacra 66- chacra 54- remanente chacra 55- parte de la chacra 46- la fracción 47a de la chacra 47- Circ. II, Sec. A y Qtas. 1, 2, 3, 4, 5, 6 de la Circ. V-Sec. A.

C_2 : comprendida por las chacras 6-7-8-10-11-14-16 y de la 18 a la 20 de la Circ. VI.

C_3 : comprendida por las fracciones 117-116 (pp-ss-uu-vv-tt-rr-mm-kk-bb-aa-jj-z-y-x-ee-dd-ff-cc-w-v-u-p-t)
-115 (j-r-v-ap-u-at-as-pa-ja-u-h-a2-e-ah) - 114 (m-1)- 48 (a-e)- 22 (ch-cj-ct-cl-ct-de-cs-cg-cf-cq-p-n-, -k-j-b-bc-dq-bm-bj-bh-az)- 93 (f-ae-j) Arroyo Dulce, borde superior Laguna Mar Chiquita- Fracc. 17 (aa-z-x-c) borde superior Laguna Mar Chiquita- Arroyo Las Gallinas y límite con el Partido de Gral. Madariaga, y Municipio Urbano de Villa Gesell.

En esta área además del destino especificado en el art. 1-1-3 de esta Ordenanza se admitirán los usos de esparcimiento, residencial extraurbano y clubes de campos.

Para el uso de residencial extraurbano se le asigna una densidad máxima de 30 Hab./Ha y la dimensión de la parcela mínima será la establecida para el área.

CAPITULO V

De la delimitación del área rural R

5-1- Considérase área rural al resto de la superficie del Partido, excluyendose las áreas, complementarias y de usos específicos, determinados.

Intendencia Municipal de
Mar Chiquita

CAPITULO VI

De la delimitación de las zonas de usos específicos

6-1- De las zonas de usos específicos UE_1 - UE_2 - UE_3 - UE_4 - UE_5 - UE_6 - UE_7:

Desígnase como:

UE_1: (transporte terrestre) a las tierras donde se asienta la estación del Ferrocarril Roca.

Servicios:

UE_2: (Planta depuradora) a la denominada catastralmente: Circ. II; Sec. A; Chacra 4b; Fracción I; Parc. 1.-

UE_3: (Cementerio) a la denominada catastralmente: Circ. II; Sec. A;Ch. 78;Frac. II.

UE_4: (Planta depuradora) a la denominada catastralmente Circ. VI; Sec. B; Ch. 9, Parc. 1b.

UE_5: (Cementerio) a la denominada catastralmente: Circ. VI; Sec. B; Cha. 12; Frac. 1; Parc. 5.

UE_6: (Defensa) a la zona comprendida por las frac. 17g y 17y de la Circ. III.

UE_7: (transporte aéreo) a la zona comprendida por la fracción 80h de la Circ. V.

6-2- De las zonas de usos específicos (Industria) UE_{I1} - UE_{I2} :

Denomínase:

E_1: integrada por Chacras 44 y 45 de la Circ. II; Sec. A.

E_2: integrada por parte de la Chacra 9 y Chacra 13 de la Circ. VI; Sec. B.

6-3- De las zonas de usos específicos (Esparcimiento) UE_{E1} - UE_{E2} :

Denomínase:

$E_1(I_1)$: A la franaja que se extiende desde pie de médano a la línea de ribera del Océano Atlántico en sentido transversal y desde el balneario Playa Dorada a la desembocadura de la Laguna Mar Chiquita,

$E_2(I_2)$: a la zona comprendida por el espejo de agua de la laguna de Mar Chiquita y por una franja de 100 m. medida desde el borde del espejo. Dicho borde será determinado por la Dirección de Hidráulica de la Pcia. (Rigiendo para los nuevos parcelamientos).-

Intendencia Municipal de
Mar Chiquita

ARTICULOS GENERALES

Artículo 1°: Ventilación e iluminación de los locales

(Para todas las áreas urbanas del Partido)

Dimensiones y usos permitidos:

a) En edificios destinados a vivienda unifamiliar, multifamiliar hasta tres (3) unidades y acualquier otro uso, hasta un (1) piso alto, los locales de habitación y trabajo ventilarán a espacios abiertos cuyo lado menor deberá ser igual o mayor a cuatro (4) m.

b) En edificios destinados a vivienda multifamiliar de más de tres (3) unidades, o a cualquier otro uso de más de un (1) piso alto, los locales de habitación y trabajo, ventilarán a frente y contrafrente. Se entiende por contrafrente la fachada posterior separada de la línea de fondo por una distancia igual o mayor a 1/3 de la altura y no menor a 6m. y por todo el ancho de la parcela. O en su defecto podrán hacerlo a espacios abiertos cuyo lado menor sea igual o mayor al ancho mínimo de la parcela establecida para la zona.

Otras formas asimilables a las enunciadas, serán analizadas mediante estudios particularizados.

Artículo 2°: Provisión de espacios para estacionamientos

Areas urbanas de la Costa Atlántica:

En todo el área será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras cuando las parcelas tengan como mínimo 12 m. de ancho, y su dimensionado se hará de acuerdo al artículo 49 de la Ley 8.912/77 y su decreto reglamentario.

Areas urbanas mediterraneas:

Se regirá de acuerdo a lo mencionado en el art. 49 de la Ley 8.912/77 y su decreto reglamentario.

Artículo 3°: La localización de establecimientos industriales, de prestación de servicios o actividades artesanales, dentro del Partido, podrá ser autorizado por la Municipalidad, previo estudio del impacto que determine la factibilidad de su emplazamiento en áreas rurales, complementarias, urbanas o industriales, de acuerdo con las pautas y lineamientos municipales y provinciales fijados para la zonificación según usos a

estudiar.

Artículo 4°: Todo pedido de subdivisión para las áreas complementarias deberá ser acompañado por la propuesta de utilización que origina el mismo a fin de su evaluación.

Para el caso de parcelas destinadas a producción agrario intensivo, la superficie mínima será determinada por el Ministerio de Asuntos Agrarios, como la unidad económica mínima para el área en función del uso asignado; pudiéndose efectuar parcelamientos residenciales extraurbanos con el fin de completar amanzanamientos existentes.

Se deberá dejar una calle colectora sobre los caminos de acceso a los centros poblados con un ancho mínimo de 20 m. y en un todo de acuerdo con disposiciones viales específicas.

Artículo 5°: Para la creación o ampliación de núcleos urbanos y zonas de usos específicos en los sectores Costeros con médanos vivos o dunas, se deberán previamente fijar y forestar de acuerdo con lo establecido en el art. 23 de la Ley 8.912/77.

Artículo 6°: Para los sectores de las Subáreas SU_1 y SSU_1 de Coronel Vidal y SSU_2 Sector 1 de General Pirán, las densidades establecidas se considerarán potenciales, hasta la oportunidad que cuenten con los servicios esenciales definidos para las mismas. -

estudiar.

Artículo 4°: Todo pedido de subdivisión para las áreas complementarias deberá ser acompañado por la propuesta de utilización que origina el mismo a fin de su evaluación.

Para el caso de parcelas destinadas a producción agrario intensivo, la superficie mínima será determinada por el Ministerio de Asuntos Agrarios, como la unidad económica mínima para el área en función del uso asignado; pudiéndose efectuar parcelamientos residenciales extraurbanos con el fin de completar amanzanamientos existentes.

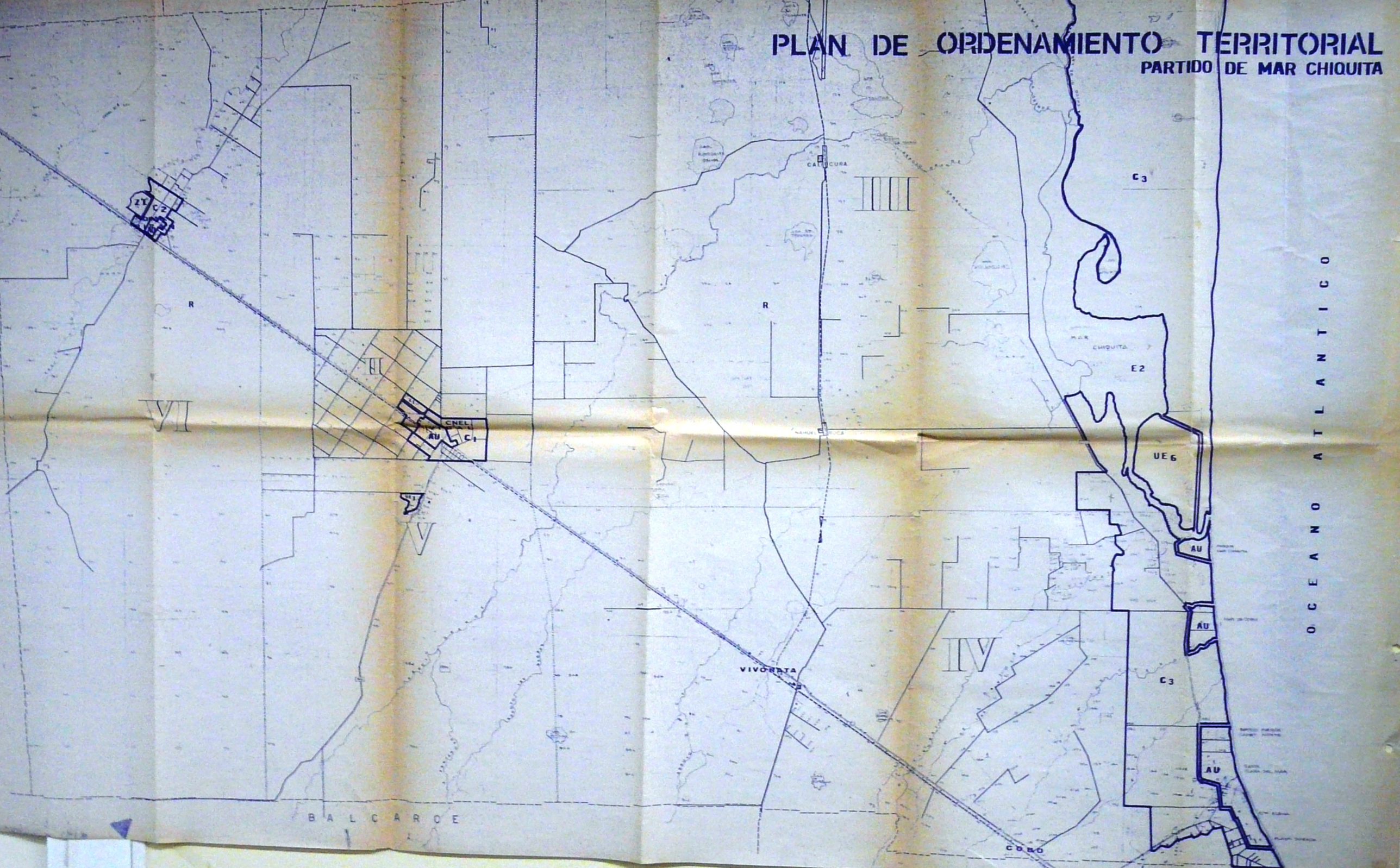
Se deberá dejar una calle colectora sobre los caminos de acceso a los centros poblados con un ancho mínimo de 20 m. y en un todo de acuerdo con disposiciones viales específicas.

Artículo 5°: Para la creación o ampliación de núcleos urbanos y zonas de usos específicos en los sectores Costeros con médanos vivos o dunas, se deberán previamente fijar y forestar de acuerdo con lo establecido en el art. 23 de la Ley 8.912/77.

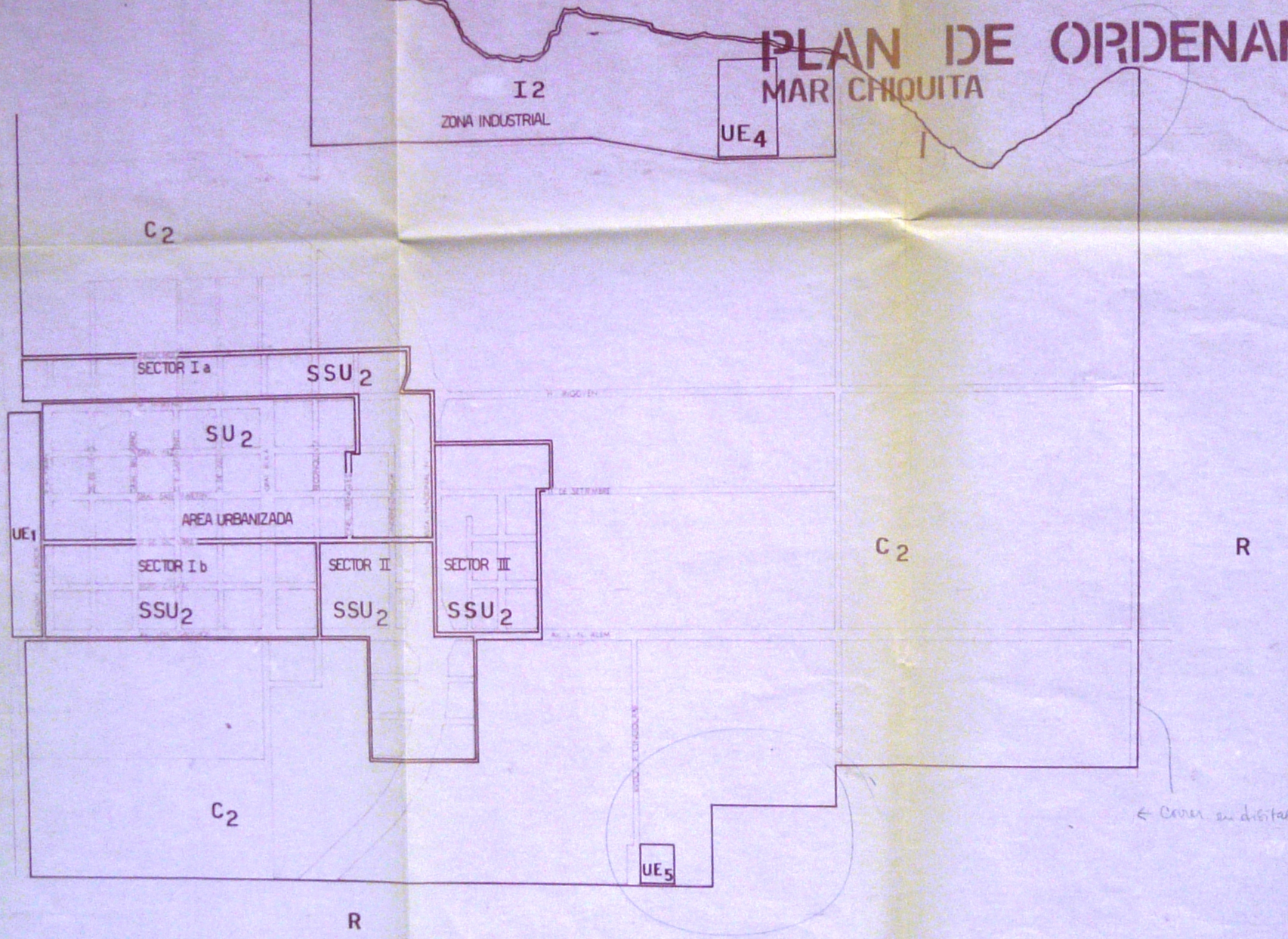
Artículo 6°: Para los sectores de las Subáreas SU_1 y SSU_1 de Coronel Vidal y SSU_2 Sector 1 de General Pirán, las densidades establecidas se considerarán potenciales, hasta la oportunidad que cuenten con los servicios esenciales definidos para las mismas.-

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARTIDO DE MAR CHIQUITA



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GENERAL PIRAN



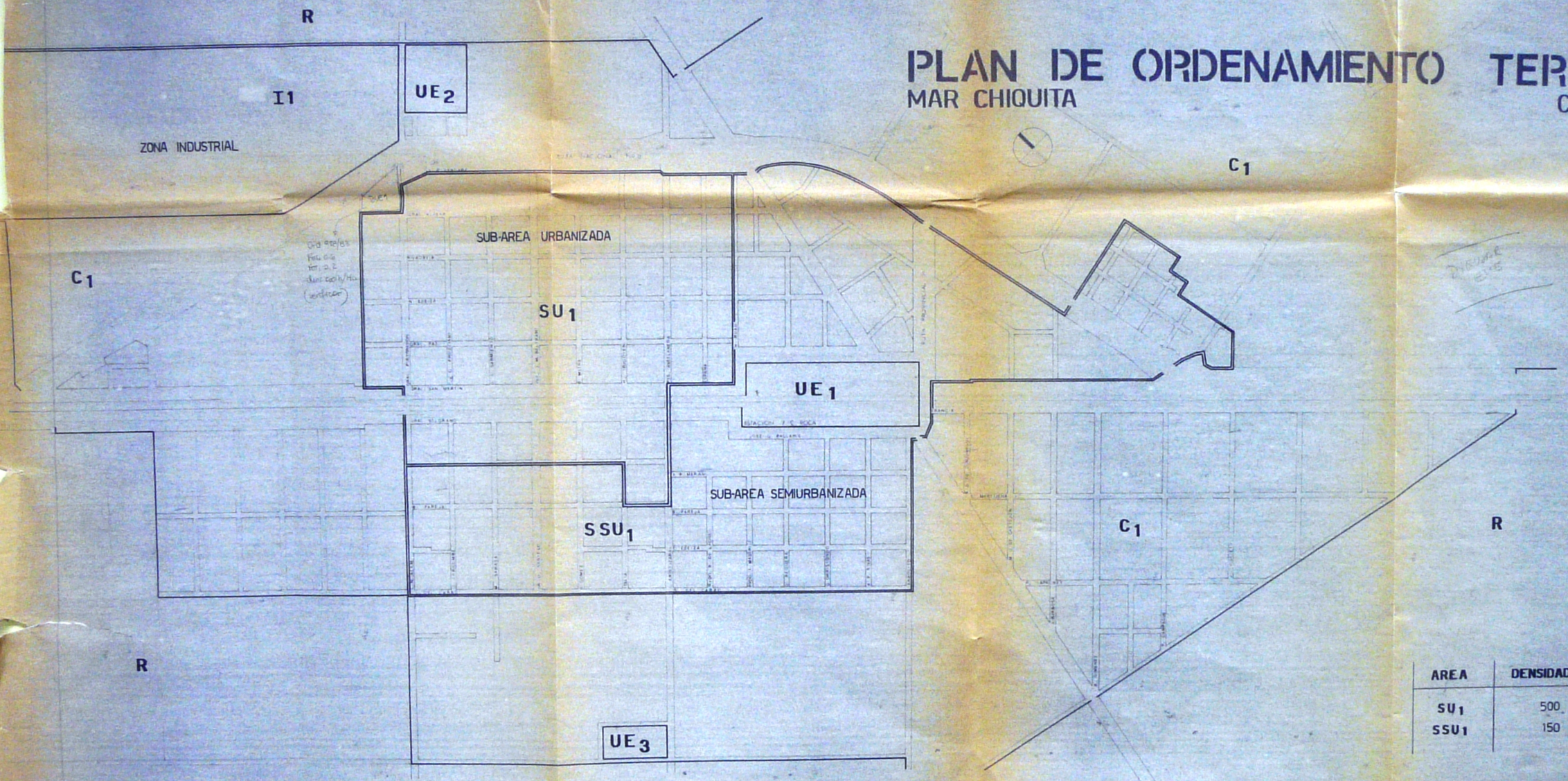
AREA	DENSIDAD hab/ha	FOS	FOT
SU_2	500	0.6	2.2
SSU_2			
SECTOR I a	300	0.6	1.8
SECTOR I b	300	0.6	1.8
SECTOR II	150	0.6	1.2
SECTOR III	130	0.6	1

Corregir en digital
10-3-06

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

MAR CHIQUITA

CORONEL VIDAL



AREA	DENSIDAD hab/ha	FOS	FOT
SU1	500	0.6	2.2
SSU1	150	0.6	1.2