

06 de septiembre de 2005

ORDENANZA N° 118

POR LA CUAL SE MODIFICA EL ARTÍCULO 15° DE LA ORDENANZA N° 112 POR LA QUE SE MODIFICA LA ORDENANZA N° 171/01 PLAN REGULADOR DE LA CIUDAD DE FERNANDO DE LA MORA, SANCIONADA POR LA JUNTA MUNICIPAL EN FECHA 20/07/2005.-

VISTO: Resolución N° 938 de fecha 03/08/05 de la Intendencia Municipal, a través de la cual veta parcialmente la Ordenanza N° 112 dictada en fecha 20/07/05 por la Junta Municipal (Modificación Plan Regulador de la ciudad de Fernando de la Mora), de acuerdo a los motivos expuestos en el considerando de la presente Resolución; y,

CONSIDERANDO: Que, en el Dictamen N° 690/05 de las Comisiones Asesoras de Legislación, de Obras Públicas y de Planificación Física de la Corporación Legislativa de fecha 07/09/2005, se informó sobre el trámite dado al tema citado en el VISTO de la presente Ordenanza, así como los estudios realizados sobre el particular;

Que, la Resolución N° 938 de fecha 03/08/05 de la Intendencia Municipal, veta parcialmente la Ordenanza N° 112 dictada en fecha 20/07/05 por la Junta Municipal (Modificación Plan Regulador de la ciudad de Fernando de la Mora), de acuerdo a los motivos expuestos en el considerando de la presente Resolución.

Que, en el considerando de la citada Resolución exponen lo siguiente: Que, en la Ordenanza N° 112 de fecha 20/07/05 en el Art. 15 (modificado) numeral "a": Zona denominada Centro Histórico (CH) específicamente en la Identificación Geográfica, se menciona los nombres de las avenidas y calles que sirven de límites a la misma, y además cita a las calles Arq. Tomás Romero Pereira y Ira. Junta Municipal en forma indebida según cree este Ejecutivo, ya que estas arterias son calles internas y evidentemente fueron señaladas como calles límites;

Que, en el mismo artículo, en el numeral "f": Zona denominada "Franjas Mixtas de Baja Envergadura" (F.M.1), se destaca que en efecto las calles Soldado Ovelar, Zavala Cue, Pitiantuta y Juan Leopardi, graficadas en el plano respectivo en color azul no señala la intersección de donde inician y hasta donde terminan, ya que en el mismo plano se puede observar que se interrumpen, por lo que vislumbra de que las calles nombradas incursionan también en la Franja Mixta de Media Envergadura (F.M.2) volviendo posteriormente dichas arterias como Franjas Mixtas de Baja Envergadura (F.M.1), volviendo a interrumpirse por la misma causa, por lo que esta situación puede llegar a ocasionar diversidad de criterios entre la Institución, Propietarios Contribuyentes y Profesionales de la Construcción y otros. ...///



Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Que, en el mismo artículo, numeral "j": Zona denominada "Franjas Mixtas de Gran Envergadura" (F.M.3), no se cuenta con los límites correctos, creando de esta manera diversas confusiones;

Que, las Comisiones Asesoras dictaminantes, luego de un estudio del tema en cuestión, consideran pertinente aceptar el veto parcial de la Intendencia Municipal;

Que, una vez puesta a consideración del pleno, el Dictamen presentado por parte de la Presidenta, Myriam Julian de Rivarola se tomó la determinación de aprobarlo, con la abstención de la Concejal Lic. Gladys Bastos Dávalos y la Disidencia del Concejal Abog. Juan Carlos Arévalos R.;

POR TANTO: LA JUNTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE FERNANDO DE LA MORA, REUNIDA EN CONSEJO, POR MAYORÍA DE VOTOS DE SUS MIEMBROS:

ORDENA:

Capítulo 1: Disposiciones generales

Art. 1°: Concepto:

El Plan Regulador es el instrumento normativo de ordenación integral del territorio de la ciudad. A tal efecto, establece el régimen urbanístico que corresponde a cada zona en que se divide territorialmente la ciudad, de conformidad a la definición y regulación de los siguientes aspectos urbanísticos:

- a) los usos del suelo;
- b) las formas de ocupación del suelo;
- c) los equipamientos colectivos que requiere la ciudad;
- d) las zonas especiales de la ciudad;
- e) las áreas que merecen tutela ambiental o histórica; y
- f) el trazado de la red vial.-

Art. 2°: Objetivos Generales:

El Plan Regulador tiene los siguientes objetivos generales:

- a) ordenar y controlar el crecimiento urbano;
- b) establecer zonificaciones y regímenes urbanísticos;
- c) determinar las potencialidades urbanas del Municipio;
- d) jerarquizar las arterias viales de la ciudad;
- e) promocionar la inversión;
- f) mejorar la calidad de vida de los vecinos;





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

- g) promover la participación comunitaria; y
- h) construir y reforzar la identidad ciudadana.-

Art. 3°: Objetivos Específicos:

El Plan Regulador de la ciudad de Fernando de la Mora tiene, además, los siguientes objetivos específicos:

- a) consolidar la estructura barrial;
- b) revitalizar el "Centro Histórico" de la ciudad;
- c) integrar las zonas norte y sur de la ciudad;
- d) determinar las zonas de integración y de actuación urbana;
- e) definir el recorrido peatonal y de recuperación paisajística; y
- f) aprovechar la ubicación estratégica de la ciudad;

Art. 4°: Alcance:

El Plan Regulador es un instrumento normativo de cumplimiento obligatorio que pretende estimular las actividades urbanas adecuadas a los objetivos generales y específicos mencionados en los artículos 2 y 3 de la presente Ordenanza, así como desalentar aquellas actividades que se contrapongan a dichos objetivos.

El Plan Regulador es, además, el documento en el que deben basarse los planes sectoriales y particulares de la ciudad.

En lo que respecta al ámbito territorial el Plan Regulador tendrá alcance en toda la jurisdicción de la ciudad de Fernando de la Mora.

Art. 5°: Órgano responsable:

La Intendencia Municipal será responsable de la implementación del Plan Regulador de la ciudad de Fernando de la Mora, así como del cumplimiento de sus normas. Para tal efecto, se deberán tomar las medidas pertinentes en lo que hace referencia a estructura administrativa e infraestructura material.

La dependencia administrativa designada por la Intendencia Municipal como ejecutora del Plan Regulador tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- a) monitorear permanentemente la funcionalidad del Plan;
- b) sugerir modificaciones parciales que no afecten la sustancialidad (objetivos generales y específicos) del Plan .
- c) informar anualmente a la Intendencia y a la Junta sobre la implementación del Plan (grado de cumplimiento, dificultades en su ejecución, alternativas de solución, etc.)

Art. 6° : Revisión- Modificado

Se Modifica el Artículo 6° del Capítulo 1 el cual queda redactado de la siguiente forma:

El Plan Regulador podrá ser revisado cada 4 años a computarse desde el inicio de su implementación efectiva. Esta revisión podrá incluso afectar la sustancialidad del Plan (objetivos generales y específicos). Para tal efecto, se constituirá una Comisión Revisora integrada por tres representantes designados por la Intendencia Municipal y por tres miembros de la Junta Municipal o sus representantes

La Comisión Revisora deberá culminar sus estudios en el plazo de 3 (tres) meses debiendo llevar su Informe a la Intendencia Municipal aconsejando la continuidad...///





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

///... del Plan tal cual se encuentra o, en caso contrario, las modificaciones que se consideren pertinentes. En este último caso, deberá adjuntarse el Proyecto de Ordenanza que contemple las modificaciones del Plan para su remisión a la Junta Municipal

Art. 7°: Componentes técnicos:

El Plan Regulador de la ciudad de Fernando de la Mora incluye los siguientes componentes técnicos:

- a) zonificación de la ciudad;
- b) definición de los tipos de suelo;
- c) régimen urbanístico del suelo; y
- d) definición de los indicadores urbanísticos.

Art. 8°: Componentes normativos:

Formarán parte del marco normativo del Plan, además de la presente Ordenanza, los siguientes documentos:

- a) Plano de Zonificación Urbana (Uso de Suelo Propuesto)
- b) Plano de Propuesta de Red Vial;
- c) Planilla de indicadores urbanísticos;
- d) Planilla de Usos y Régimen Urbanístico del Suelo;
- e) Planilla de Usos Mixtos;
- f) Planilla General de Usos;
- g) Planilla de Usos Industriales.

Art. 9°: Otros componentes:

En base a la normativa contemplada en el presente Plan, se podrán implementar planes parciales y particulares que, una vez aprobados por la Junta Municipal, complementarán al Plan Regulador vigente.-

Capítulo 2: Contenido. Componentes técnicos

Sección I - Tipos de uso de suelo:

Art. 10°: Tipos de uso de suelo. Clasificación:

Conforme al presente Plan Regulador de la ciudad de Fernando de la Mora, se prevén los siguientes tipos de uso de suelo urbano:

- a) uso residencial;
- b) uso comercial;
- c) uso para servicios;
- d) uso para depósito;
- e) uso industrial;
- f) uso mixto;
- g) uso para servicios comunitarios e institucionales;
- h) uso para equipamiento comunitario;
- i) usos específicos;





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Art. 11°: Tipos de uso de suelo. Definiciones:

- a) **Uso Residencial:** el uso residencial del suelo consiste en destinarlo a la vivienda y habitación de las personas.
- b) **Uso Comercial:** el uso comercial del suelo consiste en destinarlo a la realización de actividades de intermediación entre consumidores y proveedores de cosas (objetos materiales susceptibles de tener valor) o bienes (cosas y objetos inmateriales susceptibles de tener valor).
- d) **Uso para Servicios:** el uso del suelo para servicios consiste en destinarlo a la realización de actividades de prestación de servicios personales o no personales.
- e) **Uso para depósitos:** el uso del suelo para depósito consiste en destinarlo a la guarda y conservación de cosas (objetos materiales susceptibles de tener valor).
- f) **Uso Industrial:** el uso industrial del suelo consiste en destinarlo a la realización de actividades necesarias para la transformación de materias primas o para la producción de la riqueza.
- g) **Uso Mixto:** el uso mixto del suelo consiste en destinarlo a actividades que comprenden, además del uso residencial, otras actividades características de otros tipos de uso de suelo, ya sea comercial, de servicios, de depósito o industrial.
- h) **Uso para servicios comunitarios e institucionales:** el uso del suelo para servicios comunitarios e institucionales consiste en destinarlo a actividades administrativas, comunitarias e institucionales.
- i) **Uso para equipamiento comunitario:** el uso del suelo para equipamiento comunitario consiste en destinarlo a la instalación y puesta en funcionamiento de la infraestructura urbano-comunitaria que se precise según el lugar y el momento. Este equipamiento puede comprender locales destinados a la atención de la salud, de la educación, de la cultura, del deporte, del ocio e incluso de carácter religioso.
- i) **Usos específicos:** los usos específicos del suelo son aquellos que pueden ser considerados como el resultado de la dinámica propia de la ciudad de Fernando de la Mora y que, en la actualidad se presentan como situaciones consumadas que deben ser administradas por el Plan Regulador.

Sección II - Régimen urbanístico del suelo:

Art. 12°: Régimen urbanístico del suelo. Definición:

El régimen urbanístico del suelo consiste en determinar la permisibilidad o no, así como las condiciones de dicha permisibilidad, de los diversos tipos de uso de suelo definidos en la Sección I de este Capítulo.

Art. 13°: Régimen Urbanístico del suelo. Clasificación y definiciones:

De acuerdo a la posibilidad de utilizar el suelo para determinado uso, el régimen urbanístico del suelo se clasifica en:...///





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

- a) **Usos permitidos. Definición:** el uso permitido del suelo comprende a todas aquellas actividades que el Plan Regulador considera adecuadas, según la zona de que se trate.-
- b) **Usos no permitidos. Definición:** el uso no permitido del suelo comprende a todas aquellas actividades que el Plan Regulador considera inadecuadas, según la zona de que se trate.-
- c) **Usos condicionados. Definición:** el uso condicionado del suelo comprende a todas aquellas actividades que el Plan Regulador considera que pueden ser realizadas siempre y cuando se verifiquen determinadas condiciones.-

Sección III - Zonificación de la ciudad:

Artículo 14° : Zonificación de la ciudad. Definiciones- Modificado

Modifíquese el Artículo 14° de la Sección III, el cual queda redactado de la siguiente forma:

A los efectos de la aplicación del régimen urbanístico pertinente, la ciudad de Fernando de la Mora se considerará dividida en las siguientes zonas y franjas:

- a) **Zona declarada como "Centro Histórico":** es aquella conformada fundamentalmente por una parte del primer núcleo urbano de la ciudad. Este Centro Histórico abarca una parte de la zona sur y una parte de la zona norte de la ciudad a los efectos de favorecer la integración entre las mismas y mantener un mayor uso residencial en la zona sur;
- b) **Zonas Residenciales:** son aquellas zonas de la ciudad destinadas primordialmente al uso habitacional;
- c) **Franjas Mixtas:** son aquellas franjas de la ciudad que admiten, además del uso habitacional, otros tipos de uso de suelo: comercial, de servicios, de depósito, industrial.
- d) **Zonas de Uso Específico:** son aquellas zonas de la ciudad en las cuales se verifican determinados usos que no pueden ser considerados dentro de ninguna de las otras categorías anteriores en razón de que responden a la dinámica propia de la ciudad.
- e) **Zonas de Intervención Urbana:** son aquellos sectores de la ciudad que, estando ubicados en cualquiera de las otras zonas, podrán ser sometidos a un régimen urbanístico especial, respetando los usos dominantes previstos en el presente Plan.

Artículo 15° : La identificación geográfica de las zonas de la ciudad inserta en este artículo podrá variar conforme lo requiera la evolución urbana natural del Municipio. Dicha variación deberá ser establecida por Ordenanza Municipal.

a) Zona denominada "Centro Histórico"(C.H.).

Identificación geográfica: los límites geográficos del Centro Histórico están constituidos por las siguientes arterias:

- calle Dr. Sosa
- calle Usher Ríos.



6/35



Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

- calle 10 de julio
- Arq. Tomas Romero Pereira
- 1° Junta Municipal
- calle Río Ypane
- calle Pedro Getto
- calle Río Yhaguy
- Avenida Madame Lynch
- calle Mcal. Estigarribia.

b) **Zonas Residenciales(A.R.). Sub-clasificación:** las zonas residenciales de la ciudad se clasifican según su densidad poblacional en las siguientes sub-categorías:

c) **Zonas Residenciales de Baja Densidad (A.R.1). Identificación geográfica:** son aquellas zonas de la ciudad comprendidas o ubicadas entre las zonas residenciales de mediana densidad y cuya densidad poblacional no debe superar los 150 habitantes por hectárea.

d) **Zonas Residenciales de Mediana Densidad(A.R.2). Identificación geográfica:** son aquellas zonas de la ciudad comprendidas o ubicadas entre las zonas mixtas y cuya densidad poblacional debe oscilar entre 151 y 280 habitantes por hectárea;

e) **Zonas Residenciales de Alta Densidad(A.R.3). Identificación geográfica:** son aquellas zonas de la ciudad cuya densidad poblacional puede superar los 281 habitantes por hectárea. En ningún caso se admitirá una densidad poblacional superior a 600 habitantes por hectárea;

f) **Franjas Mixtas. Sub clasificación:** las franjas mixtas de la ciudad se clasifican según su envergadura en las siguientes sub-categorías:

g) **Franjas Mixtas de Pequeña Envergadura(F.M.1). Identificación geográfica:** las franjas que constituyen las franjas mixtas de pequeña envergadura comprenden una longitud de 100 (cien) metros, o toda la manzana, a ambos lados del eje de las calles que se individualizan más abajo y que involucra a las manzanas cuyos frentes dan sobre dichas arterias:

En la zona sur:

- calle Soldado Ovelar desde Dr. Sosa hasta Agustín Barrios y desde Andres Barbero hasta Ceferino Ruiz y al otro lado hasta la calle ubicada entre la manzana 208 y 209.
- calle Zavalas Cué; desde la calle Julia M. Cueto hasta la calle Panchito López atravesando por el medio de la manzana 636 y desde la mitad de la manzana 267 y la calle Andres Barbero hasta el limite de las manzanas 1414 y la manzana no numerada y al otro lado hasta la calle Ceferino Ruiz.
- calle Pitiantuta desde la calle Tte. Martinez hasta Cnel. Panchito López hacia el oeste mientras hacia el este la mitad de la manzana 1047 y desde Andrés Barbero hacia el oeste y Pedro Juan Caballero hacia el este hasta la separación de las manzanas 1205 y 614 hacia el oeste
- calle Juan Leopardi desde José Berges hasta Cnel. Panchito López y desde Andrés Barbero hasta la calle que separa las manzanas 1639 y 1640. ...///





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

En la zona norte:

- calle 10 de Julio desde Arq. Tomas Romero Pereira al oeste y Ruta Mcal. Estigarribia al este hasta la calle Las Residentas
- calle Luis Alberto del Paraná desde las Residentas hasta la Av. Mcal. López
- calle Tte. Etienne desde la separación de las manzanas 39 y 30 al oeste y la calle Río Ypane hasta la calle Tortola
- calle Dr. Waldino Ramón Lovera desde desde Cnel. Alfredo Ramos hasta la calle El Carmen.
- calle Ingavi desde Ybapuryndy hasta Reseda hacia el este y El Carmen al oeste.

h) Franjas Mixtas de Mediana Envergadura(F.M.2). Identificación geográfica: las franjas que constituyen las franjas mixtas de mediana envergadura comprenden una longitud de 200 (doscientos) metros al norte de la Avda. Mariscal López como también 200 (doscientos) metros a ambos lados de la Avda. Santa Teresa y a 100 (cien) metros al Sur de la Avda. Mariscal López en toda su extensión-En la Zona Sur 100 (Cien) metros a ambos lados de la calle 11 de Setiembre.

Franjas Mixtas 2 :

- Avda. Mcal. López.
- Avda. Santa Teresa.
- calle 11 de Setiembre.

Y en zona norte sobre la calle Río Ypane el tramo comprendido entre RI 10 Campamento Sauce al oeste y San Carlos al este.

En la zona sur sobre la calle Samaklay en el tramo comprendido entre las calles Zavalas Cue e Ytororó y sobre la calle Mcal. Estigarribia desde Dr. Molinas hasta Cnel. Panchito López y sobre la calle Fortín Toledo desde Andrés Barbero hasta Ceferino Ruiz y sobre la calle Ceferino Ruiz entre la calle Tte. Rojas Silva hasta 50 metros de la calle Soldado Ovelar.

i) Franjas Mixtas de Gran Envergadura(F.M.3). Identificación geográfica: las franjas que constituyen las franjas mixtas de gran envergadura quedan ampliadas en la zona norte sobre la Av. Madame Lynch desde Yegros hasta Río Yhaguy y en la zona sur sobre la Av. Defensores del Chaco desde la Ruta Mcal. Estigarribia hasta Acceso Sur y sobre el Acceso Sur desde la Av. Defensores del Chaco hasta la calle Prof. Dr. Luis Maria Argaña.

Se amplía sobre la calle Prof. Dr. Luis Maria Argaña entrando al oeste por Boquerón - Ceferino Ruiz hasta la calle S/N - limite de la Villa San Cayetano manzana 1715 -1716 llegando hasta la calle Paz del Chaco por este hasta alcanzar la calle Humaitá por este hasta la calle Pedro P. Peña siguiendo por esta terminar y prolongándola hasta Juan Leopardi finalizando en la calle Prof. Dr. Luis Maria Argaña. ...///





///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

j) **Zonas de Uso específico. Identificación geográfica:** las zonas de uso específico contempladas en el presente Plan son las siguientes:

- Cementerio del sur;
- Sub.-estática de la ANDE;
- Asentamientos habitacionales;
- Cementerio del norte;
- Parroquia Domingo Sabio;
- INPRO;
- IPS (predio);
- Villa Olimpia;

k) **Zonas de intervención urbana. Identificación geográfica:** las zonas de intervención urbana serán individualizadas caso por caso según Ordenanza.

Capítulo 3 : Indicadores Urbanísticos

Sección I - Coeficiente de edificabilidad (C.E.):

Art. 16°: Definición:

El coeficiente de edificabilidad es la relación existente entre la superficie total edificada de un inmueble y la superficie total de la parcela, según mensura.

Art. 17°: Formulación: de conformidad a la definición dada en el artículo anterior, el coeficiente de edificabilidad puede ser formulado de la siguiente manera:

$$C. E. = \frac{\text{Sumatoria de Superficie Edificada}}{\text{Superficie Total de Parcela}}$$

Art. 18°: Simbolización:

De acuerdo a la formula transcrita en el artículo precedente, el coeficiente de edificabilidad puede ser simbolizado de la siguiente forma:

Coeficiente de Edificabilidad:

CoE

Sumatoria de Superficie Edificada:

SSE

Superficie Total de Parcela:

STP





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Art. 19°: Superficies excluidas del cómputo. Casos:

A los efectos del cómputo del coeficiente de edificabilidad, en unidades de viviendas multifamiliares, no se considerará como superficie cubierta a los siguientes sitios:

- cuarto de máquinas;
- tanques elevados;
- azoteas;
- terrazas;
- subsuelos;

Sección II - Factor de suelo absorbente:

Art. 20°: Definición:

El factor de suelo absorbente es la superficie del área no edificable de un inmueble que no podrá ser impermeabilizada, cuya magnitud varía según la zona de la que se trate.

Art. 21: Formulación:

De conformidad a la definición dada en el artículo anterior, el factor de suelo absorbente puede ser formulado de la siguiente manera:

Factor de Suelo Absorbente = Área no edificable - Superficie impermeabilizable.

Art. 22°: Simbolización:

De acuerdo a la fórmula transcrita en el artículo precedente, el factor de suelo absorbente puede ser simbolizado de la siguiente forma:

Factor de Suelo Absorbente:	FSA
Área no Edificable:	ANE
Superficie Impermeabilizable	SIp

Art. 23°: Utilización o destino:

La superficie libre de edificación que no puede ser impermeabilizable, o factor de suelo absorbente, deberá encontrarse adecuadamente parquizada y forestada.

Sección III - Densidad poblacional:

Art. 24°: Definición:

La densidad poblacional es la relación existente entre la población de una zona o área y la superficie considerada.



10/25



Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Art. 25°: Formulación:

De conformidad a la definición dada en el artículo anterior, la densidad poblacional puede ser formulada de la siguiente manera:

$$\text{Densidad Poblacional} = \frac{\text{Población de una zona o área}}{\text{Superficie Considerada}}$$

Art. 26°: Simbolización:

De acuerdo a la formula transcripta en el artículo precedente, la densidad poblacional puede ser simbolizada de la siguiente forma:

Densidad Poblacional:	DeP
Superficie Considerada:	SuC
Población que Habita:	PoH

Art. 27°: Clasificación:

La densidad poblacional se clasifica en: a) densidad poblacional bruta; y b) densidad poblacional neta.

Art. 28°: Densidad poblacional bruta. Definición:

La densidad poblacional bruta es la relación existente entre la población total que habita una zona o área y la superficie total de dicha área, libres de los espacios de circulación y el verde público.

Art. 29°: Densidad poblacional bruta. Formulación:

De conformidad a la definición dada en el artículo anterior, la densidad poblacional bruta puede ser formulada de la siguiente manera:

$$\text{Densidad Poblacional Bruta} = \frac{\text{Población Total de una zona o área}}{\text{Superficie Total Considerada}}$$

Art. 30°: Densidad poblacional bruta. Simbolización:

De acuerdo a la formula transcripta en el artículo precedente, la densidad poblacional bruta puede ser simbolizada de la siguiente forma:

Densidad Poblacional Bruta:	DPB
Superficie Total Considerada:	STC
Población Total que Habita:	PTH



Art. 31°: Densidad poblacional neta. Definición:

La densidad poblacional neta es la relación existente entre la superficie total de un área determinada, sin computar la superficie destinada a uso público (vías de circulación y espacios verdes) y la población que habita en dicha área.





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Art. 32°: Densidad poblacional neta. Formulación:

De conformidad a la definición dada en el artículo anterior, la densidad poblacional neta puede ser formulada de la siguiente manera:

$$\text{Densidad Poblacional Neta} = \frac{\text{Superficie del Dominio Privado} - \text{Superficie del Dominio Público}}{\text{Población Total que Habita en ella}}$$

Art. 33°: Densidad poblacional neta. Simbolización:

De acuerdo a la formula transcrita en el artículo precedente, la densidad poblacional neta puede ser simbolizada de la siguiente forma:

Densidad Poblacional Neta:	DPN
Superficie Computada:	SUC
Población Total que Habita:	PTH

Art. 34°: Densidad poblacional a ser considerada:

La densidad poblacional a ser considerada en la aplicación del presente Plan Regulador será la densidad poblacional neta.

Art. 35°: Densidad variable:

Existen actividades que implican densidades variables en los horarios diurnos y nocturnos, respectivamente. En tal sentido, se considerarán como actividades que generan dicha variación a las siguientes:

- hospitales y otros centros asistenciales de la salud con internación;
- escuelas, con internados;
- seminarios, con internados;
- hoteles;
- locales donde se realizan espectáculos públicos;
- discotecas
- casinos;

Art. 36°: Excepciones de aplicabilidad:

El indicador urbanístico de densidad poblacional no será aplicado en los edificios destinados a comercios e industrias.

Sección IV - Retiros

Art. 37°: Definición:

El retiro es aquél indicador urbanístico que determina la distancia mínima que obligatoriamente debe existir entre la edificación de un inmueble y cualquiera de los límites perimetrales del inmueble.





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Art.38°: Simbolización:

De conformidad a la definición dada en el artículo anterior, el retiro puede ser simbolizado de la siguiente forma:

Retiro Mínimo: REM

Art. 39°: Clasificación:

El retiro se clasifica, según cuál sea el limite perimetral considerado, en los siguientes tipos:

- a) Retiro Nulo
- b) Retiro Mínimo de Frente
- c) Retiro Lateral
- d) Retiro de Fondo
- e) Ochavas

Art. 40°: Retiro nulo. Definición:

El retiro nulo consiste en la obligación de iniciar la edificación sobre la misma línea municipal, sin dejar ningún espacio libre entre dicha línea y la edificación en cuestión.

Art. 41°: Retiro nulo. Simbolización:

De acuerdo a la definición dada en el artículo anterior, el retiro nulo puede ser simbolizado de la siguiente forma:

Retiro Nulo: REN

Art. 42°: Retiro nulo. Aplicación:

El retiro nulo será aplicable en el Centro Histórico de la ciudad , específicamente en aquélla zonas en las cuales existan construcciones antiguas sobre la misma línea municipal, con la finalidad de otorgar continuidad a las fachadas.

Art. 43°: Retiro mínimo de frente. Definición:

El retiro de frente consiste en la obligación de iniciar la edificación sobre una línea paralela a la línea municipal dejando totalmente libre el espacio existente entre ambas líneas, de forma a establecer un plano virtual de fachada.

Art. 44°: Retiro mínimo de frente. Simbolización:

De acuerdo a la definición dada en el artículo anterior, el retiro de frente puede ser simbolizado de la siguiente forma:

Retiro mínimo de frente: REF

Art. 45°: Retiro mínimo de frente. Utilización o destino:

La franja de terreno conformada entre la línea municipal y la línea de edificación deberá ser obligatoriamente parqueada o forestada, a los efectos de aportar verde al paisaje urbano y suelo absorbente al terreno en cuestión.





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Art. 46°: Retiro de frente. Magnitud:

La magnitud del retiro de frente dependerá del tipo de vía de circulación sobre el cual el inmueble tenga su frente.

Art. 47°: Retiro lateral. Definición:

El retiro lateral consiste en la obligación de iniciar la edificación sobre una línea paralela a la línea que divide un predio de otro.

Art. 48°: Retiro lateral. Simbolización:

De acuerdo a la definición dada en el artículo anterior, el retiro lateral puede ser simbolizado de la siguiente forma:

Retiro Lateral: REL

Art. 49°: Retiro lateral. Aplicación:

El retiro lateral se aplicará en aquellas edificaciones que posean aberturas hacia los linderos laterales. Cuando dicha abertura se encuentre ubicada en forma paralela al lindero o en un ángulo igual o inferior a los 45°, el retiro lateral deberá tener una distancia mínima de 3 (tres) metros. Cuando la abertura de la edificación se encuentre ubicada en un ángulo igual o menor a 90°, el retiro lateral deberá tener una distancia mínima de 1 (un) metro.

Art. 50°: Retiro de fondo. Definición:

El retiro de fondo consiste en la obligación de iniciar la edificación sobre una línea paralela a la línea que divide un predio de otro en sus respectivos contrafrentes.

Art. 51°: Retiro de fondo. Simbolización:

De acuerdo a la definición dada en el artículo anterior, el retiro de fondo puede ser simbolizado de la siguiente forma:

Retiro de Fondo: RFO

Art. 52°: Retiro de fondo. Aplicación:

Para la aplicación del retiro de fondo se tomarán en cuenta los mismos parámetros contemplados para el retiro lateral, tanto en lo que hace relación a su exigibilidad como a las magnitudes que deberán respetarse en cada caso.





Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Capítulo 4: Régimen urbanístico

Sección I - Zona Residencial de Baja Densidad (ARI)

Art. 53°: Coefficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad permitido en un inmueble ubicado en la zona residencial de baja densidad será equivalente o menor a 1.2 (un entero, dos décimos).

Art. 54°: Área edificable:

El área que podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la zona residencial de baja densidad será equivalente o menor al 60 % (sesenta por ciento) de la superficie total del terreno en cuestión.

Art. 55°: Área no edificable:

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, el área que no podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la zona residencial de baja densidad será equivalente o mayor al 40 % (cuarenta por ciento) de la superficie total del terreno de que se trate. Dentro de esta área no edificable se aplicará un porcentaje al factor de suelo absorbente (superficie totalmente libre) y otro porcentaje podrá ser impermeabilizado.

Art. 56°: Factor de suelo absorbente:

El factor de suelo absorbente que será aplicado en un inmueble ubicado en la zona residencial de baja densidad será equivalente, como mínimo, al 30 % (treinta por ciento) de la superficie total del inmueble en cuestión.

Art. 57°: Superficie libre impermeabilizable:

La superficie libre o área no edificable que podrá ser impermeabilizada en un inmueble ubicado en la zona residencial de baja densidad, será equivalente o menor al 10 % (diez por ciento) de la superficie total del inmueble de que se trate.

Art. 58°: Densidad poblacional: Modificado.

Modifíquese el artículo 58 de la sección I del Capítulo 4, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 58°: La densidad poblacional neta permitida en un inmueble ubicado en la zona residencial de baja densidad en ningún caso podrá exceder a 150 (ciento cincuenta) habitantes por hectárea.



15/35



///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Art. 59°: Estacionamiento:

En todos los inmuebles ubicados en la zona residencial de baja densidad se deberá contemplar un lugar de estacionamiento por cada unidad habitacional.-

Sección II- Zona Residencial de Media Densidad(AR2)-

Art. 60°: Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad permitido en un inmueble ubicado en la zona residencial de media densidad será equivalente o menor a 2 (dos).

Art. 61°: Área edificable:

El área que podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la zona residencial de media densidad será equivalente o menor al 65 % (sesenta y cinco por ciento) de la superficie total del terreno en cuestión.

Art. 62: Área no edificable:

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, el área que no podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la zona residencial de media densidad será equivalente o mayor al 35 % (treinta y cinco por ciento) de la superficie total del terreno de, que se trate. Dentro de esta área no edificable se aplicará un porcentaje al factor de suelo absorbente (superficie totalmente libre) y otro porcentaje podrá ser impermeabilizado.

Art. 63°: Factor de suelo absorbente:

El factor de suelo absorbente que será aplicado en un inmueble ubicado en la zona residencial de media densidad será equivalente o mayor al 25 % (veinte y cinco por ciento) de la superficie total del inmueble en cuestión.

Art. 64°: Superficie libre impermeabilizable:

La superficie libre o área no edificable que podrá ser impermeabilizada en un inmueble ubicado en la zona residencial de media densidad, será equivalente o menor al 10 % (diez por ciento) de la superficie total del inmueble de que se trate.

Art. 65°: Densidad poblacional: La densidad poblacional neta permitida en un inmueble ubicado en la zona residencial de media densidad oscilará entre 151 (ciento cincuenta y un) habitantes por hectárea y 280 (doscientos ochenta) habitantes por hectárea.-

Art. 66°: Estacionamiento:

En todos los inmuebles ubicados en la zona residencial de media densidad se deberá contemplar un lugar de estacionamiento por cada unidad habitacional como mínimo. En los complejos habitacionales se preverán como mínimo un estacionamientos por cada unidad habitacional.-





///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Sección III - Zona Residencial de Alta Densidad (AR3)

Art. 67°: Coefficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad permitido en un inmueble ubicado en la zona residencial de alta densidad será equivalente o menor a 3 (tres).

Art. 68°: Área edificable:

El área que podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la zona residencial de alta densidad será equivalente o menor al 70 % (setenta por ciento) de la superficie total del terreno en cuestión.

Art. 69°: Área no edificable:

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, el área que no podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la zona residencial de alta densidad será equivalente o mayor al 30 % (treinta por ciento) de la superficie total del terreno de que se trate. Dentro de esta área no edificable se aplicará un porcentaje al factor de suelo absorbente (superficie totalmente libre) y otro porcentaje podrá ser impermeabilizado.

Art. 70°: Factor de suelo absorbente:

El factor de suelo absorbente que será aplicado en un inmueble ubicado en la zona residencial de alta densidad será equivalente o mayor al 20 % (veinte por ciento) de la superficie total del inmueble en cuestión.

Art. 71°: Superficie libre impermeabilizable:

La superficie libre o área no edificable que podrá ser impermeabilizada en un inmueble ubicado en la zona residencial de alta densidad, será equivalente o menor al 10 % (diez por ciento) de la superficie total del inmueble de que se trate.

Art. 72°: Densidad poblacional:

La densidad poblacional neta permitida en un inmueble ubicado en la zona residencial de alta densidad oscilará entre 281 (doscientos ochenta y un) habitantes por hectárea y 600 (seiscientos) habitantes por hectárea como máximo.-

Art. 73°: Estacionamiento:

En todos los inmuebles ubicados en la zona residencial de alta densidad se deberá contemplar un estacionamiento por unidad habitacional.





///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Sección IV - Franja Mixta de Baja Envergedura (FM1)

Art. 74°: Coefficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad permitido en un inmueble ubicado en la franja mixta de baja envergedura será equivalente o menor a 2 (dos).

Art. 75°: Área edificable:

El área que podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la franja mixta de baja envergedura será equivalente o menor al 75 % (setenta y cinco por ciento) de la superficie total del terreno en cuestión.

Art. 76°: Área no edificable:

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, el área que no podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la franja mixta de baja envergedura será equivalente o mayor al 25 % (veinte y cinco por ciento) de la superficie total del terreno del que se trate. Dentro de esta área no edificable se aplicará un porcentaje al factor de suelo absorbente (superficie totalmente libre) y otro porcentaje podrá ser impermeabilizado

Art. 77°: Factor de suelo absorbente:

El factor de suelo absorbente que será aplicado en un inmueble ubicado en la franja mixta de baja envergedura será equivalente o mayor al 15 % (quince por ciento) de la superficie total del inmueble en cuestión.

Art. 78°: Superficie libre impermeabilizable:

La superficie libre o área no edificable que podrá ser impermeabilizada en un inmueble ubicado en la franja mixta de baja envergedura, será equivalente o menor al 10 % (diez por ciento) de la superficie total del inmueble del que se trate.

Art. 79°: Densidad poblacional:

La densidad poblacional promedio permitida en un inmueble ubicado en la franja mixta de baja envergedura será de 250 (doscientos cincuenta) habitantes por hectárea.

Art. 80°: Estacionamiento:

En todos los inmuebles ubicados en la franja mixta de baja envergedura se deberá contemplar un lugar de estacionamiento, por cada unidad habitacional como mínimo. Además será obligatorio prever un lugar de estacionamiento más por cada 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de construcción que excedan los 200 m² (doscientos metros cuadrados) de superficie construida para los programas destinados a comercios y servicios.



18/35



Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Sección V - Franja Mixta de Mediana Envergadura (FM2)

Art. 81°: Coefficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad permitido en un inmueble ubicado en la franja mixta de mediana envergadura será equivalente o menor a 3 (tres).

Art. 82°: Área edificable:

El área que podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la franja mixta de mediana envergadura será equivalente o menor al 75 % (setenta y cinco por ciento) de la superficie total del terreno en cuestión.

Art. 83°: Área no edificable:

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, el área que no podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la franja mixta de mediana envergadura será equivalente o mayor al 25 % (veinte y cinco por ciento) de la superficie total del terreno de que se trate. Dentro de esta área no edificable se aplicará un porcentaje al factor de suelo absorbente (superficie totalmente libre) y otro porcentaje podrá ser impermeabilizado.

Art. 84°: Factor de suelo absorbente:

El factor de suelo absorbente que será aplicado en un inmueble ubicado en la franja mixta de mediana envergadura será equivalente o mayor al 15 % (quince por ciento) de la superficie total del inmueble en cuestión.

Art. 85°: Superficie libre impermeabilizable:

La superficie libre o área no edificable que podrá ser impermeabilizada en un inmueble ubicado en la franja mixta de mediana envergadura, será equivalente o menor al 10 % (diez por ciento) de la superficie total del inmueble de que se trate.

Art. 86°: Densidad poblacional:

La densidad poblacional promedio permitida en un inmueble ubicado en la franja mixta de mediana envergadura será de 350 (trescientos cincuenta) habitantes por hectárea.

Art. 87°: Estacionamiento:

En todos los inmuebles ubicados en la franja mixta de mediana envergadura se deberá contemplar un lugar de estacionamiento por cada unidad habitacional como mínimo.

Además será obligatorio prever un lugar de estacionamiento más por cada 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de construcción que excedan los 200 m² (doscientos metros cuadrados) de superficie construida en caso que sea comercial o de servicio.





///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Sección VI – Franja Mixta de Gran Envergadura (FM3)

Art. 88°: Coeficiente de edificabilidad:

El coeficiente de edificabilidad permitido en un inmueble ubicado en la franja mixta de alta envergadura será equivalente o menor a 4,5 (cuatro con cinco décimos).

Art. 89°: Área edificable:

El área que podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la franja mixta de alta envergadura será equivalente o menor al 75 % (sesenta y cinco por ciento) de la superficie total del terreno en cuestión.

Art. 90°: Área no edificable:

Como consecuencia de lo establecido en el artículo anterior, el área que no podrá ser edificada en un inmueble ubicado en la franja mixta de alta envergadura será equivalente o mayor al 25 % (veinte y cinco por ciento) de la superficie total del terreno de que se trate.

Dentro de esta área no edificable se aplicará un porcentaje al factor de suelo absorbente (superficie totalmente libre) y otro porcentaje podrá ser impermeabilizado.

Art. 91°: Factor de suelo absorbente:

El factor de suelo absorbente que será aplicado en un inmueble ubicado en la franja mixta de alta envergadura será equivalente o mayor al 15 % (quince por ciento) de la superficie total del inmueble en cuestión.

Art. 92°: Superficie libre impermeabilizable:

La superficie libre o área no edificable que podrá ser impermeabilizada en un inmueble ubicado en la franja mixta de alta envergadura, será equivalente o menor al 10 % (diez por ciento) de la superficie total del inmueble del que se trate.

Art. 93°: Densidad poblacional:

La densidad poblacional promedio permitida en un inmueble ubicado en la franja mixta de alta envergadura será de 450 (cuatrocientos cincuenta) habitantes por hectárea.

Art. 94°: Estacionamiento:

En todos los inmuebles ubicados en la franja mixta de alta envergadura se deberá contemplar un lugar de estacionamiento por cada unidad habitacional como mínimo. Además será obligatorio prever un lugar de estacionamiento más por cada 50 m² (cincuenta metros cuadrados) de construcción que excedan los 200 m² (doscientos metros cuadrados) de superficie construida.





///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Sección VII - Centro Histórico Cívico y Administrativo (CHCA)

Art. 95°: Régimen urbanístico:

La zona urbana denominada como "Centro Histórico Cívico y Administrativo" será regida por el régimen urbanístico previsto para las zonas residenciales de baja densidad.

Sección VIII . Retiros

Art. 96°: Retiro de frente:

Según Ordenanza vigente en la actualidad 82/80 y 46/92.

Art. 97°: Retiro lateral:

Este indicador se aplicará independientemente de la zona en la cual se encuentre el inmueble y solamente en aquéllas edificaciones que posean aberturas hacia los linderos laterales, conforme seguidamente se detalla:

- a) cuando la abertura de la edificación se encuentre ubicada en forma paralela al lindero o en un ángulo igual o inferior a los 45° el retiro lateral mínimo será de 3 (tres) metros a contar desde el lindero hasta la abertura.
- b) cuando la abertura de la edificación se encuentre ubicada en un ángulo superior a los 45° e inferior a los 90° el retiro lateral mínimo será de 1 (un) metro a contar desde el lindero hasta la abertura

Art. 98°: Retiro de fondo:

Para la aplicación del retiro de fondo se tomarán en cuenta los mismos parámetros contemplados para el retiro lateral, tanto en lo que hace relación a su exigibilidad como a las magnitudes que deberán respetarse en cada caso.

Art. 99°: Los emprendimientos arquitectónicos como ser Centros Educativos, Colegios, Universidades y Centros Hospitalarios, Sanatorios tendrán posibilidad de crecer un piso más de lo que normalmente se permite en las distintas zonas mixtas y áreas residenciales.





Municipalidad de Fernando de la Mora

Junta Municipal

Telefax: 506 523

///...

06/09/2005

ORDENANZA N° 118

Art. 100°: Aquellas industrias, comercios, moteles y otros que por su naturaleza o tipos de actividades o servicios significan riesgos para la salud, la seguridad de las personas u ocasionen impactos negativos desde el punto de vista ambiental del entorno inmediato y que no están en los lugares determinados por el Plan Regulador para ese efecto, deberán ser trasladados en un tiempo máximo de tres años (36 meses), a partir de su promulgación, o adecuar sus locales o instalaciones conforme al Plan Regulador y la Legislación Ambiental vigente – Ley 294/93.

Art. 101°: Comunicar al Ejecutivo Municipal a quienes corresponda y cumplido archivar.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA JUNTA MUNICIPAL, A LOS SEIS DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO.



EDGAR R. QUINTANA VILLALBA
SECRETARIO JUNTA MUNICIPAL



ESC. MYRIAN JULIAN DE RIVAROLA
PRESIDENTE JUNTA MUNICIPAL