



VISTO:

Lo planteado por Expediente 4122-7250/04 ?Solicitud Código Edificio Nueva Atlantis? y en procura de garantizar un desarrollo sustentable de la localidad; y

CONSIDERANDO:

Que, si bien existen normativas que regulan delimitación y ocupación del suelo como la Ordenanza 101/81.-

Que, las mismas se dictaron como consecuencia de lo planteado en la Ley 8912 de uso del suelo.-

Que, con el transcurso del tiempo y el conocido crecimiento que ha tenido cada localidad del Partido de La Costa, resulta necesario adecuar las mismas en pos de un desarrollo ordenado y orgánico de cada una de ellas con características propias.-

Que, resulta necesario implementar políticas estratégicas que además de promover el desarrollo turístico y las inversiones se garanticen condiciones ambientales y paisajísticas del lugar, preservando el medio ambiente natural. En procura de lograr espacios apropiados en cada una de las actividades mejorando la calidad de vida compatibilizando- Uso Medio Ambiente y Habitantes.-

POR ELLO:

El Honorable Concejo Deliberante del Partido de La Costa, en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades, sanciona con fuerza de:

**O R D E N A N Z A**

ARTICULO 1º.- Defínase la zonificación según uso y ocupación del suelo de la localidad ----- de Nueva Atlantis, que comprende la Circunscripción IX, Secciones F, G, H, I y J. ubicadas entre las calles Echeverría veril norte por esta hasta Chascomus por esta hasta Av. Colon veril norte por esta hasta av. Estanislao del Campo veril este, por esta hasta Av. Drago veril sur por esta hasta Chascomus veril este por esta hasta Halbach por esta hasta Hipólito Yrigoyen ambos frentes, por esta hasta Echeverría. Cerrando el polígono, delimitadas en la Ordenanza 101/81 como Área Urbana 7 (A.U.7), Sub. Área Semi Urbanizada 2 (S.A.S.U.2), cuyas zonas se denominan como ZUCH1, ZUHC2, ZURE y ZUSU.-

ARTICULO 2º.- La zona de uso Hotelero Comercial 1 (ZUHC1) comprende a los frentistas ----- de la calle Lebensohn desde Echeverría por esta hasta Hipólito Irigoyen por esta hasta Halbach por esta hasta Lebensohn por esta hasta Echeverría cerrando el polígono.-

a.1) Volumen Edificatorio:

F.O.S= 0.4

F.O.T= 1

Densidad Real 130 Hab/Ha.

Densidad Potencial 250 Hab/Ha.

Altura de Edificación: Será el equivalente a Planta Baja y dos Pisos de altura hasta un máximo de 8 mts; pudiendo superar esta altura con planos inclinados de 45º, conductos y Tanques de Agua de Reserva.-

a.2) Dentro del uso comercial prevalecerá el Hotelero permitiéndose viviendas unifamiliar y multifamiliar no pudiendo superar mas de 2 viviendas por parcelas- Locales Gastronomicos- Bar y Cafetería, comercios de uso diario periódico y ocasional, Centro culturales (cine, teatro, museos, bibliotecas), Paseos de Compras.

No serán admitidos por incompatibilidad de usos Talleres de ningún tipo Confiterías Bailables- Estaciones de Servicios- Depósitos- Explotaciones Deportivas, salvo aquellas que configuren un servicio complementario de un proyecto turístico integral.

a.3) Retiros: Será exigible para todo uso un retiro de Línea Municipal de 3 mts. Y un retiro lateral para viviendas unifamiliares y multifamiliares de 3 mts. de cada Eje medianero, admitiéndose un acercamiento de 1.50 mts. el cual no podrá superar el 20% de largo de la parcela debiéndose distribuir

en no mas de dos cuerpos entre ambos ejes.

ARTICULO 3º.- La zona de uso Hotelero Comercial 2 (ZUHC2) se halla comprendida por ----- calle Echeverría veril sur desde Lebensohn hasta Quinteros por esta ambos frentes hasta Halbach veril norte, por esta hasta Lebensohn por esta exceptuando ambos frentes hasta Echeverría cerrando el polígono.

b.1) Volumen Edificatorio:

F.O.S= 0.4  
F.O.T= 1  
Densidad Real 130 Hab/Ha.  
Densidad Potencial 250 Hab/Ha.

Altura de Edificación: Será equivalente a Planta Baja y dos Pisos de Altura hasta máximo de 8 mts; pudiendo superar esta altura con planos inclinados de 45 %, conductos y tanques de agua de reserva.

b.2) El uso asignado a esta zona el de Hotelero, comercial, vivienda unifamiliar y multifamiliar no pudiendo superar mas de dos unidades de vivienda por parcela.

b.3) Dentro de los usos comerciales se aceptaban Hoteles ? hosterías - locales Gastronómicos ? Bares ? Cafeterías - Comercios de uso diario periódico y condicional - Paseos de compras - Centros culturales (cines, teatros, museos, bibliotecas).

No serán admitidos Talleres de ningún tipo- Confiterías Bailables - Estaciones de Servicios ? Depósitos - Explotaciones deportivas, salvo aquellas que configuren un servicio complementario de un proyecto integral turístico.

b.4) Retiros: Será exigible para todo uso un retiro de Línea Municipal de 3 mts; y un retiro lateral para viviendas unifamiliares y multifamiliares de 3 mts. de cada eje medianero, admitiéndose un acercamiento de 1.50 mts. el cual no podrá superar el 20 % de largo de la parcela debiéndose distribuir en no mas de dos cuerpos entre ambos ejes.

ARTÍCULO 4º.- La zona de Uso Residencial Exclusivo, se desarrolla en el sector ----- comprendido por calle Echeverría veril sur por esta hasta Julio Campos veril este por esta hasta Av. Halbach por esta hasta Quinteros por esta exceptuando ambos frentes hasta Echeverría cerrando el polígono.

c.1) Volumen Edificatorio:

F.O.S= 0.5  
F.O.T= 1  
Densidad Real 130 Hab/Ha.

Altura de Edificación: Será el equivalente a Planta Baja y un Piso de Alto hasta un máximo de 6 mts; pudiendo superar esta altura con planos inclinados de 45%, conductos y tanques de agua de reserva.

c.2) El uso asignado a esta zona es de uso Residencial viviendas unifamiliares no pudiendo superar más de dos unidades de vivienda por parcela, serán admitidos usos comerciales como Hotelería- Gastronomía- Bares y Cafeterías- Comercios de uso diario ocasional y periódico- Paseos de Compras y Actividades Culturales, únicamente en predios frentistas a Av. Halbach, Av. Roldan, Av. Drago, Diagonal Macedo, Diagonal Maipú, Diagonal Libertad, Diagonal Ayacucho y Diagonal Constitución esta ultima desde Av. Drago hasta Echeverría.

No serán admitidos Talleres de ningún tipo- Estaciones de Servicios- Confitería Bailables- Depósitos- Explotaciones Deportivas salvo aquellas que configuren un servicio complementario de un proyecto integral turístico.

c.3) Retiros: Será exigible para todo uso un retiro de 3 mts. de Línea Municipal y un retiro lateral de 3 mts. de cada eje medianero admitiéndose un acercamiento de 1.50 mts. el cual no podrá superar el 20% del largo de la parcela debiéndose distribuir en no mas de dos cuerpos entre ambos ejes. En predios de forma irregular será promediado los lados del mismo.

ARTICULO 5º.- Zona de uso de Servicio Urbano (Z.U.S.U) se desarrolla en el sector ----- comprendido desde Julio Campos veril oeste hasta Echeverría, por esta veril norte hasta Chascomus, por esta veril oeste hasta Colon, por esta veril norte hasta Estanislao del Campo, por esta veril este hasta Drago, por esta veril sur hasta Chascomus, por esta veril este hasta Halbach, por esta veril sur hasta Julio Campos cerrando el polígono.

d.1) Volumen Edificatorio:

F.O.S= 0.5

F.O.T= 1

Densidad Real y Potencial 130 Hab/Ha.

Altura de Edificación: Máxima 7 mts. solo podrá ser superada con conductos y tanque de agua de reserva.

d.2) Esta zona admite la radicación de Talleres Mecánicos- Gomería- Lubricentro- Corralones de Material- Depósitos- Carpinterías- Aserraderos- Estaciones de Servicios- Talleres de Armado y Reparación y todo uso compatible con la zona.

d.3) Retiros: Se exigirá un retiro de Línea Municipal de 6 mts. y un retiro de un eje medianero de 3.50 mts. o bien 1.75 de cada eje medianero.

d) 4) Es obligatoria la provisión de espacios de estacionamiento, carga y descarga dentro del predio, ya que no se admitirán realizar tareas en la vía pública.

d) 5) Será admisible la construcción de una vivienda por parcela siendo esta complementaria del local que se realice.

d) 6) Si bien se trata de una zona destinada a usos complementarios de servicio, no se admitirá precariedad en las construcciones las cuales se deberán realizar en sistema tradicional compatibilizando con el entorno circundante.

ARTICULO 6°.- En lo que respecta a incrementos por premios en F.O.T y densidad, se ----- aplicará lo dispuesto por la ordenanza 101/81 en su art. 33.

ARTÍCULO 7°.- En lo relativo a ventilaciones y patios será de aplicación lo dispuesto por ----- la Ordenanza 101/81 en sus art. 35, 36, 37, 38, 39 y 40.

ARTICULO 8°.- Las veredas que se materialicen fuera de los frentes a locales comerciales ----- serán senderos que tendrán un mínimo de un metro de ancho y un máximo de dos metros debiendo quedar el espacio libre debidamente parquizado.-

ARTICULO 9°.- Deberá respetarse la forestación existente en los predios y en caso de ----- efectuarse extracciones se deberá contar con la correspondiente autorización municipal.-

ARTICULO 10°.- e)1) Los materiales para la construcción deberán ser de tipo tradicional ----- debiendo configurar una adecuada y estricta sujeción a las reglas del buen arte y el buen construir. No serán admitidas terminaciones que denoten precariedad o que no concuerden con la imagen del entorno circundante.

e)2) Queda prohibida la implantación de construcciones prefabricadas.

e)3) Las construcciones en madera no podrán superar el 50% de la composición en los muros perimetrales correspondientes al edificio y sus fundaciones deberán ejecutarse con materiales húmedos, hormigón armado o plateas.

e)4) La construcción con materiales no tradicionales de tipo industrializado o en seco deberán contar además del plano aprobado previo a su implantación con una evaluación municipal que posibilite la viabilidad de la misma, para su construcción.

e)5) Los cerramientos perimetrales de las construcciones en madera como en materiales no tradicionales, deberán contar con un espesor mínimo de 0,15 mts. En los cuales no serán considerados revestimientos exteriores como interiores.-

ARTÍCULO 11°.- En todos los casos deberán preverse espacios de estacionamiento que ----- cubra la necesidad de cada uso y no podrá ser inferior a lo previsto en el artículo 41° de la Ordenanza 101/81.-

ARTÍCULO 12°.- En caso que se unifiquen parcelas los retiros laterales de cada eje ----- Medianero serán de 3 mts. Cada uno.-

ARTICULO 13°.- Las viviendas materializadas sin contar con plano de obra aprobado serán solamente registradas en caso que lo construido no cumpla con las normativas vigentes quedaran sujeta a demolición.-

ARTÍCULO 14º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-  
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DEL PARTIDO DE LA COSTA, PROVINCIA DE BUENOS AIRES EN SESION ORDINARIA Nº 15, A  
LOS 25 DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE.-

REGISTRADA BAJO EL NÚMERO 3483 (TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES).-  
VSV