

**CODIGO DE
CONSTRUCCION**

**MONTE HERMOSO
DEL ESTE**

PROYECTO : MONTE HERMOSO DEL ESTE
DESTINO : AMPLIACION DEL CASCO URBANO
DEL BALNEARIO MONTE HERMOSO
PROMOTOR : OBRASUR S.A.
UBICACION : PARC.9M - MONTE HERMOSO -
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ARGENTINA

SUPERFICIE : 397 Ha.

CANTIDAD PARCELAS : 3.441 parcelas de 586 m2 (promedio)

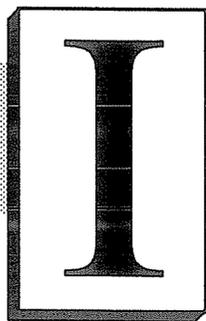
POBLACION POTENCIAL : 36.814 Habitantes

ETAPAS DE EJECUCION : 1ª E A	34,19 has.
1ª E B	33,93 has.
2ª E	40,68 has.
3ª E	36,01 has.
4ª E	56,81 has.

INFRAESTRUCTURA :	Alumbrado Público,
	Electricidad,
	Desagües Cloacales,
	Desagües Pluviales,
	Provisión de Agua.

INDICE GENERAL

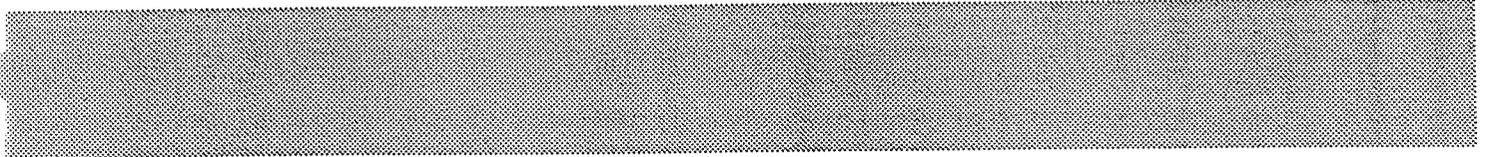
■	INTRODUCCION	7
	La Urbanización	9
	Proyecto Urbanístico	3
■ ■	LINEAMIENTOS Y CONSIDERACIONES GENERALES PARA EL DISEÑO	53
	Objetivos	57
	Consideraciones Generales	61
	Lineamientos Generales	71
■ ■ ■	LINEAMIENTOS Y CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL DISEÑO	95
	A1. Residencial Unifamiliar	101
	A2. Residencial Unifamiliar y Multifamiliar	109
	A3. Residencial y Hotelero	121



INTRODUCCION

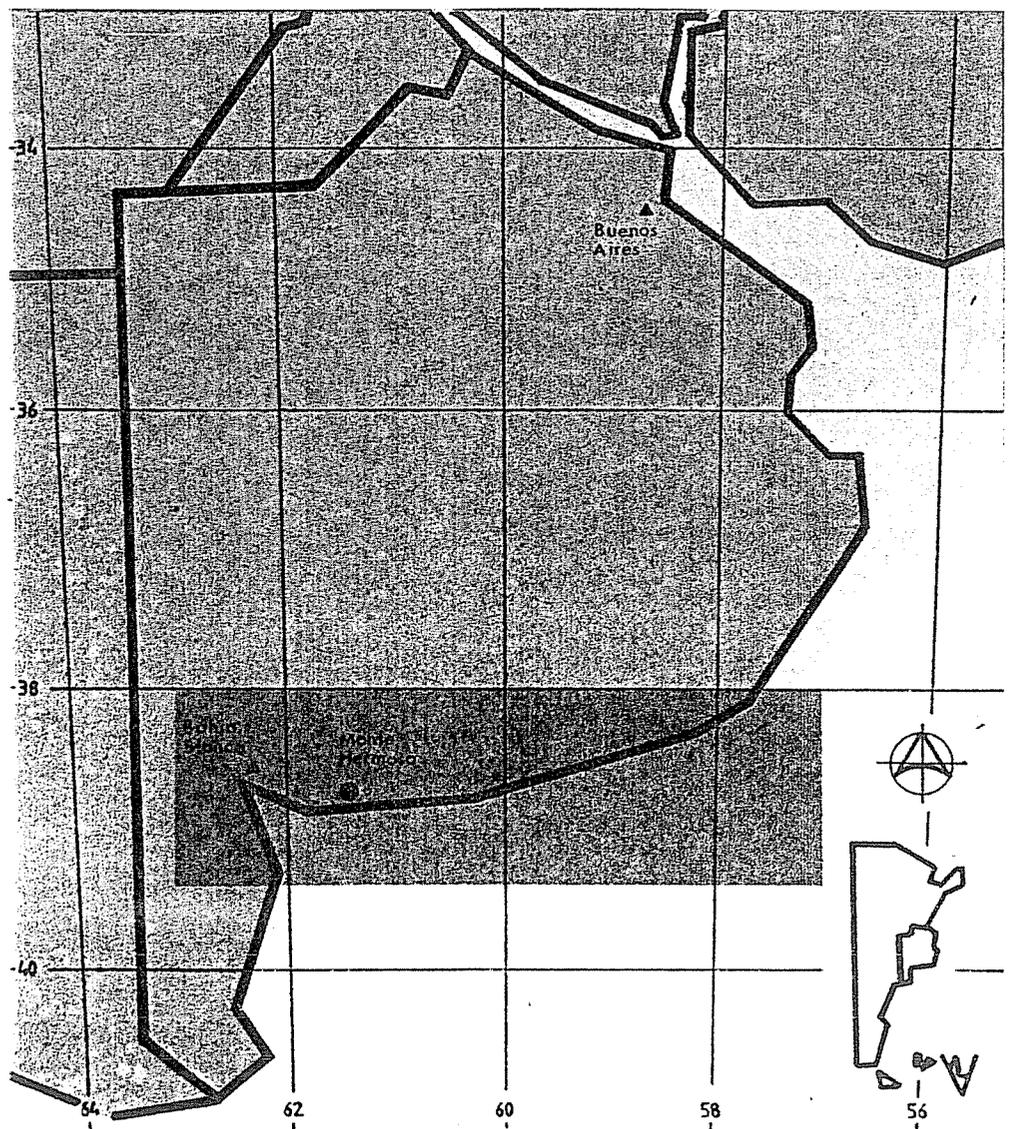


LA URBANIZACION



La ciudad Balnearia de Monte Hermoso se halla al Sur de la provincia de Buenos Aires, a la altura del paralelo 39° y meridiano 61° 30°

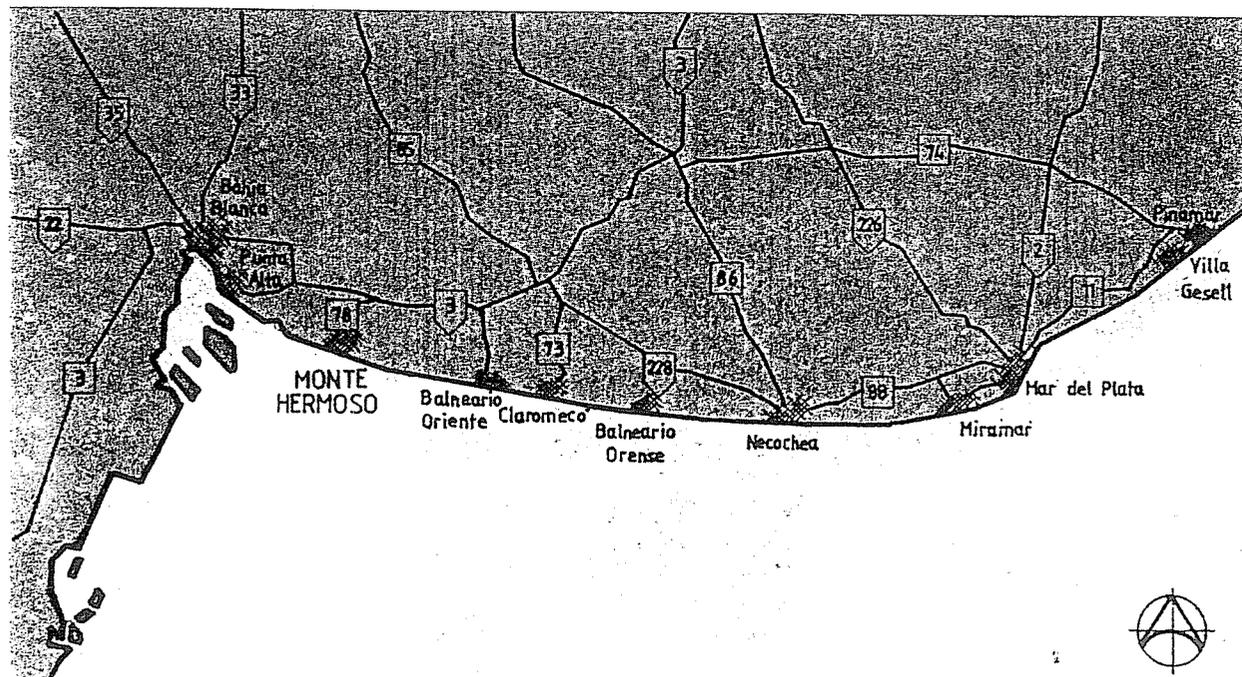
UBICACION



LOCALIZACION

Tiene una ubicación estratégica en la vasta geografía argentina, y por lo tanto es uno de los puntos de atracción turística no sólo de la provincia de Buenos Aires, sino también del Este de La Pampa, Sur de Córdoba, Mendoza y Río Negro.

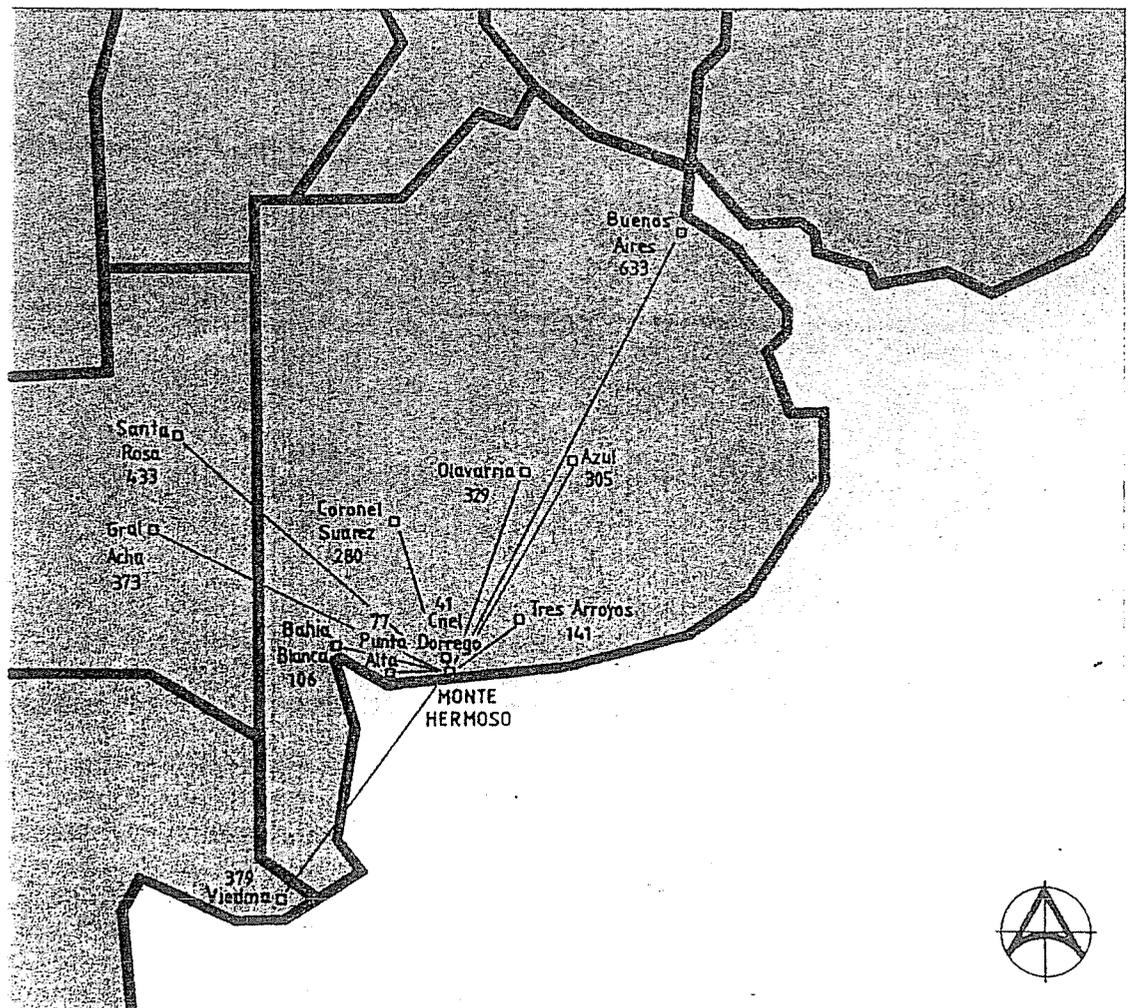
MONTE HERMOSO
EN LA COSTA
ATLANTICA



DISTANCIAS Las distancias a los principales centros de su área de influencia son:

Coronel Dorrego	41 Km
Punta Alta	77 Km
Bahía Blanca	106 Km
Tres Arroyos	141 Km
Coronel Suárez	280 Km
Azul	305 Km
Viedma	379 Km
Santa Rosa	433 Km
Buenos Aires	633 Km

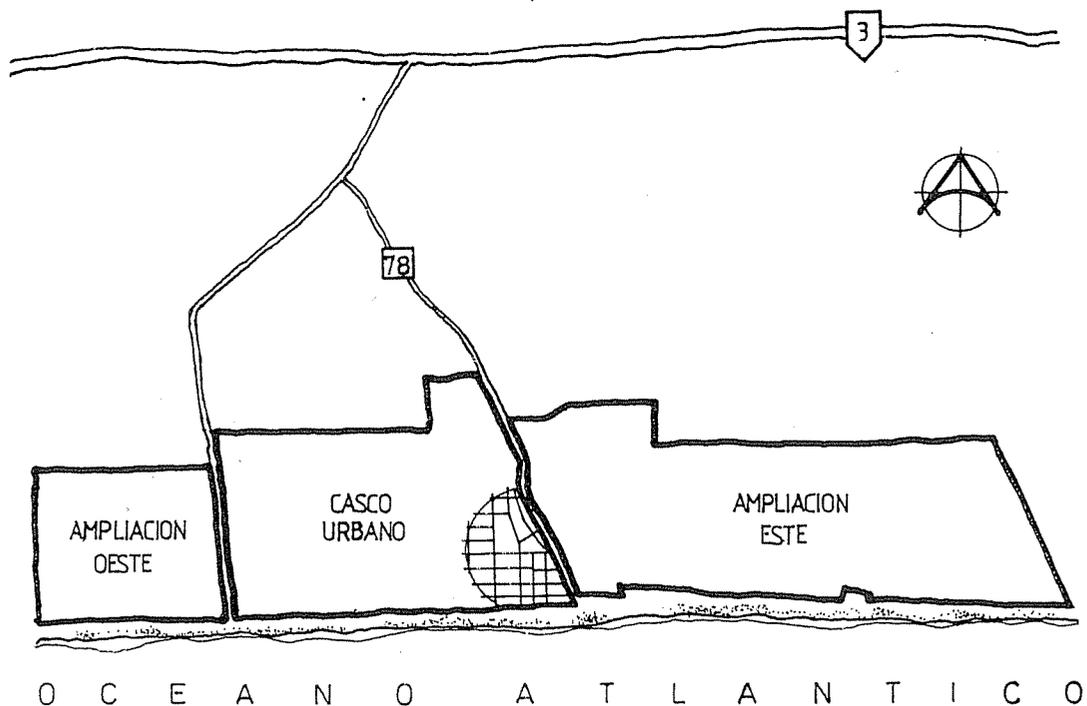
DISTANCIAS
A PUNTOS
IMPORTANTES



ACCESIBILIDAD

Se llega al balneario por la Ruta N° 78, desde la Ruta Nacional N° 3, que une Buenos Aires con el Sur argentino.

El Actual acceso, totalmente pavimentado, luego de atravesar notables situaciones del paisaje pampeano, se bifurca. Un ramal del camino desemboca sobre el sector Oeste, en tanto que el otro que fue el primitivo y dio origen al actual centro de Monte Hermoso, lo hace mas al Este, lindando precisamente con la fracción de 397 has. que constituyen la ampliación este del actual casco urbano.

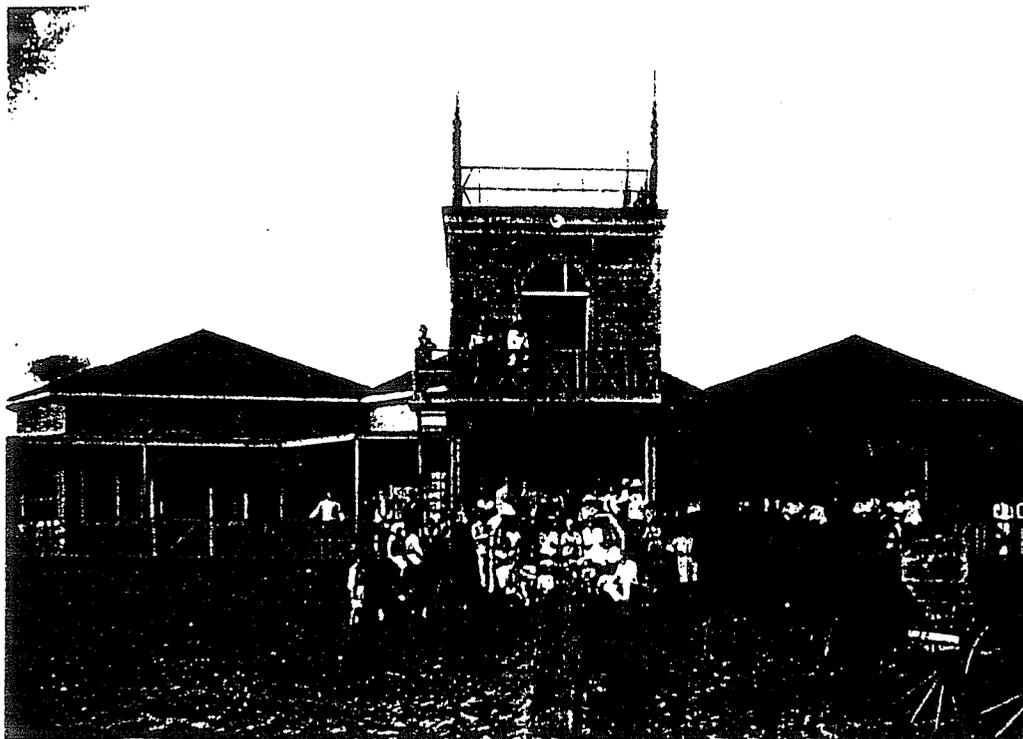


ANTECEDENTES HISTORICOS

En 1879, Cipriano y Emiliano Baldez adquieren 8.000 has. fiscales a la provincia de Buenos Aires, siendo otorgada la escritura correspondiente por Carlos Tejedor. En 1883, se divide el condominio en partes iguales. En 1898, Beltrán Sansot, en representación de Silvano Dufaur, adquiere las 4.000 has. a la sucesión de Emiliano Baldez.

En 1913 el nuevo propietario y su esposa María Gardey de Dufaur, donan la fracción de campo en partes iguales a sus hijos Esteban Sulpicio Dufaur y María Felisa Dufaur de Sansot. A todo esto, en 1908, el señor Dufaur y su esposa habían cedido una parcela de 200 x 200 metros al Estado Nacional. Se trata de las 4 has. donde se encuentra hoy el Faro Recalada. Dicha donación se realiza con el cargo de instalar una línea telefónica entre la estancia y la oficina telefónica "La Sirena".

En 1917 se produce un hecho fortuito: el naufragio del carguero Lucinda Soutton, que transportaba madera de pino paraná. Esteban Dufaur y Joaquín Rossi decidieron recuperar la carga, la que finalmente fue adquirida en su totalidad por el primero de los nombrados y empleada para la construcción del "Hotel de Madera" erigido en un sector de la costa donde hoy se encuentra Monte Hermoso. A partir de ese momento el lugar se convirtió en balneario.



Con el transcurrir de los años, merced a la tradición oral primero y a la publicidad después, dicho balneario fue atrayendo a turistas de las más diversas regiones del país.

El primer sendero entre la playa y el núcleo poblado (La Estancia La Loma) fue marcado por los animales. Sobre el se formó más tarde, la huella transitada por los vehículos, que llegaban hasta la propiedad Dufaur-Sansot, de donde los pasajeros eran luego trasladados hasta el mencionado hotel.

En Mayo de 1918, el hotel y 182 has., pasaron a manos de los señores Costa y Blanch. Los nuevos dueños con la colaboración del Ingeniero Dufaur, forestaron el camino de acceso con eucaliptos, pinos y álamos.

La última etapa de forestación se concluyó en 1928. Pronto se advirtió la escasa consistencia del aludido camino y se emprendió su arreglo por etapas. Ya crecida la población, el riesgo que implicaban la transitabilidad y la combustibilidad de la paja y el olivillo, que abundaban y recubrían el mismo, determinó al Comisionado José Arrizabalga a recubrirlo con una capa de pedregullo, tarea ésta que llevó a cabo el concurso de la Cooperativa de transportes. Corría el año 1941.

Donde antaño se erigiera el primitivo Hotel de Madera, hoy se levanta un moderno edificio que simboliza el espíritu de pioneros de los primeros pobladores de Monte Hermoso entre los cuales la familia Sansot figuró desde 1913.

CARACTERISTICAS TURISTICAS DE LA ZONA

El balneario de Monte Hermoso recibe cada año una afluencia turística aproximada de 50.000 personas, procedentes de diversos lugares del Sur de la provincia de Buenos Aires, Este de La Pampa y Sur de Córdoba, Mendoza y Río Negro que se suman a las 3.000 personas que componen su población permanente. (en 1992)

Las posibilidades de actividad son variadas. Cuenta con aproximadamente 4 Km de playa con orientación Este-Oeste, a los que se suman con este emprendimiento otros 4 Km.

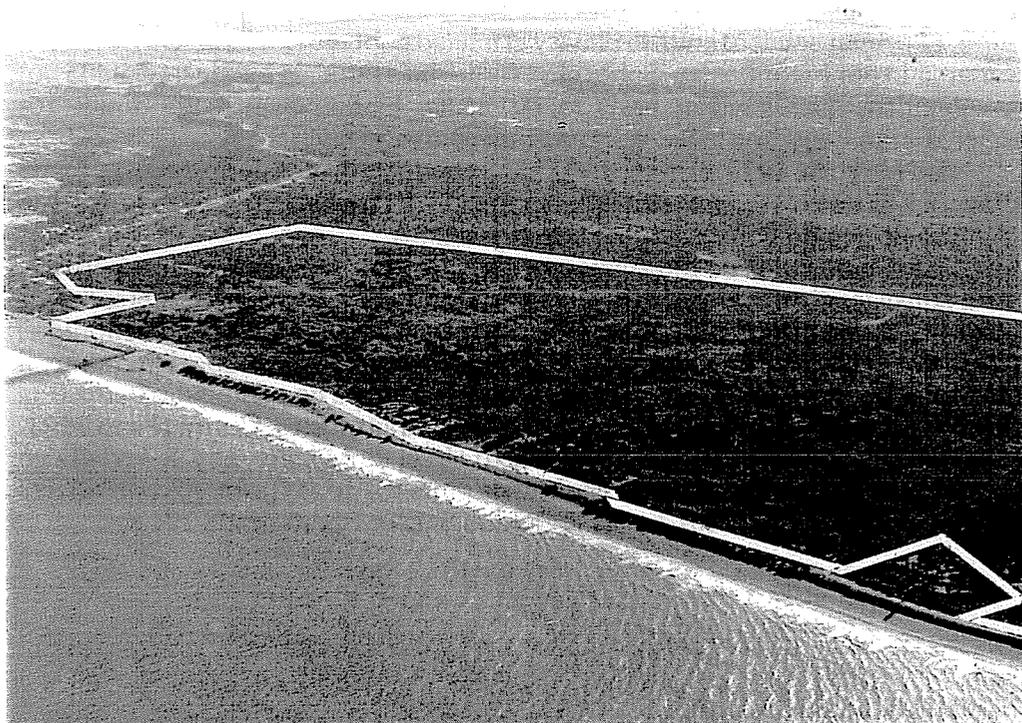
Posee algunas playas extensas de excelentes arenas y suave declive hacia el mar. Su ubicación geográfica próxima a Bahía Blanca, y la escasa profundidad hasta prolongadas distancias de la costa, hace que el mar sea muy calmo, lo que lo constituye en uno de los lugares más aptos para el baño y la navegación deportiva. Sus aguas son normalmente 5°C más cálidas que la mayor parte de los balnearios de la costa atlántica y este hecho permite extender sus posibilidades como balneario a mayor cantidad de días al año.

La topografía del terreno en que se levanta la ciudad es ondulada, lo cual le asigna un destacado valor paisajístico. Circundando la zona urbanizada, existe una importante zona verde constituida por montes de gran porte y variada fisonomía.

Hasta 7 u 8 Km del mar se mantiene la característica ondulada por la existencia de altos medanos fijados en varios sectores forestados y la presencia de arroyos y lagunas. Todos estos elementos constituyen un marco complementario inexistente en otros balnearios.

Aproximadamente a 6km, desde el centro de la ciudad, se encuentra la laguna de Sauce Grande de más de 5.000 has., constituida en uno de los centros de pesca más importantes del país, cruzada por el río del mismo nombre que renueva y purifica sus aguas permanentemente, haciéndola apta para el baño.

La desembocadura del Río Sauce Grande es un sector de particular belleza. Es el lugar elegido para excursiones, especialmente de pesca deportiva.



Tanto en la laguna de Sauce Grande como en las menores de la región circundante se encuentran variadas especies de avifauna, particularmente la colonia de cisnes de cuello negro, avestruces y otras especies de gran valor.

Se encuentra además a corta distancia de otros centros turísticos que complementan sus recursos, como Sierra de la Ventana, el embalse y dique de Paso de las Piedras (aproximadamente a 100 Km) y los del Río Quequén Salado a 80 Km., integrando con los mismos uno de los circuitos turísticos más valiosos de la provincia.

Monte Hermoso posee elementos propios muy especiales como el Faro Recalada (el más alto de Sudamérica de estructura abierta), el sector de playa que lo rodea que cuenta con los elementos paisajísticos más destacados en el frente marítimo de Coronel Dorrego, como el antiguo camino de acceso con añosos eucaliptos, que generan un singular corredor verde.

Para la actividad nocturna el Casino es una de las atracciones más importantes, existiendo también equipamiento de tipo gastronómico de gran variedad.

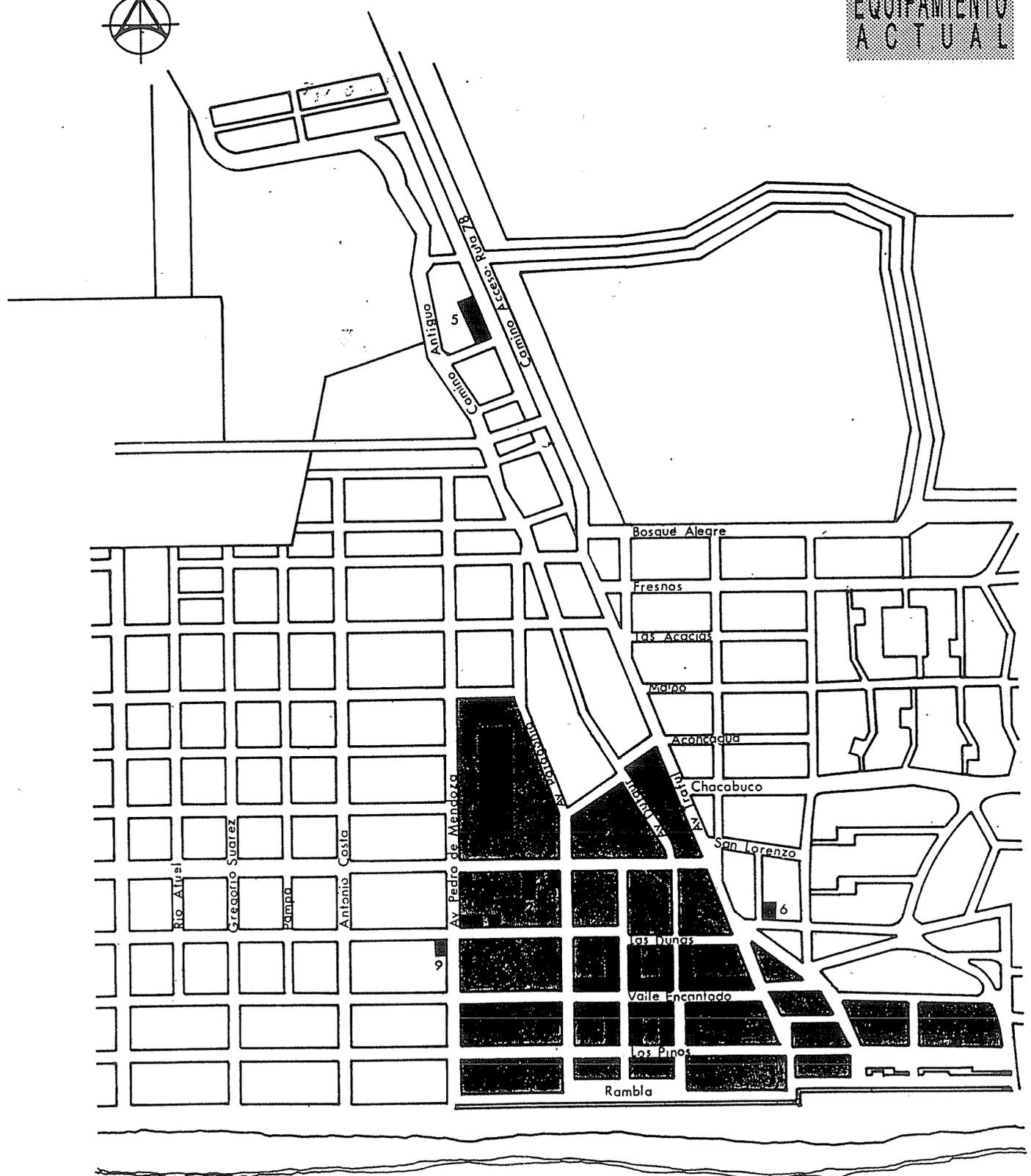
La tendencia creciente en la afluencia turística hizo necesario realizar un diagnóstico de las posibilidades del casco actual para satisfacer las demandas que se generarían y las posibilidades de equilibrio que otorgaría su crecimiento hacia el Este.

R E F E R E N C I A S

E Q U I P A M I E N T O
A C T U A L

- 1 Centro Comercial Turístico Monte Hermoso
- 2 Municipalidad
- 3 Casino
- 4 Terminal de Omnibus
- 5 Automóvil Club Argentino
- 6 Correo
- 7 Dirección de Turismo
- 8 Primeros Auxilios
- 9 Teléfonos

EQUIPAMIENTO
ACTUAL

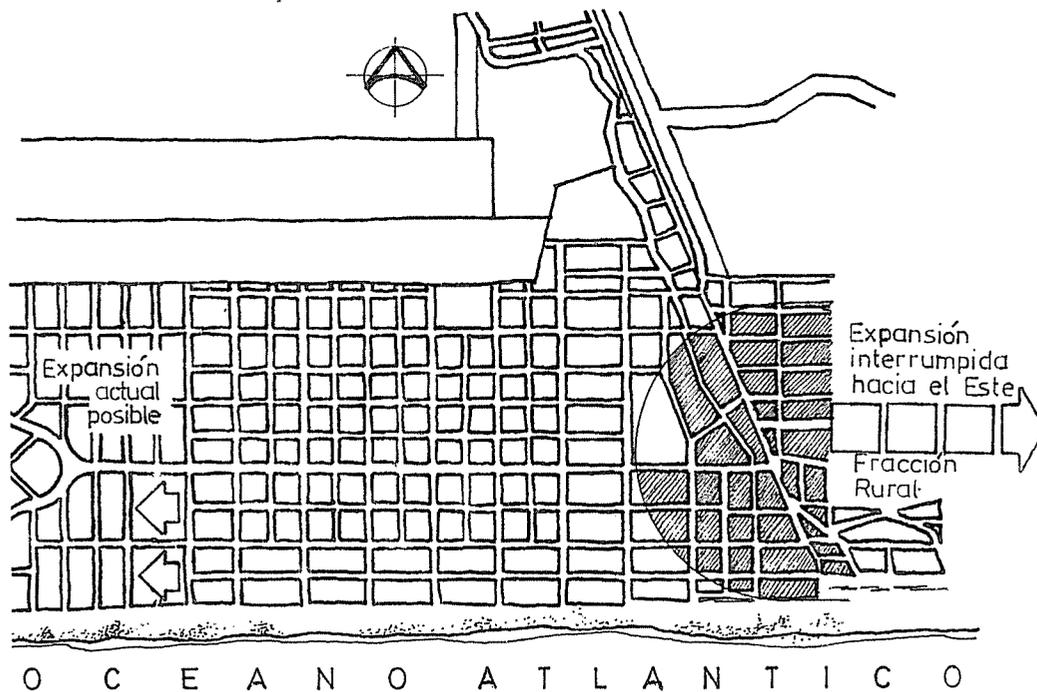


SITUACION ACTUAL DEL BALNEARIO

■ NECESIDADES DE CRECIMIENTO. LA AMPLIACIÓN ESTE.

Es la única ciudad turística de la costa atlántica, cuyo centro y por ende su crecimiento se halla bruscamente interrumpido por una fracción de terreno rural.

La posibilidad actual de crecimiento es hacia el Oeste lo que provoca una marcada asimetría en su conformación.

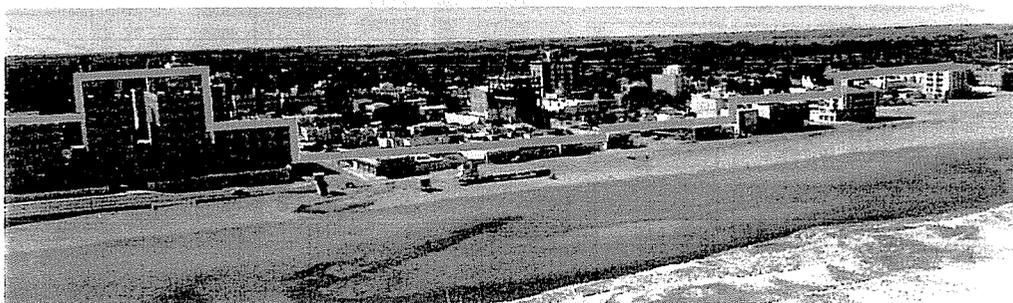


Debido a la afluencia de turismo superior a lo esperado, la ciudad se ha visto obligada a crecer en forma acelerada en algunos sectores, lo que ha generado un producto desarmónico en su morfología edilicia.

Denota ausencia de espacios verdes, en su planificación, de diferentes escalas, tanto parques urbanos como espacios o plazas vecinales.

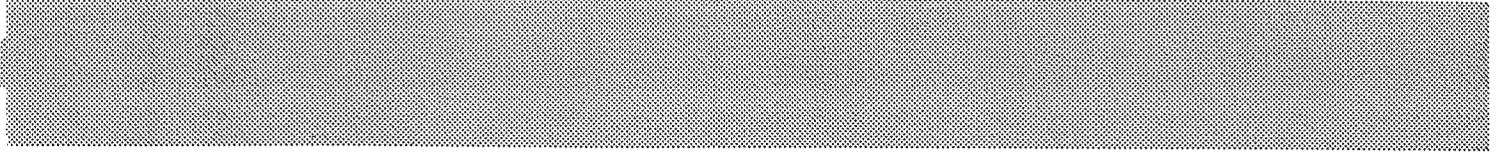
Se verifica una serie de necesidades no resueltas que no acompañan la importancia actual del asentamiento y que hace necesario tomar provisiones acerca de su crecimiento inmediato y mediano.

En respuesta a estas provisiones el Poder Ejecutivo de la provincia de Buenos Aires a propuesta del municipio de Monte Hermoso y por iniciativa de sus promotores (OBRASUR) ha aprobado la ampliación de Monte Hermoso concretada en el proyecto urbanístico de MONTE HERMOSO DEL ESTE





PROYECTO
URBANISTICO



■ CARACTERÍSTICAS DEL AREA DE PROYECTO.

El proyecto abarca un área de casi 400 has. en un rectángulo cuyo lado mayor de 4 Km se encuentra el mar y una profundidad aproximada de 1 Km.

La fracción se encuentra fijada y forestada en su mayor parte y se ha previsto incrementar dicha forestación.

Es colindante al actual centro del balneario. Anexar las 397 has. de la fracción, posibilita que el centro urbano que se halla desplazado del centro geográfico, continúe su crecimiento en la ampliación Este, además de otorgarle equilibrio en su posición geográfica.



Se trata de una reserva singular de tierra que durante muchísimos años se preservó de cualquier riesgo de fraccionamiento.

Pero las motivaciones de la propuesta exceden el sólo interés especulativo ya que toda una trayectoria familiar se haya comprometida en la iniciativa.

Se procuró que el día que se pudiese comercializar estuviese rodeada de una serie de resguardos, de garantías que impidiesen que suceda con esta fracción lo mismo que ha pasado en la mayor parte de la costa atlántica argentina como consecuencia de la falta de planificación, de la falta de normas que han ido destruyendo toda posibilidad de desarrollo urbano adecuado y, consecuentemente, el resguardo de la propiedad de cada uno de los inversores que ha comprado en la costa parcelas para diferentes usos urbanos.

Se proponen entonces un conjunto de acciones que no se inscriben ni en un loteo ni en un trazado convencional, sino en un contexto de obras y normas de planificación novedosas en el país tanto por su magnitud, como por su caracterización.

■ IDEAS RECTORAS E INTENCIONES DEL PROYECTO.

Sus promotores, junto a su equipo técnico intentaron, antes que definir avenidas o agrupar edificios, encontrar las configuraciones adecuadas para el desarrollo de la actividad humana de las que surgieron luego las zonificaciones; las premisas que se tuvieron en cuenta fueron las siguientes:

- organizar su movimiento, vías de comunicación.
- desarrollar un esquema que ordenara el diseño interior del nuevo núcleo y sirva de vínculo con la ciudad actual y con los otros balnearios.
- encontrar un sistema integral y dinámico de diseño que permita la concreción del proyecto tanto en sus lineamientos y conceptos generales como particulares.

La propuesta plantea un esquema de trabajo que, atento a su complejidad y envergadura, será continuado y desarrollado en coordinación permanente con el Municipio local y con las autoridades de la provincia de Buenos Aires, proceso que se ha venido verificando durante los últimos años.

Una de las intenciones de las que parten los promotores, es que con el crecimiento edilicio del nuevo núcleo, el observador no genere tan sólo imágenes de construcciones sino una IMAGEN DE LUGAR. (IDENTIDAD)

Se analizó el hecho de que cuando las parcelas se comercializan individualmente los compradores suelen ser personas demasiado distintas por su formación y estilo de vida para dar lugar a acciones comunes fácilmente coordinables.

Por eso se intentó que este proyecto mas allá de una planificación territorial que diera la posibilidad de venta de parcelas, considere desde el inicio al comprador como parte integrante del proyecto global.

Se intentó sumar a esta idea inicial de participación, la idea de pertenencia y apropiación del lugar.

Para esto fue necesario proyectar un entorno con lugares identificables que sirvan de referencia y calibrados a la escala humana.

Así surgió la idea de reemplazar las clásicas plazas rodeadas de calles, por espacios verdes que ocupan los centros de manzana, casi a la escala de un patio vecinal, que por su dimensión invita a su apropiación y cuidado, lugares que sirvieran de referencia u orientación como los centros representativos que se repiten cada 600 metros con una edificación de máxima altura en el proyecto que producen secuencias o tramos de recorrido visual, en la aparición de las Aldeas, que rompen con la monotonía del tejido y aparecen con un proyecto específico, una determinada propuesta arquitectónica.

Fue necesario imaginar lugares enriquecidos con una estructura que pueda usarse para dar sentido a las circunstancias de la vida cotidiana y no para limitarlas. Se pensó entonces en los lugares donde se establecen contactos con la comunidad: las calles. Se formularon graduaciones de éstas según: el tránsito de personas, su intención de realizar un paseo o dirigir sus pasos hacia un punto predeterminado. Se crearon las calles peatonales que recibirán el regreso de la playa con variedad de situaciones visuales aprovechando la topografía, los patios adyacentes, y siempre con la posibilidad de establecer ese recorrido a través de recovas, lo que independiza su uso de la situación climática. Asimismo se eligió un clima mucho más calmo para las calles de acceso a las viviendas: cul de sac, lo que restringe el tránsito vehicular y permite el peatonal, la convierte casi en una calle privada compartida por los vecinos.

Además de las calles peatonales y los cul de sacs el proyecto prevee otras graduaciones, elegidas siempre desde el objetivo de afirmar por distintos medios la idea de pertenencia y apropiación del sitio.

La existencia de una ordenación a gran escala del entorno no es opresiva en si misma. Sólo llega a serlo cuando la estructuración formal se asocia tan

deliberadamente al uso que inhibe la improvisación y la interpretación libre, cuando controla las opciones en lugar de estimularlas.

Por eso en este proyecto se proponen una serie de *lineamientos de diseño* que intentan dar una raíz de crecimiento común a toda la comunidad, pero que siempre dejan la alternativa de dar una respuesta original en cada caso particular.

Cariló, Pinamar, San Martín de los Andes ejemplifican algunos medios por los cuales la sumatoria de soluciones individuales (cada edificación) contribuyen a la creación de un lugar memorable.

Ningún procedimiento, ningún nivel de arte tiene el monopolio sobre los principios de la edificación.

Sólo pueden *contribuir*, sumados a un sentimiento comunitario de respeto del sitio.

Se decía al principio que se trata de una reserva de tierra de sobresalientes condiciones de paisaje y a la que se ha preservado por mucho tiempo del fraccionamiento.

Es el objetivo de este proyecto crear sobre esta fracción un lugar donde las personas puedan ejecutar su voluntad y gozar de la buena disposición de los demás dentro de una configuración de acuerdos físicamente enraizados en el lugar. Esta configuración de acuerdos se va dando tanto a través de los lineamientos generales del proyecto, como en los particulares, intentando a través de ellos articular un diálogo, permitir el inicio de un idioma común entre el lugar y sus habitantes.

■ PREMISAS BÁSICAS DE DISEÑO

La propuesta del proyecto de Monte Hermoso del Este parte de cinco premisas básicas.

1) *Dar respuesta a las necesidades no satisfechas del casco actual.*

- dotación de abundantes espacios verdes en diversas escalas: como parque regional, urbano y vecinal.
- crecimiento de nuevos centros que alberguen infraestructura turística-hotelera, comercial y financiera.
- interconexión con otros balnearios hacia el este.

2) *Potenciar el protagonismo del usuario peatón.*

- peatonalizando la franja costera.
- creando calles peatonales comerciales perpendiculares a la franja de playa.
- jerarquizando vías para el tránsito vehicular, que apoyan el sistema de vías peatonales.

3) *Regulación adecuada del espacio.*

- agrupando usos similares.
- distribución de Densidades en forma equilibrada con los espacios edificados y espacios verdes.
- previsión del modo de crecimiento edilicio.

4) *Evitar las situaciones de monotonía y posibilitar puntos de referencia.*

- creación de calles curvas o de recorridos que permitan diversas perspectivas visuales.
- Interrumpir el tejido de parcelamiento de las áreas residenciales de baja densidad con macizos no parcelados (aldeas).
- alternancia de edificación de mayor altura (en los centros representativos) con edificación de altura media (en las áreas residenciales), sobre la avenida principal creando la aparición de dichos centros como hitos urbanos, secuencias de recorrido a través de la urbanización.

5) *Gestar un conjunto de lineamientos generales y particulares* que acompañen el desarrollo del proyecto propuesto, el cual dada la magnitud será ejecutada en cuatro etapas, que posibiliten la verificación y de ser necesario la corrección de los lineamientos propuestos.

■ DESCRIPCION DEL PROYECTO

La urbanización se estructura a partir de una avenida principal, prolongación de la actual calle Chacabuco, que atraviesa el predio en sentido Este-Oeste.

Hacia el Norte de la misma se encuentran áreas de uso residencial unifamiliar y áreas de uso residencial mixto (unifamiliar y multifamiliar).

Hacia el Sur de la avenida se encuentran las áreas residenciales de mayor densidad (que incluyen usos de hotelería) y las calles peatonales de uso comercial.

El recorrido de la avenida conecta tres focos, que nuclean la actividad comercial-administrativa y financiera de mayor intensidad, que son los CENTROS REPRESENTATIVOS. Estos centros se encuentran distanciados aproximadamente 600m uno de otro.

El encuentro de la avenida con estos centros permite un recorrido perimetral de los mismos, lo que junto al trazado mismo de la avenida en la que se suceden curvas y cambios de recorrido, restringe la velocidad del automóvil y conforma a la avenida como un apropiado paseo vehicular, que reemplaza al paseo costanero que partiendo del actual centro de Monte Hermoso culmina en el área de Reserva Verde (de aproximadamente 70 has.) y en el balneario de Sauce Grande.

El tránsito del vehículo en sentido paralelo a la costa se orienta por vías de tres categorías distintas en cuanto a densidad: en el extremo Norte de la fracción el camino interbalneario que nuclea tránsito rápido, la avenida descrita que es de tránsito medio y las calles pasantes que vinculan calles de penetración y retorno (cul de sac).

Estas últimas, son de las características mas importantes del proyecto, ya que permite un ingreso restringido del automóvil dentro de las áreas residenciales garantizando mantener un clima tranquilo y sin interferencias de ruidos en estas zonas y actúan como la primera prolongación de las actividades privadas hacia las comunitarias, permitiendo por su escala la apropiación del dominio público.

En sentido perpendicular a la playa en el sector que media entre la avenida y la franja costera se alternan calles peatonales con vehiculares. Estas vinculan los pasajes de acceso a parcelas y terminan en amplios espacios de estacionamiento cercano a las calles peatonales. La edificación en esta zona, luego de las de los centros representativos, es la de mayor densidad y altura.

Las calles peatonales (paseos), distanciadas entre si aproximadamente 300m, establecen un paseo comercial, de características edilicias particulares, con construcciones de PB y 1º piso y una recova obligatoria que vincula las parcelas, y permite un recorrido cubierto, y puentes sobre la misma.

En el recorrido de los paseos, se respeta la topografía de terreno, lo que contribuye a multiplicar las visuales hacia el mar y se gradúa el espacio alternando angostamientos del recorrido (mínimo 6m) con ampliación del mismo que constituyen pequeños patios. También se han estudiado cambios de dirección en su trazado para interrumpir los vientos desde la playa. Cada uno de los siete paseos peatonales partiendo desde la playa llega a la avenida principal a través de un espacio verde y se continúa, luego de la avenida, a través de diversos espacios verdes (plazas) en centros de macizos a escala vecinal hasta el camino interbalneario.

De modo, que es posible establecer recorridos peatonales desde el extremo sur al norte de la urbanización atravesando diversas situaciones espaciales, graduando

la actividad del paseo desde el bullicio de la calle comercial hasta un clima más tranquilo en las plazas internas.

Las plazas internas son una de las tres escalas de espacios verdes que se han propuesto para la urbanización. Están ubicadas mayoritariamente en la franja entre la avenida principal y la ruta interbalnearia y tienen una dirección predominante perpendicular a las mismas.

Abastecen necesidades recreativas y de esparcimiento a escala vecinal. Por sus dimensiones e implantación (en centros de macizos) contribuyen a la apropiación y cuidado de este como espacio de uso comunitario, en una situación similar a la escala comunitaria que proponen los pasajes (cul de sac).

En el extremo NO, en el extremo E y casi geográficamente en el centro Sur de la urbanización se han proyectado tres grandes parques.

El primero (el vivero Sansot) en el NO, es de escala regional, ya que abastece las necesidades no sólo del asentamiento sino de los balnearios próximos dadas sus características y superficie.

El segundo, en el extremo Este, es una reserva natural de casi 70 has., que pertenece al dominio privado y en el que se desarrollarán actividades recreativas y deportivas (exceptuando las de camping) y permitirá implantaciones puntuales básicamente de infraestructura hotelera.

Finalmente en el Centro Sur de la ampliación se encuentra el parque Faro Recalada, que representa la tercera categoría de espacios verdes. Abastece las necesidades a escala urbana, y permitirá el desarrollo de actividades recreativas, deportivas y culturales al aire libre.

Así se van graduando en toda la ampliación la presencia de espacios verdes y parcelados, logrando un positivo equilibrio entre abierto y edificado, tanto como de uso público y privado.

El trazado (las vías) que articula estos espacios, alejado de la idea de cuadrícula geométrica, acompaña la topografía, las curvas y cambios de recorrido que propone la propia morfología del suelo, garantizando recorridos no monótonos, situaciones visuales cambiantes y perspectivas múltiples en el recorrido.

Esta búsqueda de ruptura con un paisaje o recorrido monótono o repetitivo, se encuentra apoyada por el crecimiento edilicio que ofrece alternativas de variados modos de implantación y edificación (según las áreas de zonificación) e inclusive interrumpir el parcelamiento con macizos no parcelados como las aldeas que cuentan con proyectos específicos y normas edilicias particulares.

Cada una de las parcelas del proyecto cuenta con normas particulares sobre su uso, retiros, implantación de edificación, materiales apropiados, tiempos de construcción de modo de garantizar un crecimiento homogéneo y adecuado en cada una de las zonificaciones y colaborar a crear un clima definido, una imagen común del lugar.

La realización del Proyecto Monte Hermoso del Este se ha planificado en no menos de cinco etapas dada la magnitud del mismo. La concreción de cada una de ellas contará con el trabajo conjunto del municipio, el ente promotor y la integración de los nuevos propietarios.

La posibilidad de su realización en etapas permitirá la verificación y ajuste de los lineamientos propuestos, así como concentrar los esfuerzos y la inversión tanto del Estado, el promotor, como los propietarios en etapas determinadas, y evitar así dispersión de esfuerzos. Esto permitirá que se vaya visualizando en un corto plazo los beneficios de este trabajo en conjunto.



- REFERENCIAS**
- R. 13 N3 H- Unifamiliar
 - R. 14 N4 - Colectivo
 - R. 15 N3 - Multifamiliar
 - R. 16 CA - Comercial en PB - Multinivel PA
 - R. 17a N3 - Multifamiliar en PB - Multinivel PA
 - R. 17b N3 - Multifamiliar en PB - Multinivel PA





REFERENCIAS - ZONIFICACION SEGUN ORDENANZA 670

- C 2 - CENTRO PRINCIPAL
LOTES: LADO MIN. 20 M - SUP. MIN. 500M2
- C 3 - CENTRO LOCAL
LOTES: LADO MIN. 15 M - SUP. MIN. 400M2
- R 16 - ALDEA
- R 15 - RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD
LOTES: LADO MIN. 15 M - SUP. MIN. 400M2
- R 14 - RESIDENCIAL MEDIA
LOTES: LADO MIN. 15 M - SUP. MIN. 400M2
- R 13 - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
LOTES: LADO MIN. 15 M - SUP. MIN. 400M2
- EU - VERDE PUBLICO
- BOULEVARD

■ ZONIFICACION

Se han separado las áreas de uso residencial de las de uso comercial. Las primeras (Uso residencial) se han dividido en tres categorías:

- 1 - Areas residenciales exclusivamente unifamiliares (R13).
- 2 - Areas residenciales mixtas (uso familiar y multifamiliar) (R14).
- 3 - Areas residenciales y hoteleras de baja densidad (R15)

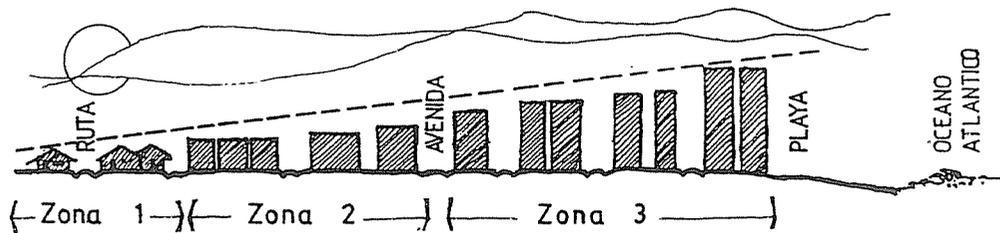
Se hallan agrupadas en franjas paralelas a la costa, graduándose las zonas menos densas sobre la ruta interbalnearia al Norte del predio, hasta las zonas más densas sobre la franja costera.

La zona 1 preve implantaciones con retiros de frente y laterales y en perfil de edificio de viviendas de PB a PB y dos pisos.

La zona 2 permite implantaciones entre medianeras (sin retiro lateral) y tiene una altura mínima de PB y un piso y como máximo de PB y dos pisos.

Finalmente la zona 3 partiendo del edificio de PB y un piso autoriza edificios de hasta PB y seis pisos.

Resulta entonces, de la avenida principal y hasta la costa un área densamente edificada, siendo la franja entre la avenida y la ruta interbalnearia característica por la abundancia de verde en cada espacio parcelable.



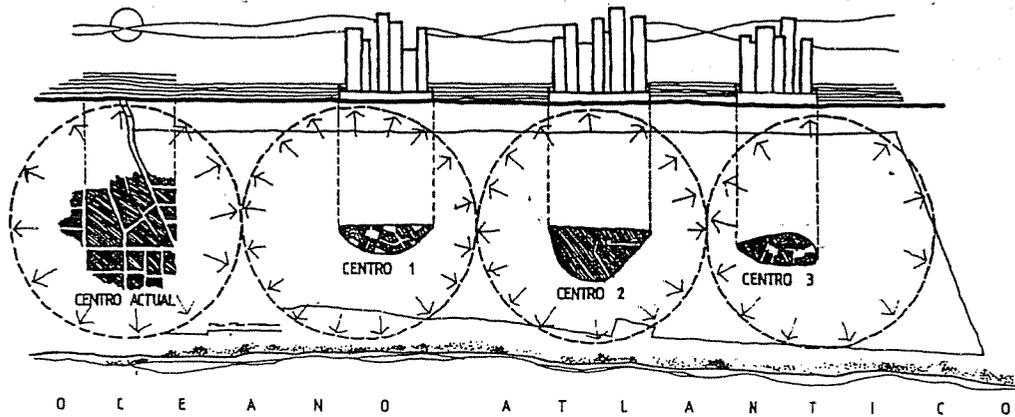
A la vez marca un perfil de edificio creciente hacia el frente costero.

Las zonas de actividad comercial se hallan insertas en este esquema de dos formas:

- 1- Como centros representativos
- 2- Como calles peatonales

1- Los centros representativos son áreas ubicadas sobre la avenida principal, aproximadamente a 600 m uno de otro y concentran las actividades comerciales, financieras y administrativas de la comunidad como también usos hoteleros de alta densidad. El perfil previsto para estas zonas parte de una altura mínima de 12.00 m hasta una máxima de 60.00 m, con una tipología edilicia de basamento y torre.

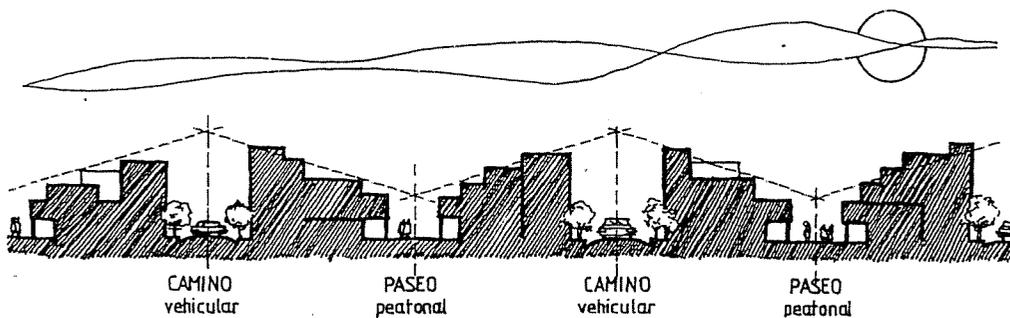
Su ubicación es tal que pueden abastecer o brindar servicios cada uno de ellos sobre un radio similar sobre las áreas residenciales, libera a estas de las grandes concentraciones de actividades y permite la opción de edificación con visuales exclusivas, pero desplazando a esta del frente costero (predominantemente peatonal).



2- Los paseos comerciales peatonales se encuentran en forma perpendicular a la franja de playa y van desde esta hasta la avenida principal, concentrando las actividades comerciales de uso diario y periódico, y agregando a esta una forma de recorrido bajo recovas que posibilita su permanente uso, en forma independiente de las condiciones climáticas.

Las recovas son obligatorias y se permite edificación en PB y PB y un piso solamente.

Los paseos peatonales se alternan con calles vehiculares que corresponden a áreas residenciales de gran densidad y hoteleras (con edificación max de 21 m) de modo que donde se da el tránsito vehicular hay mayores alturas que donde se da el peatonal, de manera de preservar las visuales hacia la playa.

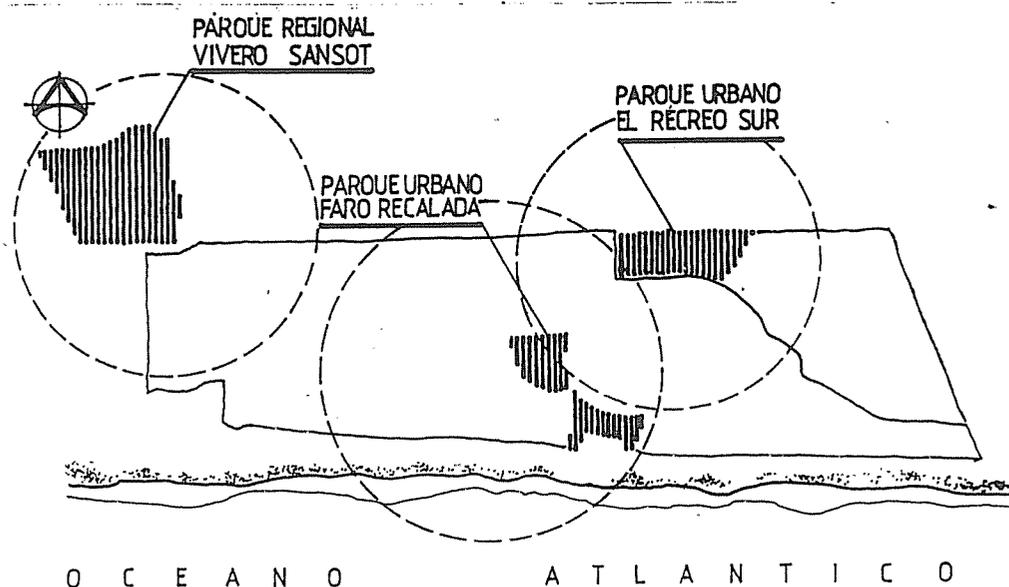


Este modo de crecimiento edilicio permite además un mayor asoleamiento de las áreas de uso predominantemente peatonales.

Dentro del área residencial de baja densidad se hallan dos zonas (LAS ALDEAS), una coincidente con una depresión del terreno y la otra con una prominencia, que interrumpen la fisonomía de parcelas. Son macizos no parcelados para uso residencial e instalaciones recreativas y deportivas, que son objeto de un proyecto específico.

Tanto las áreas residenciales como las comerciales se hallan servidas por gran cantidad de área verdes, en diferentes graduaciones de escala y uso.

Existen tres grandes parques, uno a escala regional y dos de carácter urbano, una amplia zona de reserva verde y áreas de menor escala que fueron volcadas sobre la franja de uso residencial de baja y media densidad continuando a las vías peatonales, de modo de posibilitar el tránsito exclusivamente peatonal de Norte a Sur del conjunto.

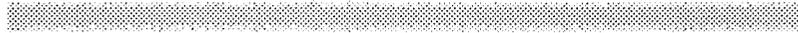


La superficie y ubicación de estas áreas verdes garantizan un equilibrado crecimiento de la urbanización, aún cuando se hallan materializado todos sus espacios edificatorios.

R E F E R E N C I A S

U S O D E L S U E L O

-  ZONA RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR EXCLUSIVA) (R13)
-  ZONA RESIDENCIAL MIXTA (UNI-MULTIFAMILIAR) (R14)
-  ZONA RESIDENCIAL (ALTA DENSIDAD Y HOTELERA) (R15)
-  ZONA RESIDENCIAL (PROYECTO ESPECIFICO:ALDEAS) (R16)
-  COMERCIAL ADMINISTRATIVA (DE ALTA DENSIDAD) (C2)
-  COMERCIAL PEATONAL (C3)
-  AREA VERDE (UP1-UP2-UP3-UP4-RV1-RV2-RV3)



GOLF MONTE HERMOSO



COMPLEJO DEL SOL

FARO REALADA

OCEANO ATLANTICO

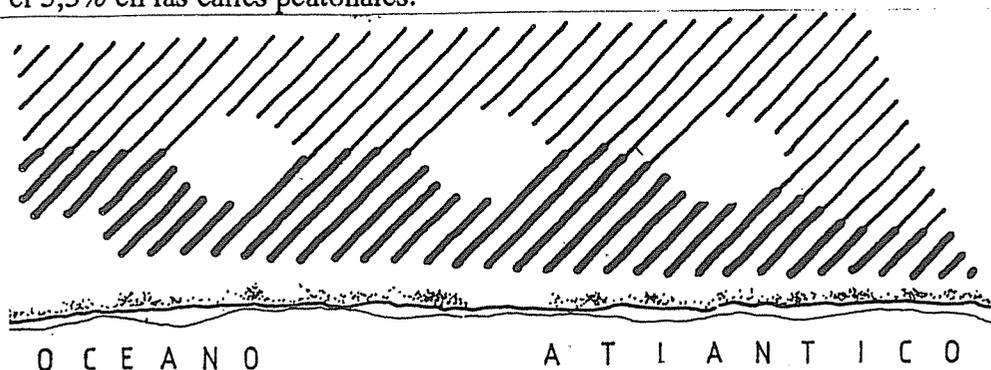
■ DENSIDADES

La población prevista para la ampliación es de 36.814 habitantes, la que en relación a la superficie total de la ampliación de 461 ha, representa una *densidad bruta promedio de 80 habitantes por ha.*

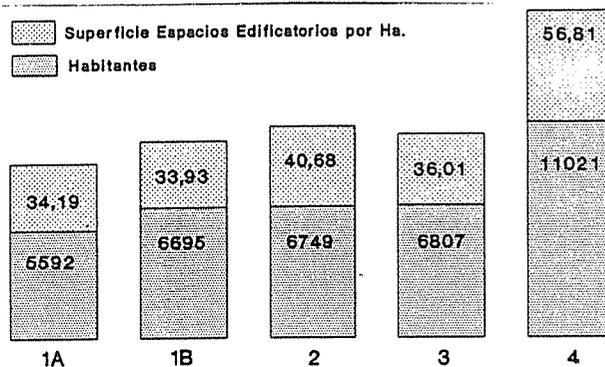
Esta misma población en relación a las superficies de espacios edificables (201,5 has), significa una *densidad neta promedio de 183 habitantes por ha.*

La población se ha previsto volcada fuertemente sobre la franja que media entre la costa y la avenida principal.

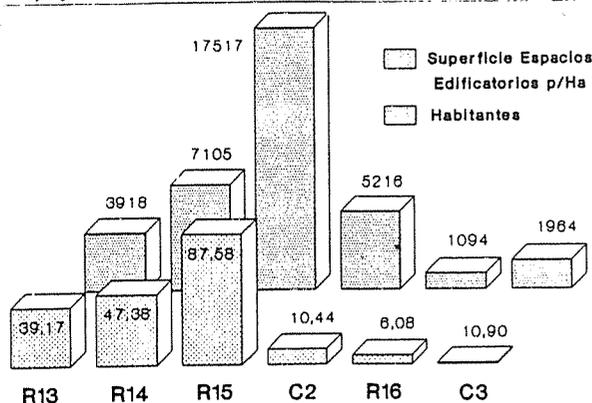
En este sector se encuentra el 67% de la población total, del que se halla el 47,65 en el área residencial de alta densidad, el 14,2% en los centros representativos y el 5,3% en las calles peatonales.



Esta relación de población se mantiene constante en cada etapa de desarrollo del proyecto.



En este gráfico vemos la relación entre los espacios edificatorios y la carga poblacional asignada a cada una de ellos, siendo los centros comerciales los de mayor densidad, luego las zonas residenciales de densidad alta (R15), densidad media (R14) y densidad baja (R13) y las densidades especiales de las calles comerciales y las áreas de aldeas.

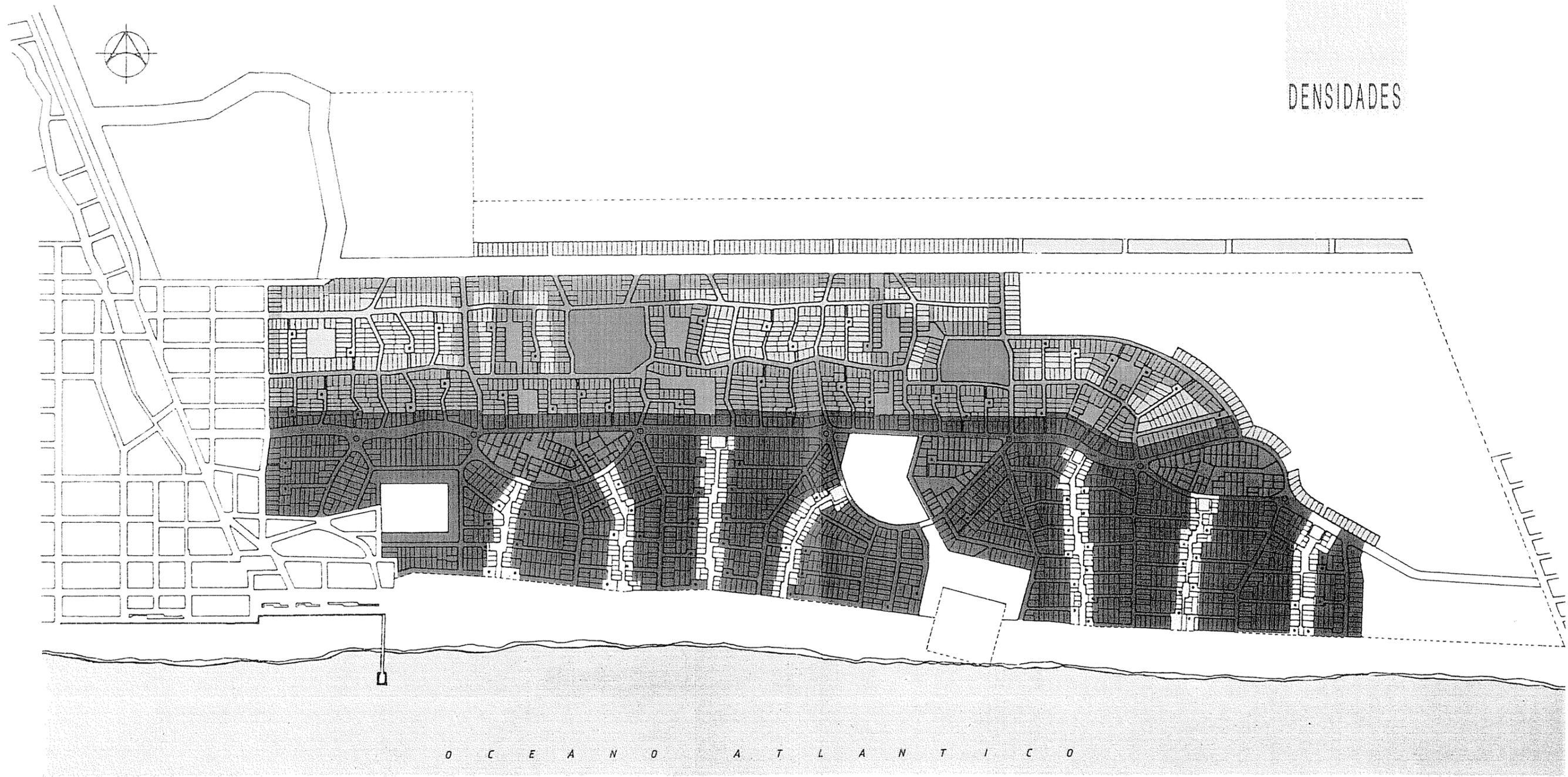


R E F E R E N C I A S

D E N S I D A D E S

	DENSIDAD BAJA	(R13)
	DENSIDAD MEDIA	(R14)
	DENSIDAD MEDIA ALTA	(R15)
	DENSIDAD ALTA	(C2)
	DENSIDAD MEDIA ESPECIAL	(R16)
	COMERCIAL	(C3)





■ ESTRUCTURA CIRCULATORIA

El sistema circulatorio es determinante del carácter del proyecto de la Ampliación Este.

Sus principios fundamentales son:

a) la total separación entre las calles vehiculares y las peatonales en la zona de media y alta densidad.

b) la diferenciación gradual del flujo vehicular en la zona de baja densidad;

c) la utilización, en toda la urbanización del cul de sac como elemento de transición entre lo vehicular y lo peatonal, componiendo así la trama circulatoria total.

El sistema circulatorio permite una trama continua flexible, que admite el desarrollo en etapas indeterminadas sin dificultad.

Esta compuesta por:

- vías a escala interurbana (calles troncales Monte Hermoso - Sauce Grande: ruta y avenida)

- vías a escala de conjunto (colectoras: caminos)

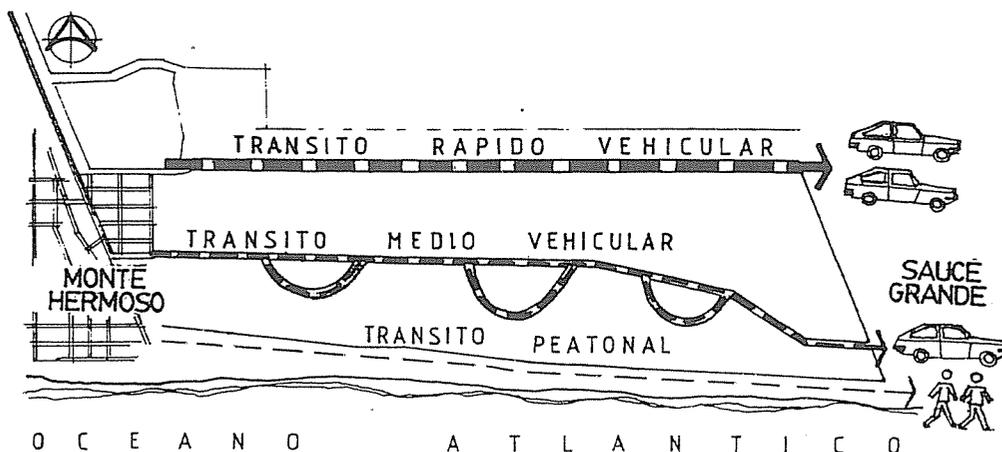
- vías a escala de grupos de parcelas (terminales: pasajes)

Las vías a escala interurbana se estructuran a partir de tres vías paralelas a la costa.

- La primera sobre el límite norte del predio es la ruta interbalnearia que vincula el actual Monte Hermoso con el balneario de Sauce Grande. Es una vía directa, de tránsito rápido.

- La segunda, dividiendo el predio en dos áreas de similar superficie, es la avenida principal que nace como continuación de la calle Chacabuco. Esa avenida ha sido pensada como un paseo vehicular de tránsito de velocidad media.

- La última es una vía predominantemente peatonal, que es el paseo costanero; si bien vincula ambos balnearios no permite atravesar este sector vehicularmente sino por pequeños tramos.

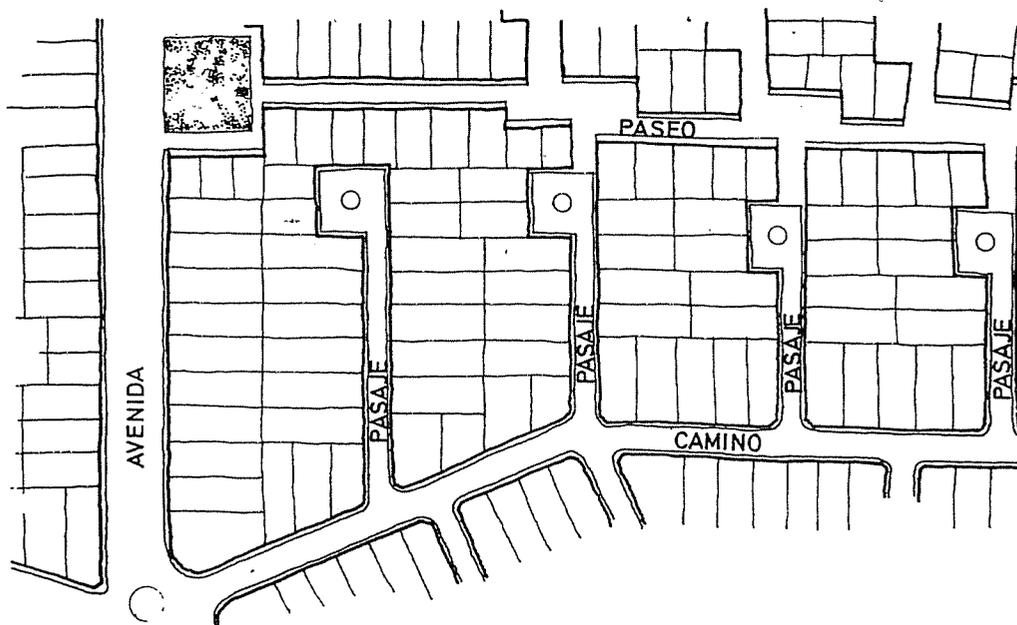


Estas vías delimitan dos zonas, al Norte de la avenida el área residencial de densidad baja y media, y al Sur de la misma el área residencial de alta densidad y áreas comerciales.

La vinculación entre estas vías se produce a través de diferentes categoría de calles:

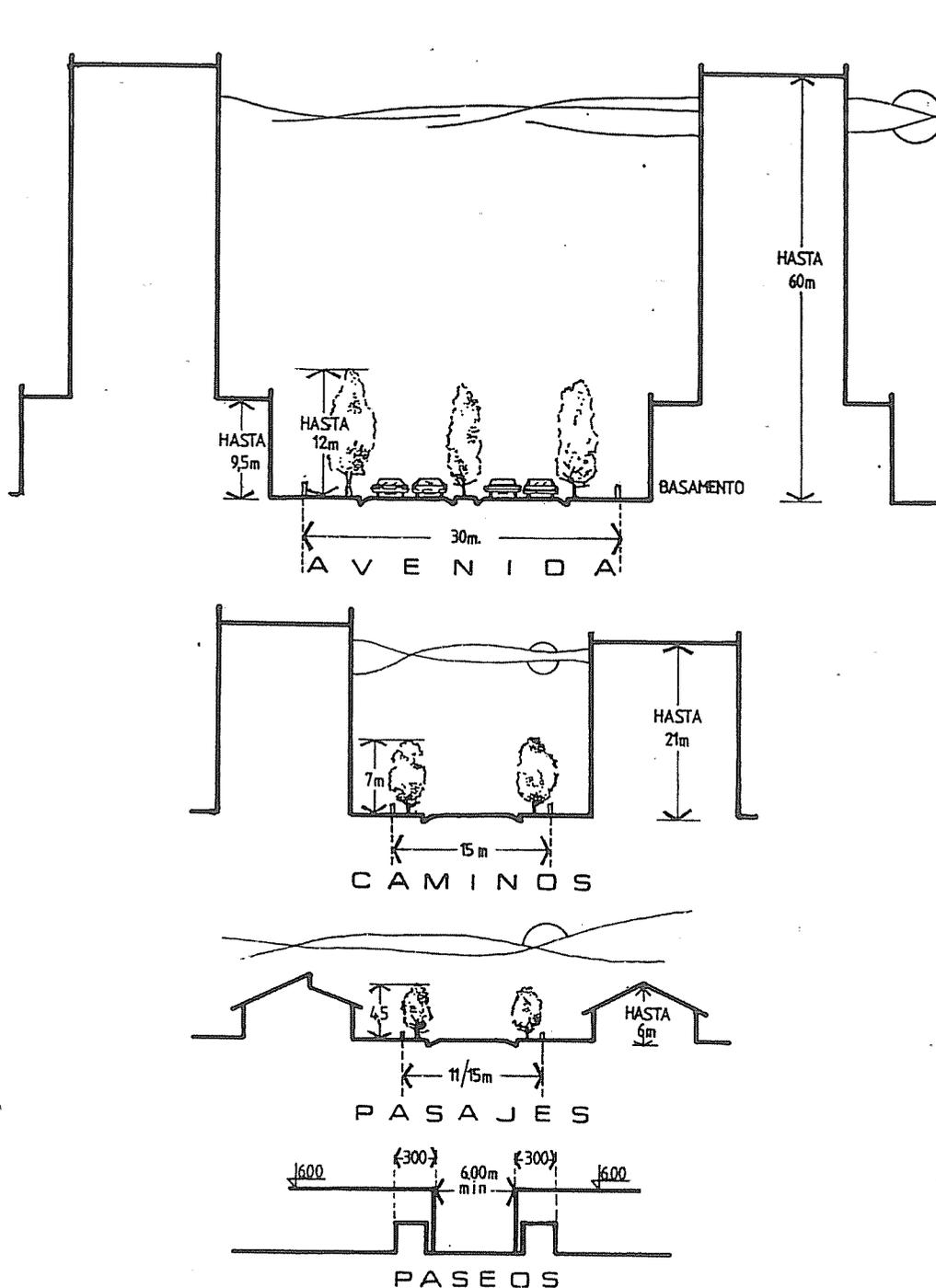
Los caminos, que son calles pasantes, de 15 m de ancho mínimo.

Los pasajes, que son calles de penetración y retorno (cul de sac) los cuales varían sus anchos según su extensión, desde 11 m a 15 m. Estas calles dan acceso a un grupo determinado de parcelas por lo que tienen un tránsito muy reducido y colabora a la concreción de zonas menos dinámicas en las áreas peatonales.



Estas vías tienen una edificación y forestación acorde a su escala y tránsito, de modo que sobre la avenida principal se permite la máxima altura de edificación (60 m) y sobre los pasajes en áreas residenciales de baja densidad, PB y 1 piso.

La forestación proyectada es de especies de crecimiento superior a los 12,00 m para la avenida, de más de 7,00 m para los caminos y especies de aproximadamente 4,50 m para los pasajes.

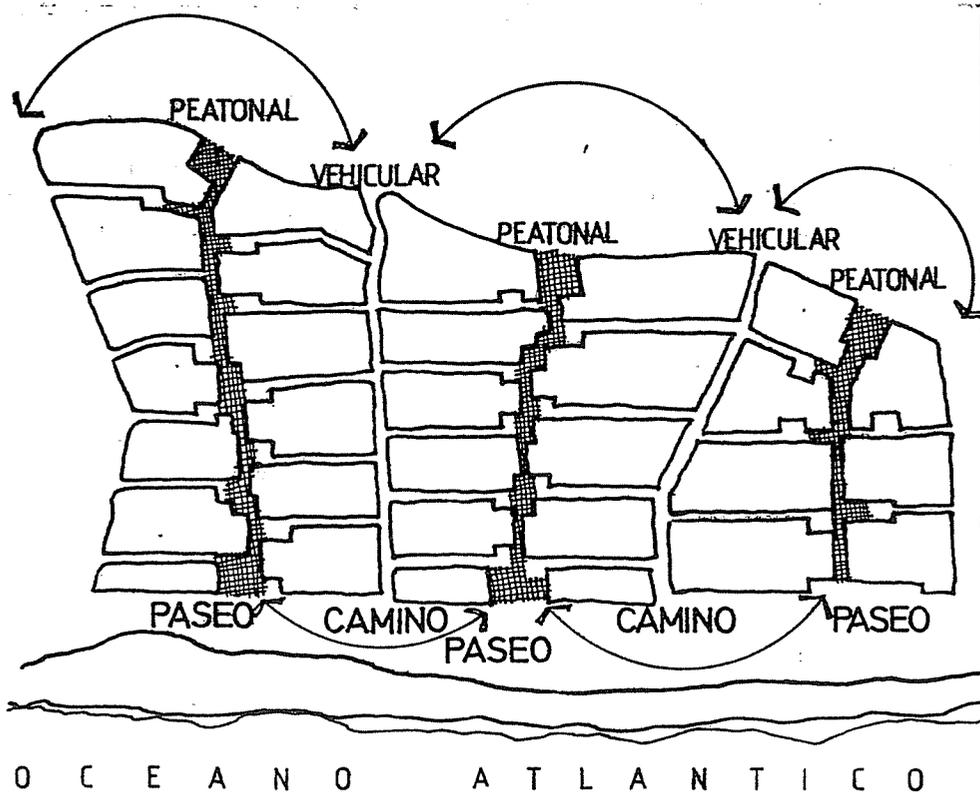


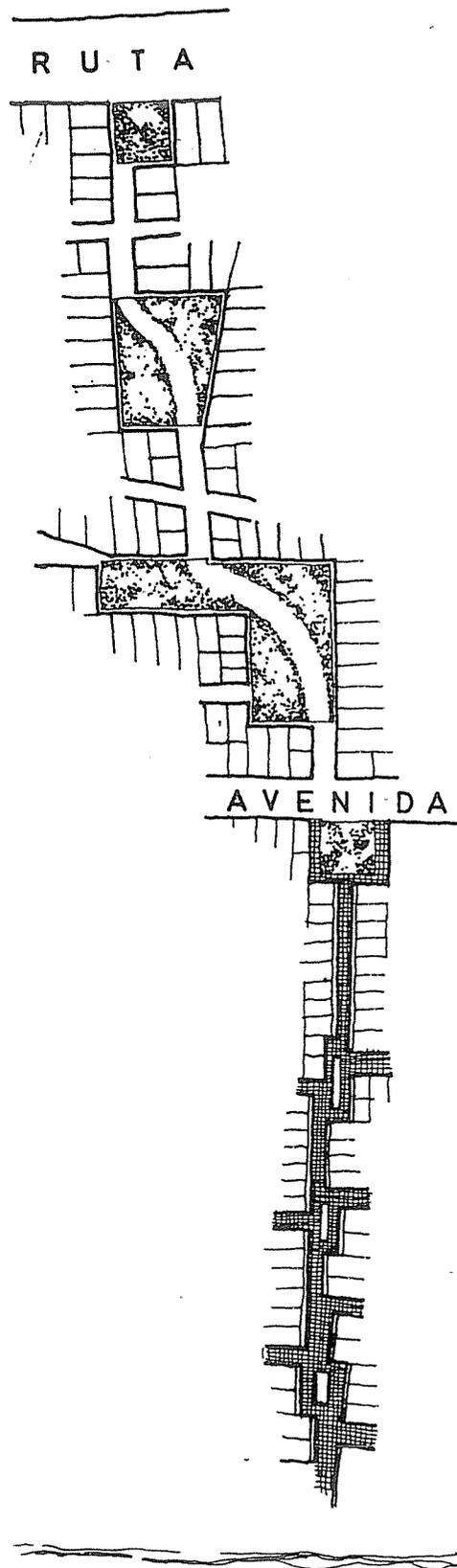
El trazado vial se adapta a la topografía del terreno. La pendiente de las vías no supera en ningún caso el 11% de pendiente.

La ubicación de caminos y pasajes (si se hallan perpendiculares o paralelas al mar) se reconoce a través de su nomenclatura que las refiere a dos grupos diferenciados de nombres.

La característica más singular de la trama circulatoria la constituye la aparición de las calles peatonales o paseos en la franja inferior a la avenida, en forma perpendicular al mar, uniendo la playa con dicha avenida.

En esta zona se van sucediendo paseos peatonales y calles vehiculares, de modo de dar acceso al vehículo, pero en forma restringida.





Estos recorridos peatonales que tienen actividad comercial en el área Sur de la ampliación, se continúan en áreas verdes de recorrido peatonal, luego de la avenida. De modo que es posible establecer un recorrido estrictamente peatonal a través de la ampliación, desde la playa y hasta la ruta interbalnearia.

Las calles peatonales se han proyectado con un espacio de recova que materializa un recorrido independizado de los factores climáticos, que va rodeando edificaciones enfrentadas o dan lugar a pequeñas plazas.

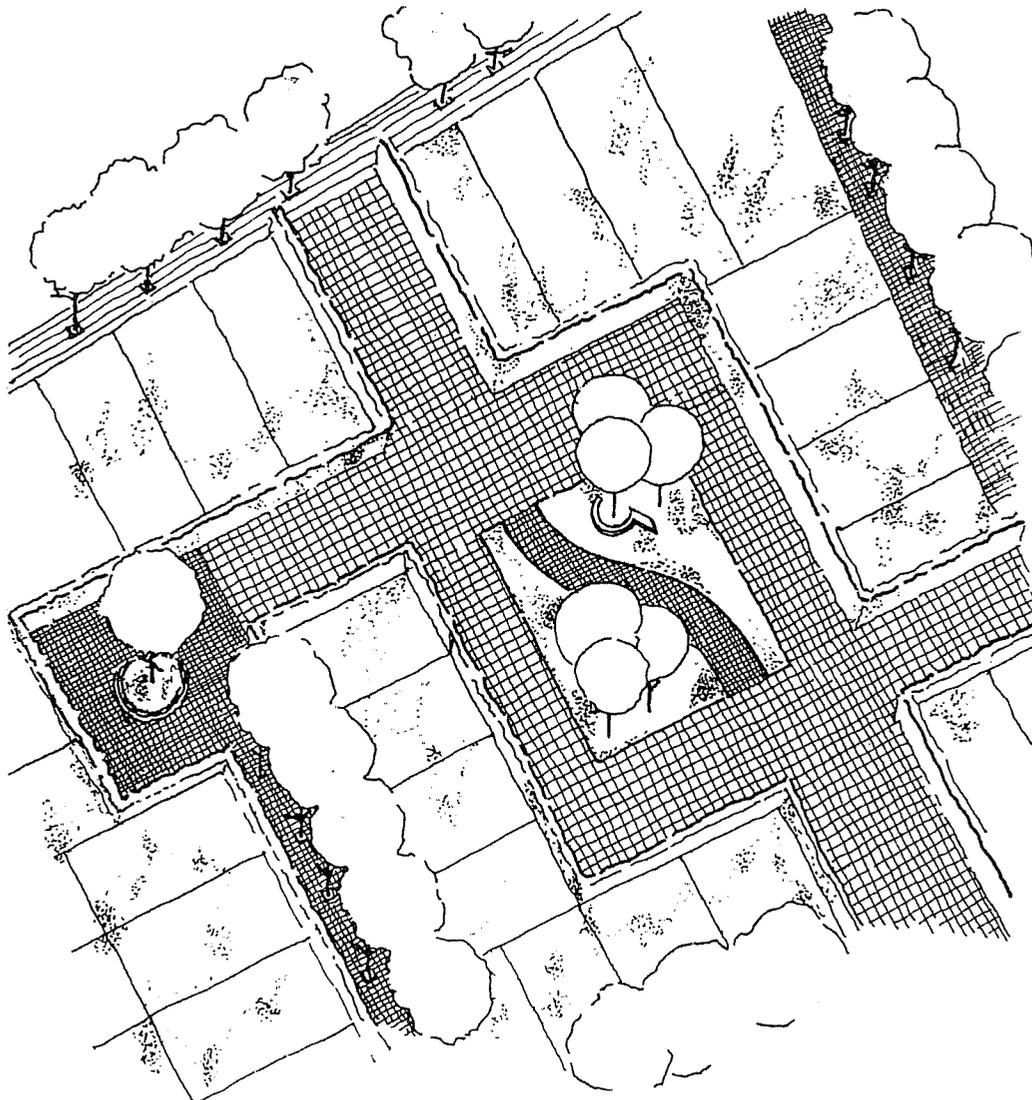
■ ESPACIOS VERDES Y ESPACIOS DE EQUIPAMIENTO URBANO (CESIONES Y RESERVAS DE USO)

Buscando dar concreción a una de las premisas básicas de proyecto, la de dar respuesta a las necesidades no satisfechas del casco actual, se han proyectado abundantes espacios verdes.

Estos espacios responden a tres escalas:

- 1- Espacios libres de uso vecinal o plazoletas
- 2- Parques Urbanos
- 3- Parques Regionales

Para los espacios libres de uso vecinal se ha optado por ubicarlos en los centros de los macizos de modo de separarlos de la trama vehicular, constituirlos visualmente como prolongación de espacios verdes privados y alentar la apropiación, uso y cuidado de los mismos a un grupo reducido de habitantes.



Además estos espacios forman parte (como se ha descrito en Estructura Circulatoria) de la trama peatonal que conecta a través de los PASEOS a la franja de playa.

La ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la provincia de Buenos Aires (Ley 8.912/77), establece que los espacios verdes y libres públicos serán dimensionados en base a la población potencial tope determinada para la ampliación urbana.

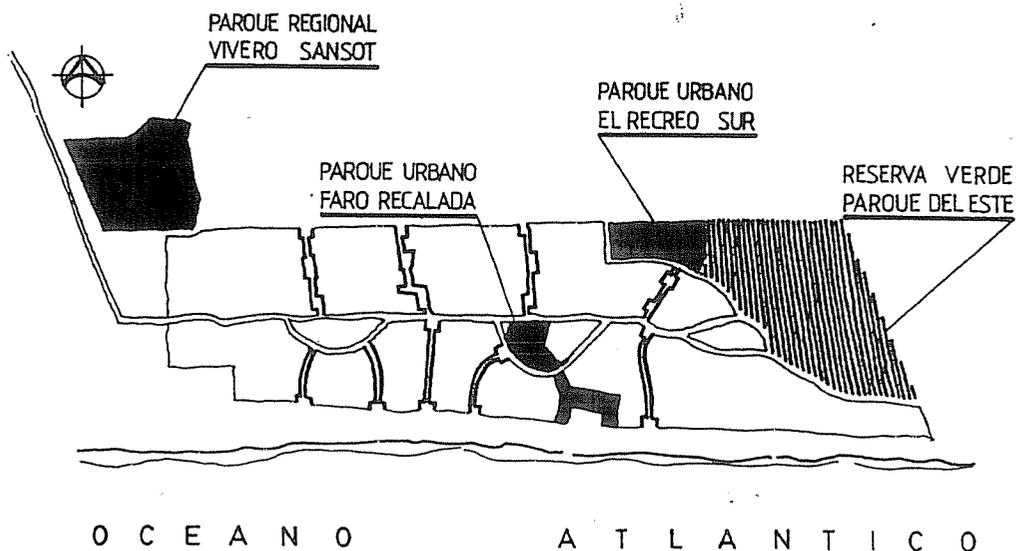
En el caso de los espacios de uso vecinal, se deben prever 3,5 m²/hab.

En la ampliación se cumple con este requerimiento habiéndose proyectado 128.849 m² distribuidos convenientemente en cada área de Monte Hermoso del Este.

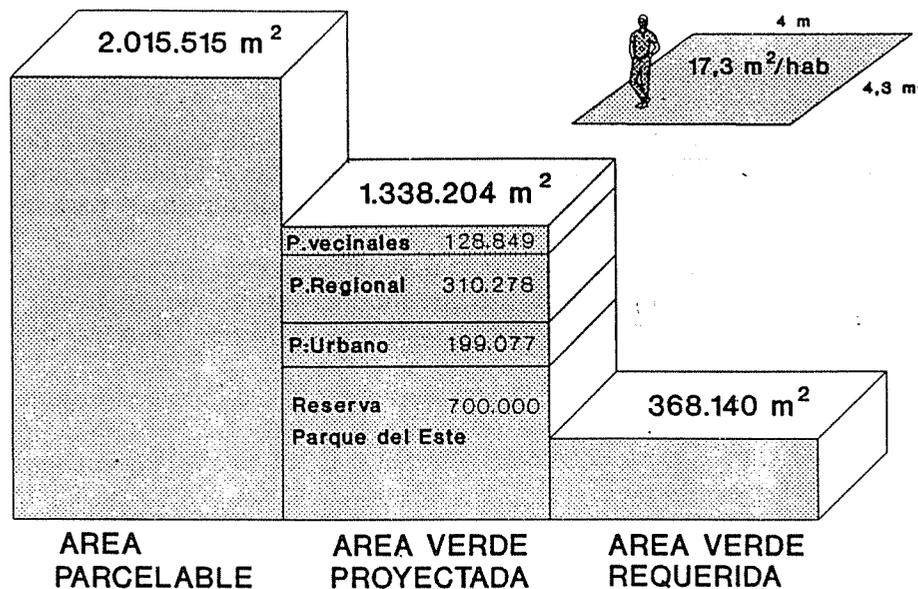
La Ley 8.912 establece también 2,5 m²/hab. para la creación de Parques Urbanos que harían 92.035 m² para la población estimada. La respuesta de superficie destinada para ello es altamente superior a lo requerido, habiéndose previsto 199.077 m², es decir un 116 % más que lo establecido.

Uno de ellos se encuentra sobre la ruta interbalnearia, Parque "El Recreo del Sur", de 93.107 m² (cedido por Ley 8.912) y el Parque "Faro Recalada" de 105.970 m² (cedido por los propietarios al municipio por Acta del 15/09/77) cercano al faro del mismo nombre. Ambos tienen como destino actividades recreativas, exceptuando el uso de camping.

La tercera escala de espacios verdes, la de Parques Regionales, la constituye el área del VIVERO SANSOT. Para este tipo de espacios se determinan 4m²/hab., y el área cuenta con 310.278 m², siendo esta superficie 110 % mayor a la requerida. Es una fracción ricamente forestada, donde deberá respetarse la topografía y forestación existente y se destinará también al uso recreativo y deportivo, (exceptuando también aquí el uso de camping).



Las áreas destinadas a espacios verdes se completan con una RESERVA VERDE, el PARQUE DEL ESTE, que pertenece al dominio privado pero ha sido previsto para el uso público, dedicándose a actividades recreativas, deportivas equipamiento hotelero y servicios en el área.



El gráfico muestra la relación entre las áreas destinadas a parcelas y las áreas verdes proyectadas y requeridas de donde surge que el verde representa el 65% de las superficies parcelables y los espacios verdes proyectados de uso y dominio público son un 73% superiores a los requeridos (sin contar con el área de Reserva de dominio privado) representando 17,3 m² por habitante en lugar de los 10 m² requeridos.

EQUIPAMIENTO DE USO COMUNITARIO

Se prevén 2 m² por habitante, sobre la población potencial de la ampliación, para la localización de equipamiento comunitario de uso público. Se ceden al municipio para la localización de este equipamiento 74.371 m², distribuidos convenientemente en cada área de Monte Hermoso del Este.

OTRAS CESIONES

CESION DE CALLES DESTINADAS A RUTA INTERBALNEARIA

Tendiendo a dar respuesta a las necesidades de interconexión con los balnearios ubicados al Este de Monte Hermoso, se ha realizado una cesión (por acta del 15/09/77) de 274.736 m², para la realización de una ruta interbalnearia que conectará con el balneario Sauce Grande.

ERRADICACION DEL BARRIO CABALLERO

Por acta del 15/09/77 los propietarios ceden al municipio 499.999 m² destinados a la relocalización total del actual barrio Caballero.

■ RELACION ENTRE ESPACIO DE USO PRIVADO Y COMUNITARIO

Si se prescinde de las densidades particulares y se trabaja con la DENSIDAD NETA PROMEDIO = 183 habitantes/has. es posible hacer un análisis de la incidencia de los espacios comunitarios entre los espacios de uso privado.

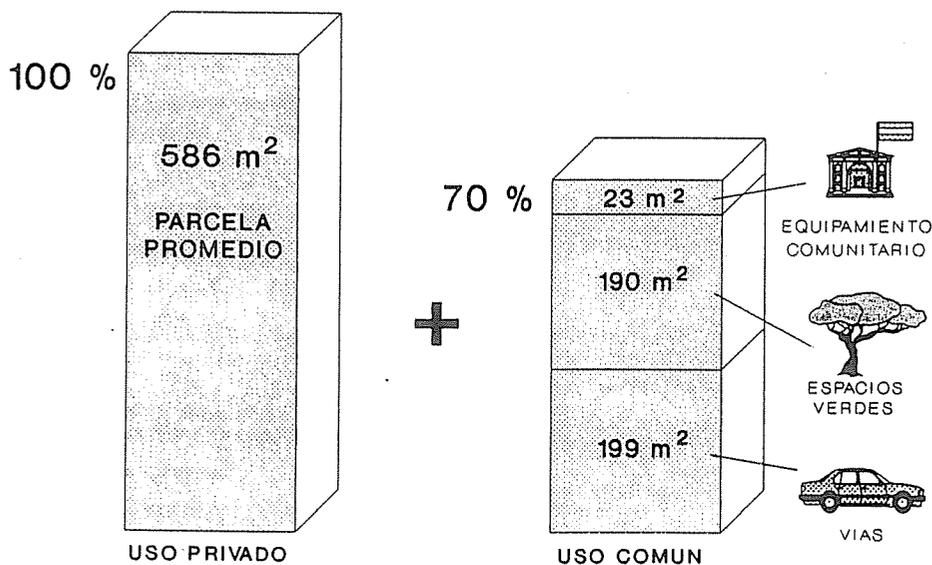
La superficie promedio de las parcelas en la ampliación es de 586 m², la que multiplicada por la Densidad Neta promedio, da una ocupación promedio de 11 habitantes por parcela.

De este modo, cada 586 m² de parcela, corresponden: 190 m² de espacios verdes (17,3 m²/habitante), 199 m² de infraestructura vial (18,11 m²/habitante), y 23 m² de equipamiento comunitario (2,02 m²/habitante).

Estos espacios suman 412 m² en servicios de uso comunitario, es decir el 70% de la superficie de cada parcela.

Y es este el rasgo diferencial que al principio se señalaba en cuanto a lo que diferencia a este proyecto de una simple venta de parcelas.

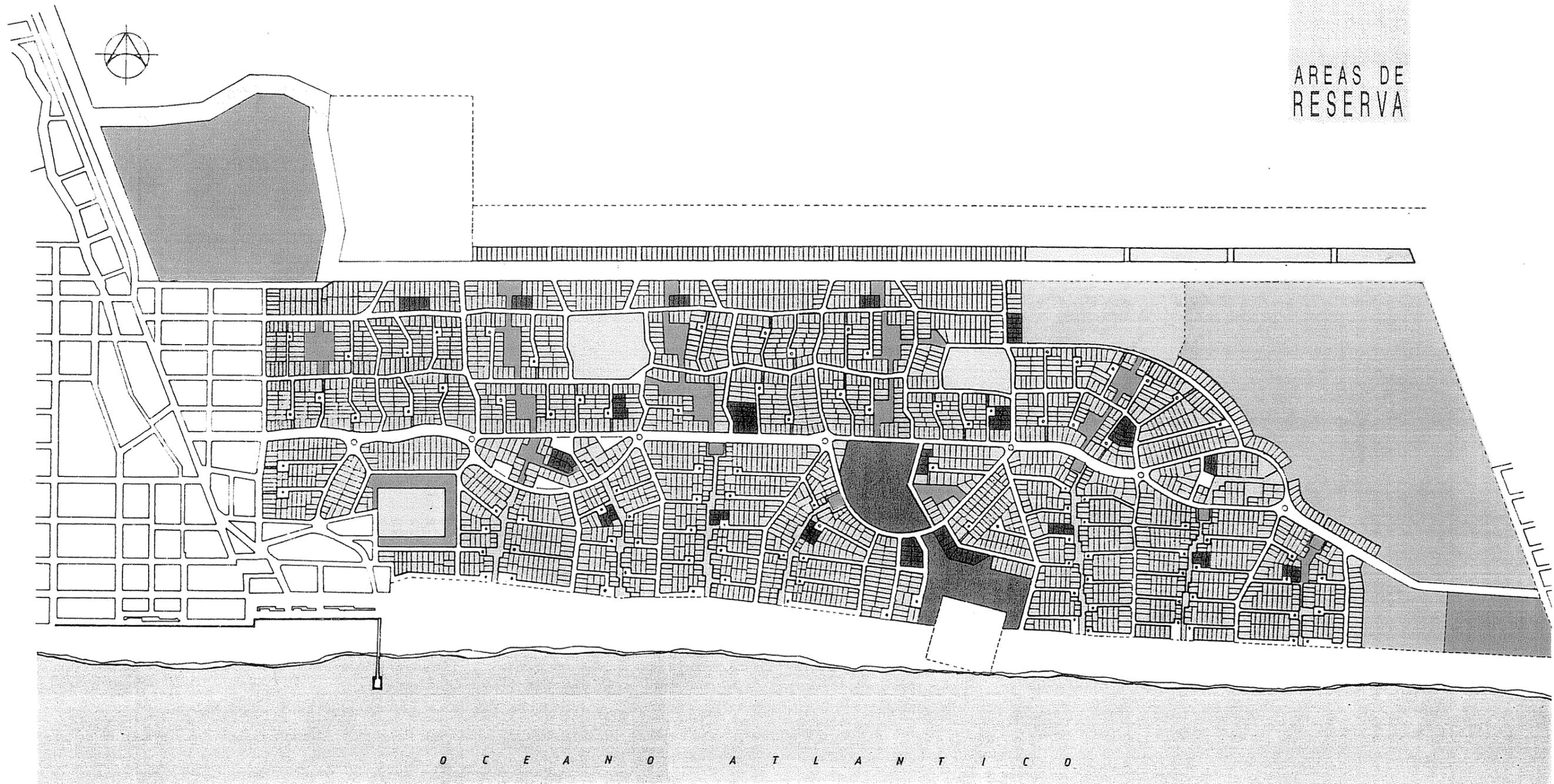
Un nuevo propietario en Monte Hermoso del Este no adquiere solamente una parcela, sino una participación en un proyecto que conjuga espacios de uso netamente privados (las parcelas) con otros de uso comunitario, mas la infraestructura necesaria que garantiza el buen funcionamiento de ambos y fundamentalmente un marco regulatorio que induce y posibilita el resultado final.



R E F E R E N C I A S

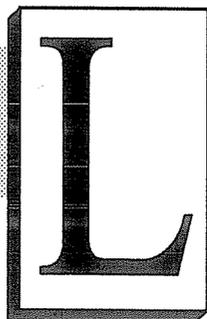
A R E A S D E R E S E R V A

A R E A	U S O
 PLAZAS VECINALES	Plazas Actividades Recreativas Uso Público
 PARQUE URBANO FARO RECALADA	Parque Urbano Actividades Recreativas Uso Público
 PARQUE URBANO EL RECREO DEL SUR	Parque Urbano Actividades Recreativas Uso Público
 PARQUE REGIONAL VIVERO SANSOT	Parque Regional Actividades Recreativas y Deportivas Uso Público
 RESERVA VERDE PARQUE DEL ESTE	Area de Reserva Actividades Deportivas y Recreativas Equipamiento Hotelero Dominio Privado
 AREA ERRADICACION BARRIO CABALLERO	Relocalización del Barrio Caballero
 AREA RESERVA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	Uso Público
 CAMINO INTERBALNEARIO	Interconexión con balnearios al Este
 AREA RESIDENCIAL	Uso Privado de cada parcela



AREAS DE
RESERVA

O C E A N O A T L A N T I C O



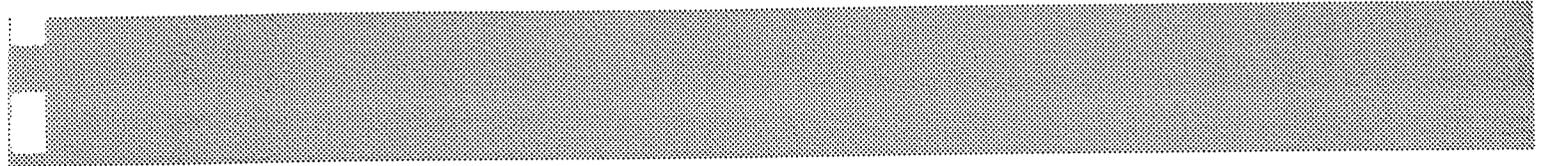
LINEAMIENTOS Y CONSIDERACIONES
GENERALES PARA EL DISEÑO

CONSIDERACIONES Y LINEAMIENTOS GENERALES

1.	OBJETIVOS A LOS QUE TIENDEN ESTAS CONSIDERACIONES Y LINEAMIENTOS	59
2.	<u>CONSIDERACIONES GENERALES</u>	
2.1 -	Principios básicos de Composición	63
2.2 -	Elementos de Sintáxis en la Composición del Entorno. Setos - Masas Arbóreas	64
2.3 -	Habitabilidad de los Espacios Externos	65
2.4 -	Espacios de Transición	65
2.5 -	Dinámica del Viento	66
2.6 -	Creación de Microclimas	67
2.7 -	Modos de Implantación	68
3.	<u>LINEAMIENTOS GENERALES</u>	
3.1 -	Población Máxima por parcela	73
3.2 -	Cálculo de Hacinaamiento . Superficies mínimas	73
3.3 -	Densidad Parcelaria: Disposiciones especiales para Hotelería	73
3.4 -	Factor de Ocupación Total (F.O.T)	74
3.5 -	Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S)	74
3.6 -	Premios	75
3.7 -	Centro Libre de Macizo . Terreno Libre Absorbente	76
3.8 -	Retiros	77
3.9 -	Subdivisiones	78
3.10 -	Apertura de nuevas calles	79
3.11 -	Trazado y Ejecución de veredas	80
3.12 -	Estacionamiento de Vehículos	82
3.13 -	Construcciones Adicionales y de Servicio	84
3.14 -	Muros, Cercos, Cerramientos	84
3.15 -	Morfología del Terreno . Excavaciones	85
3.16 -	Forestación y Parquización	85
3.17 -	Ventilación e Iluminación	86
3.18 -	Estética Urbana	88
3.19 -	Líneas de Techos	89
3.20 -	Publicidad en la Vía Pública	89
3.21 -	Interrupción de Obras	90
3.22 -	Prioridad de Gestión y Ejecución	91
3.23 -	Premios a Proyectos que contribuyan a la materialización de las Pautas de Diseño de la Urbanización	91



OBJETIVOS



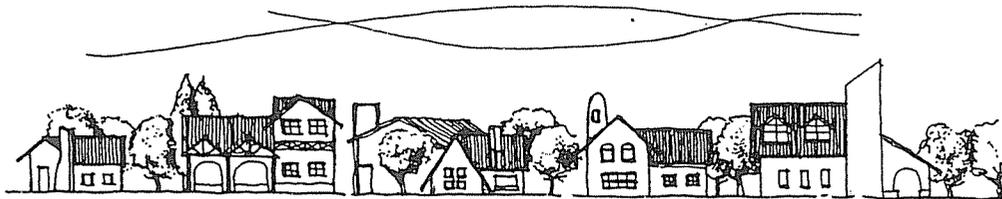
Como parte integrante del proyecto de Ampliación Este de Monte Hermoso se han elaborado los presentes lineamientos, cuya finalidad es la de contribuir a la conformación de un vocabulario común que reconsidere el papel de la arquitectura como señalador de identidad urbana y orientados a generar óptimas condiciones de habitabilidad a través de acciones sobre el tejido urbano.

Reconsiderar el papel de la arquitectura como señalador de identidad urbana, significa reflexionar sobre la producción de los hechos arquitectónicos, en cuya idea generadora participa el lugar como espacio singular y concreto, que se define a partir de las solicitaciones que el entorno en que se encuentra sugiere. Estas solicitaciones en algunos casos serán físicas (alineaciones, límites urbanos, topografía) y en otros casos culturales, pero siempre características concretas del lugar.

De este modo es posible establecer una relación singular (y sin embargo universal) entre cierta situación local y las construcciones que están en aquel lugar (locus).

La observación de otros centros urbanos, nos indica que se obtienen respuestas más acertadas en la conformación de los mismos cuando el "lugar" es el punto de partida del pensamiento y origen de las relaciones transferentes a las que se somete el lenguaje arquitectónico.

La dispersión tipológica de la arquitectura crea marcos conceptuales disonantes, compuestos de elementos no integrados por una noción clara de conceptos normativos. Se produce una colisión de mensajes arquitectónicos, objetos sin mensajes de una a otra que pueden ser traducibles a normas o conceptos sobre arquitectura y entorno.



Pero también la sobre definición de los objetos arquitectónicos puede desembocar en una irreparable monotonía expresiva.



Es objetivo de estos lineamientos y consideraciones definir un alfabeto arquitectónico constituido por un número finito de elementos tal que la combinatoria de los mismos de un número casi infinito de soluciones.

Este lenguaje o vocabulario común deberá hallarse relacionado a la memoria colectiva del lugar y resultar además simple, eminentemente racional y reiterable .

Los elementos de este alfabeto serán: muy determinados tipos de materiales de muros, un cierta norma de realización de techos, ciertas proporciones y escalas

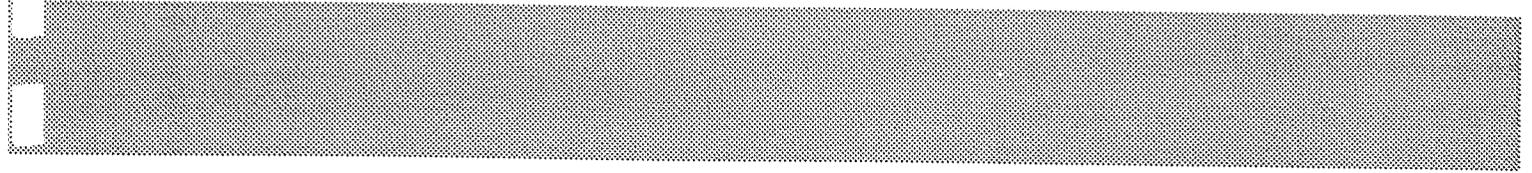
de los elementos arquitectónicos, ciertas normas de implantación, el predominio de ciertos conceptos sobre las cercas, etc.

El contenido de estos lineamientos deberá interpretarse como un instrumento inicial de manejo primario, que si bien tiende a la creación de un "tipo" de construcción, consideramos el término tipo en la acepción de Quatremere de Quincy.

..."La palabra "tipo" no representa tanto la imagen de una cosa que copiar o que imitar perfectamente, cuanto la idea de un elemento que debe servir de regla al modelo (...) el modelo entendido según la ejecución práctica del arte es un objeto que tiene que repetirse tal cual es; el tipo, por el contrario, un objeto según el cual nadie puede concebir obras que no se asemejen en absoluto entre ellas. Todo es preciso y dado en el modelo, todo es más o menos vago en el tipo.



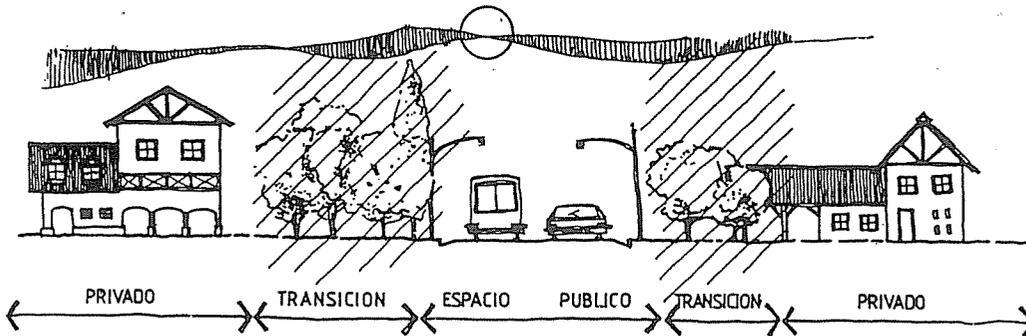
CONSIDERACIONES G E N E R A L E S



Para utilizar convenientemente el valor potencial de cada parcela y su inserción en el resultado global, es aconsejable que cada emprendimiento individual logre síntesis en dos aspectos.

1) Graduación de escalas desde lo privado a lo público.

El espacio público exterior delimitado como negativo del espacio privado ha adquirido en nuestras ciudades un carácter residual ajeno al proceso de integración que cabría esperar, entre las condiciones públicas y privadas, exterior e interior de la arquitectura.

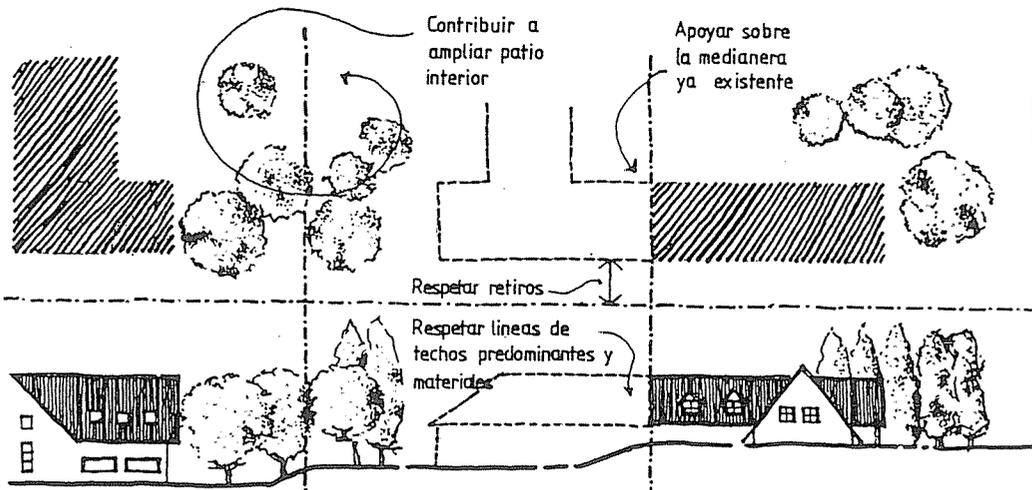


Creemos que durante la etapa de decisión del proyecto es necesario poner especial cuidado en el tratamiento y la definición en cuanto a límites, de los espacios señalados como de transición que si bien en cuanto al dominio, pertenecen al uso privado en cuanto al impacto visual y conformador de las vías públicas corresponde al uso público.

Esta falta de atención que la sensibilidad moderna en la práctica arquitectónica dedicó al paisaje, al diseño del espacio público urbano, constituye sin duda un aspecto esencial en el que el desarrollo de la arquitectura actual debe incidir.

2) Lograr una correcta respuesta a la necesidad individual, cuidando que ello signifique además un aporte positivo a su entorno inmediato y se alcance un óptimo aprovechamiento de los recursos naturales.

Ello significa dar una respuesta que contemple la modificación de la topografía natural, la implantación, las visuales y el asoleamiento, los recursos tecnológicos de resolución sin que estas consideraciones perjudiquen idénticas condiciones de los edificios preexistentes.



Por esta razón para la aprobación de una obra nueva se analizará la implantación y las fachadas sobre la vía pública tanto de la obra propuesta como su correspondencia con el entorno.

ELEMENTOS DE
SINTAXIS EN
LA COMPOSICION

SETOS

La desconexión registrable entre las distintas composiciones arquitectónicas y la carencia de otros elementos ligantes anulan la existencia del conjunto.

Cuando el problema significa ubicar un número de objetos arquitectónicos, y en consecuencia, donde la individualidad y presencia volumétrica no alcance a ser neta en el paisaje natural, la búsqueda de un compromiso de conjunto, como solución, definirá una presencia más clara en el entorno y las intensiones expresivas de su arquitectura lograrán mayor nitidez conceptual.

En términos más prácticos diríamos que ante la carencia de elementos de sintaxis en el entorno de Monte Hermoso y la tendencia a la dispersión normativa de los diseñadores, un seto verde en primer plano podría constituir una primera garantía de sintaxis.



La posible dispersión formal estaría contrarrestada por el nexo sintáctico del seto verde.

MASA ARBOREA

La creación de una masa arbórea como hecho natural vendría a definir un principio de sintaxis que salve la dispersión conceptual del entorno.

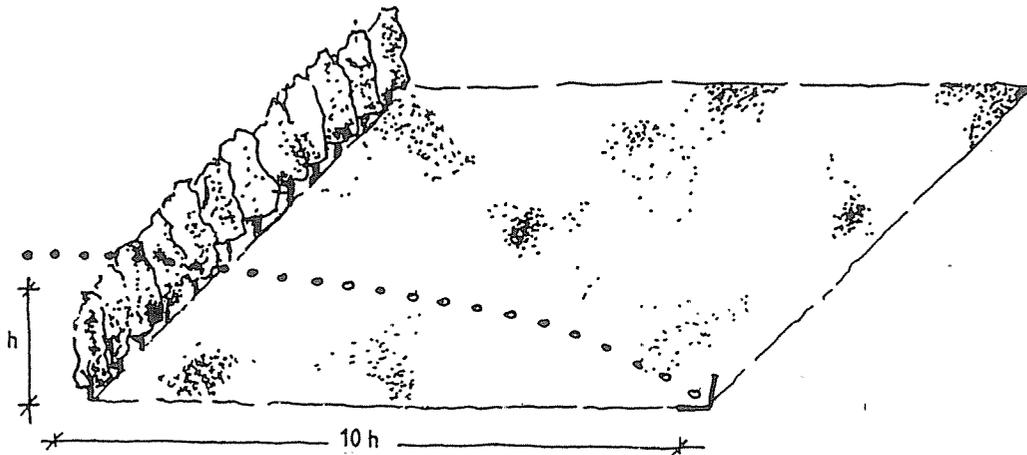


El fondo verde, más la escala del árbol dominando sobre la escala del objeto arquitectónico garantizan la unidad del paisaje y el producto incorporado.

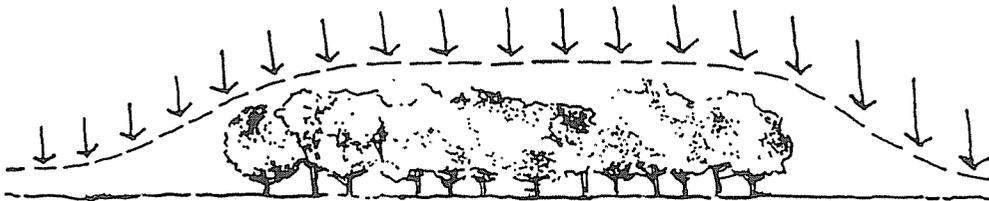
Las consideraciones sobre sintaxis del lenguaje arquitectónico, y los elementos de sintaxis de setos verdes y creación de masas arbóreas, constituyen los tres puntos de partida fundamentales en la composición del entorno.

Pero para lograr una integración real entre el producto y el lugar, debemos considerar una serie de factores de carácter ambiental, que son las consideraciones que continúan.

a) Una fila de árboles protege de los golpes del viento un área igual a su longitud multiplicada por 10 veces su altura.



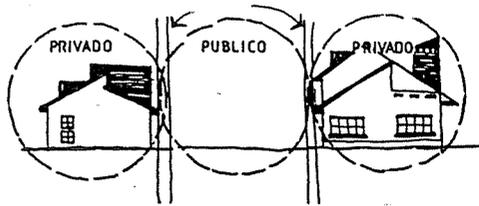
b) Una mata de árboles define un área neta de protección de las heladas mayor que la superficie de proyección de dicha mata.



Se debe partir de dos principios: el primero, que no se justifica el corte de árboles si se utiliza correctamente el entorno natural; y el segundo, que siempre se debe ubicar el hábitat protegido en los microclimas naturales a cubierto de vientos y heladas.

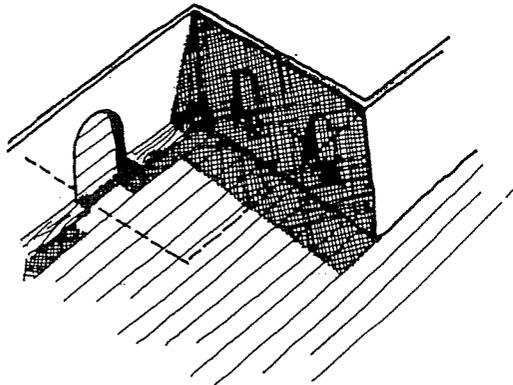
Es necesario encontrar una instancia espacial adecuada al pasaje del interior de la vivienda (individual o colectiva) al exterior.

En las soluciones habituales de viviendas multifamiliares la salida no define ningún espacio propio de relativa privacidad, o bien es un espacio que no posee pantallas de interferencia visual y entonces las motivaciones de interacciones entre las personas son desbordadas por lo comunitario.

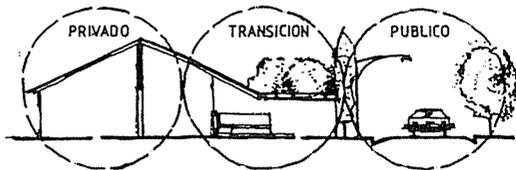


Los antiguos zaguanes constituían una instancia de jerarquía en la relación entre lo privado y lo público.

no existen instancias intermedias de paso de lo privado a lo público

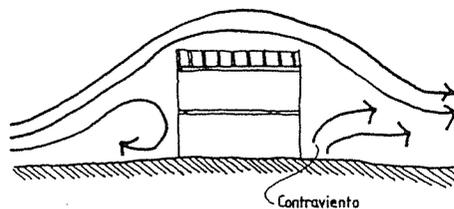


Consideramos necesario definir espacios que impliquen la percepción de un tiempo en el paso de lo interno a lo externo. Dicho espacio debe facilitar alguna privacidad para las reuniones que puedan hacerse a la puerta de entrada de una vivienda.



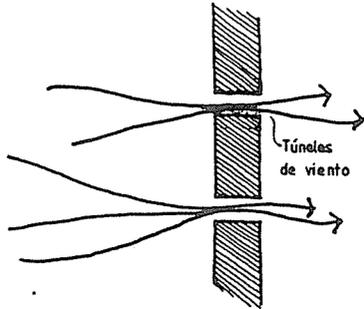
DINAMICA DEL VIENTO

Consideramos la necesidad de no perturbar las líneas de presiones del viento que naturalmente han sido definidas en los perfiles naturales del entorno.

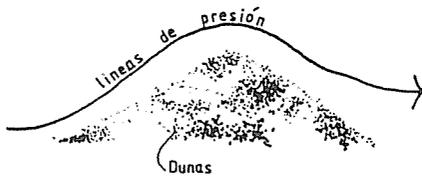


a) las pantallas que los edificios definen, crean contravientos molestos y perjudiciales efectos

b) en un área sometida a los contravientos los árboles no crecen



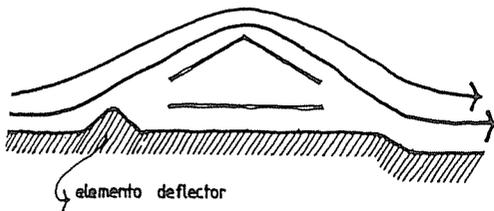
c) ciertos corredores crean intensos túneles de viento, donde es imposible el crecimiento de nueva forestación y la estancia de personas.



d) la duna describe un perfil óptimo de adecuación a las menores presiones del viento.

Los edificios deben definir perfiles que reencaucen suavemente la dirección del viento sin crear efectos de succión.

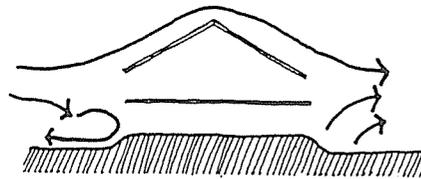
Así será posible la creación de microclimas. En líneas generales no hay que crear efectos de aceleración de las velocidades de superficie. Es necesario buscar formas tales como las dunas que describen los perfiles de menor presión de viento sobre la masa de arena.



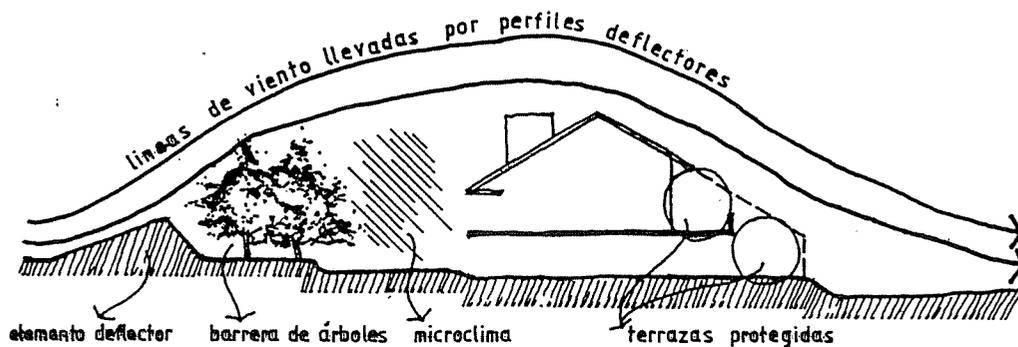
La falta de árboles en una región fustigada por el viento condena al hábitat a la dureza de la relación hombre-clima y casa-clima.

CREACION DE MICROCLIMAS

En tal caso se limitan las posibilidades de contacto del hombre con la naturaleza. En el caso de la vivienda es necesario marcar que el viento frío crea exigencias tecnológicas de protección mayores que en el caso de una vivienda protegida en un microclima natural.



Si la casa es puramente espacio interior, se siente doblemente el efecto del viento



En el diseño del hábitat como conjunto y de cada vivienda como unidad debe ponerse acento en la creación de microclimas que protejan de las condiciones climáticas adversas. El hábitat actúa como microclima dentro de la región y como macroclima de la vivienda. Colocar a la vivienda dentro de un microclima permite la prolongación de la vida familiar hacia ambientes exteriores inmediatos a su escala.

**M O D O S D E
I M P L A N T A C I O N**

Podemos identificar cuatro modos de adecuar una construcción al terreno: por integración, por dominación, por enfrentamiento y por rodeo.

-Integración

Cuando los montes, los árboles u otras texturas del lugar son muy fuertes, puede conseguirse que la casa se funda al paisaje y parezca formar parte del él.

Este es el modo más recomendable en la mayoría de las zonas de uso residencial, sobre todo unifamiliar.

La construcción acompaña la forma de las dunas o montes.



I N T E G R A C I O N

-Dominación

La dominación se produce cuando la edificación es una forma tajante y vigorosa que contrasta con el terreno que la rodea. La edificación resulta un objeto artificial e intencionalmente distinto de su marco natural.

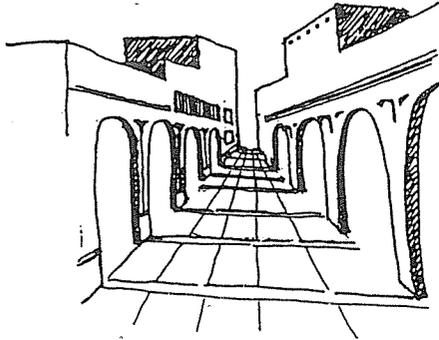
Ante esta yuxtaposición se produce un fenómeno, el edificio parece con poder para reclamar como suyo la parte del territorio que lo rodea.

Este tipo de implantación es la más apropiada para la edificación en los Centros Representativos.



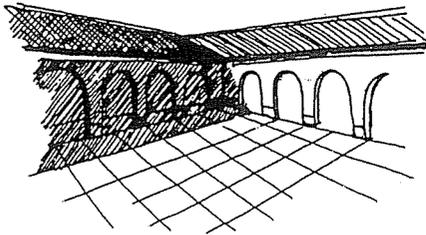
D O M I N A C I O N

-Enfrentamiento



Un edificio que tenga una fachada importante se enfrenta a una calle o una plaza. El enfrentamiento al lugar requiere del edificio una faz especial capaz de dotar al emplazamiento de un rasgo característico. Este modo es el más adecuado para los Paseos Peatonales Comerciales donde estas fachadas características generan el espacio exterior de la calle.

-Rodeo



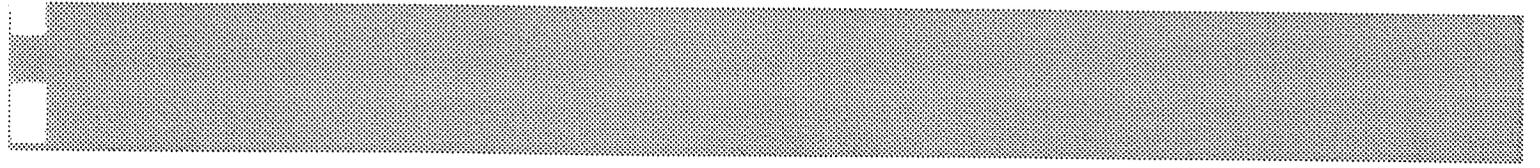
Ciertos elementos de la edificación rodean estrechamente una parte del terreno para constituir un dominio privado al aire libre.

El rodeo es una versión intensificada de la dominación, en el que el acto de dominio se orienta hacia adentro.

Este modo es adecuado para la generación de espacios públicos de escala controlada en las Calles Peatonales y en las Aldeas en la generación de espacios interiores de uso.



LINEAMIENTOS GENERALES



La cantidad máxima de personas que puede albergar una parcela se calcula mediante la aplicación directa de la densidad neta de la zona (expresada en hab. por m²) la que deberá multiplicarse por la superficie de la parcela en m². El mínimo computable será de cuatro personas por parcela. Establecida la población máxima de cada parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio, se computará de acuerdo a los índices siguientes:

POBLACION
MAXIMA
POR PARCELA

1. VIVIENDAS

1 amb.	2 habitantes
2 amb.	2 "
3 amb.	4 "

- Se computan 2 habitantes por ambiente adicional.
 - No se computan como ambientes, cocinas, baños, pasillos, garajes, galerías abiertas, lavaderos.
- Los entrepisos de más de 2 m de altura media se computan como ambientes.

2. COMERCIOS

1 habitante cada 100 m²

3. CAFETERIA -BAR -RESTAURANT

Se considerará una persona cada 3 m² de superficie

A los efectos del cálculo de hacinamiento se considerará como superficie mínima:

CALCULO DE
HACINAMIENTO

- A. Para edificios de vivienda unifamiliar, 15 m² por persona.
- B. Para edificios de vivienda multifamiliar, 12 m² por persona.
- C. Para las construcciones de viviendas unifamiliares se aprobarán construcciones de 45 m² de superficie mínima inicial.

Dichos valores se computarán considerando:

- A. Vivienda unifamiliar: total de la superficie construída.
- B. Vivienda multifamiliar: sobre la superficie total menos los espacios comunes e instalaciones complementarias (circulaciones verticales y horizontales, corredores, locales, etc.)
- C. En los restantes usos que impliquen alojamiento nocturno se descontarán exclusivamente las superficies destinadas a instalaciones complementarias, (salas de maquinas, ascensores, tanques de reserva, gabinetes de gas, etc.)

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA HOTELERIA

DENSIDAD
PARCELARIA

Las presentes disposiciones serán de aplicación exclusiva a los establecimientos HOTELEROS en todas sus categorías:

- Hoteles de 1 a 5 estrellas
- Hosterías de 1 a 3 estrellas
- Moteles de 1 a 3 estrellas

No se tomará en cuenta el indicador urbanístico DENSIDAD, en las diferentes zonas que contemplan el uso como limitativo para el Proyecto de Hoteles.

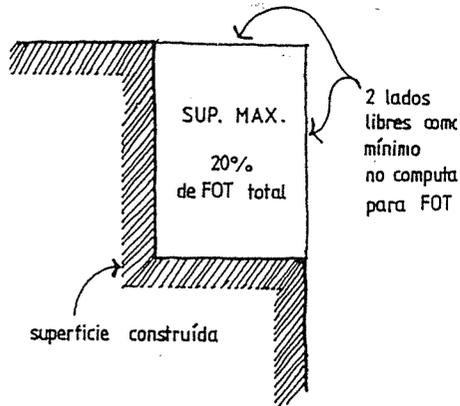
A tal efecto se utilizarán los indicadores restantes de cada zona (FOT, FOS, Retiros etc.) para la conformación del volumen edificatorio, debiendo respetar las disposiciones que la materia regula sobre las medidas mínimas establecidas por Decreto Nº 3030 de la Secretaría de Turismo de la Provincia de Buenos Aires, o por las normas que lo complementen o sustituyan.

**FACTOR DE
OCUPACION
TOTAL**

Se establece el FOT máximo en 2,5 fijándose los FOT respectivos a cada zonificación en los lineamientos particulares.

Para el cálculo del FOT se considerará superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, incluyéndose espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

No serán consideradas como superficies cubiertas las correspondientes a los cuartos de máquinas, tanques, depósitos o azoteas, ni tampoco la de planta libre definiéndose como tal a la totalidad de la superficie del edificio ubicado en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable permitiéndose una ocupación no mayor del 20 % de la superficie máxima admitida.

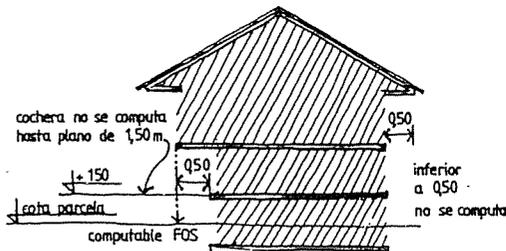


Tampoco serán computables las superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior 1,50 m correspondientes al nivel de cordón de vereda siempre que éstos no constituyan locales habitables, ni de trabajo.

**FACTOR DE
OCUPACION
DEL SUELO**

A los efectos del cálculo del FOT se considera suelo libre a toda superficie no ocupada, transitable, cuya cota de nivel sea igual o inferior a + - 0,00 correspondientes a la cota de vereda o la del terreno transitable.

Se considera superficie ocupada a la afectada por la proyección del edificio a nivel del suelo, excluyéndose salientes de cubiertas inferiores a 0,50 m.



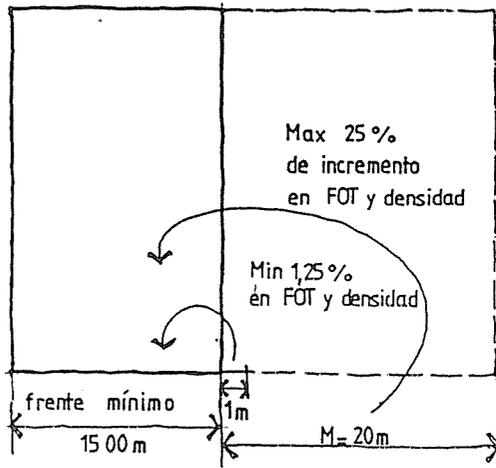
La máxima proyección de ocupación se establece en 0,6 de la superficie de la parcela. Las disposiciones particulares indican los mínimos en cada zonificación.

Podrá considerarse un plano de aplicación del FOS superior a la cota 0,00 y hasta el nivel más 1,50 respecto de la cota de vereda únicamente para la ejecución de cocheras en semisubsuelos.

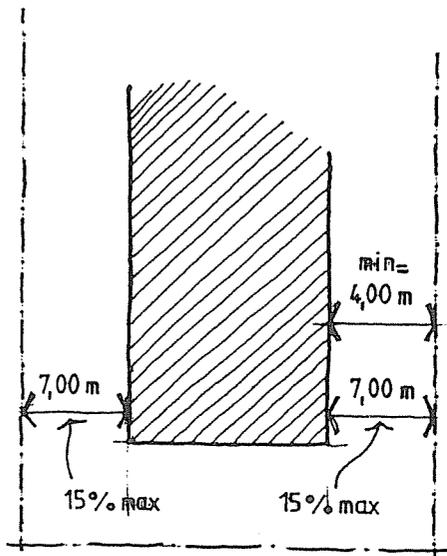
En estos casos no obstante deberá garantizarse la existencia de una superficie de terreno absorbente equivalente al 20 % de la parcela.

Por sobre los valores del FOT y la densidad establecida para cada zona se establecen incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el 70 % de los valores máximos mencionados a partir de las siguientes pautas:

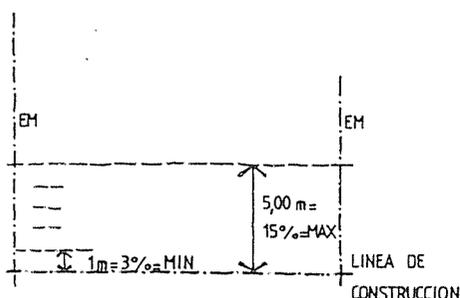
A. Por ancho de parcela: a partir de los 15 m (o el ancho mínimo exigible para la zonificación, se incrementará FOT y densidad 1,25 % por metro que exceda el frente mínimo hasta un máximo del 25 %.



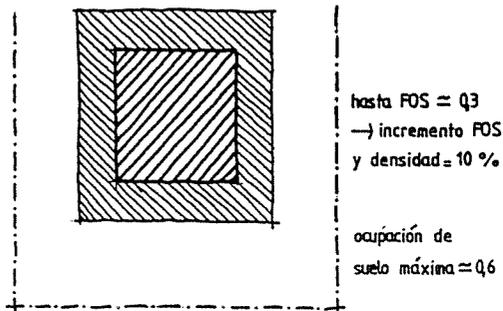
B. Por edificación separada de los ejes divisorios laterales: Con un mínimo de 4 m se incrementará el FOT y densidad un 5 % por cada m hasta 15 % por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un 30 % en total.



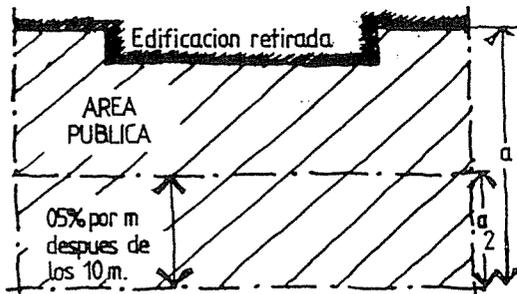
C. Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida: A razón de un 3 % por cada metro de retiro, con un máximo del 15%.



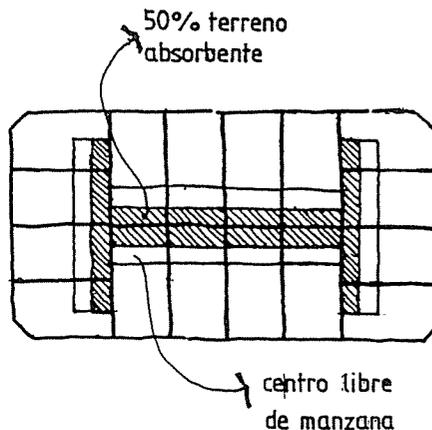
D. Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS: máximo establecido en cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del FOT en un 10 %.



E. Por espacio libre público existente al frente: Medido desde la líneas municipal hasta el eje de dicho espacio se incrementará 0,5 % por cada metro a partir de los 10 metros y con un máximo del 10 %.



Se entiende como centro de manzana a aquel espacio que comprende la sumatoria de los retiros de fondo de todas aquellas parcelas, que por sus características le corresponde la restricción de uso.



A. En el espacio denominado centro de manzana no se podrá cubrir ninguna superficie por sobre la cota 0,00 de parcela .

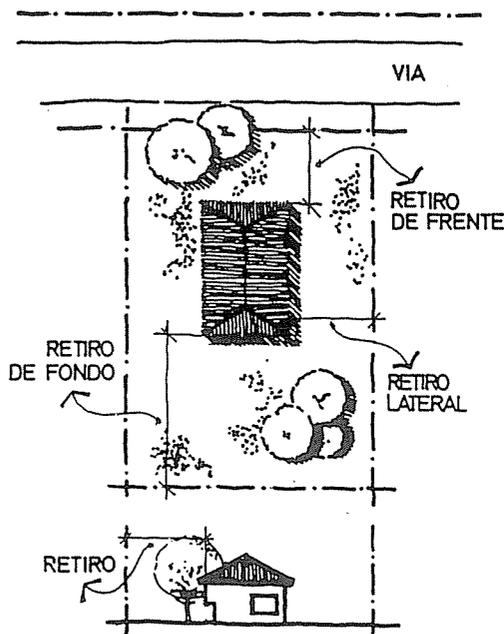
B. Quedan eximidos de dejar fondo libre de manzana los terrenos que den a dos calles contiguas.

C. El 50 % de la superficie del fondo libre de manzana debe ser terreno absorbente

No se consideran en las limitaciones de FOT y FOS los puentes peatonales que cubran las calles peatonales vinculando predios de distintas manzanas.

CENTRO LIBRE
 DE MANZANA

El retiro se define como la distancia mínima que debe existir entre un lindero de una parcela y la correspondiente fachada de la edificación en ella ubicada.

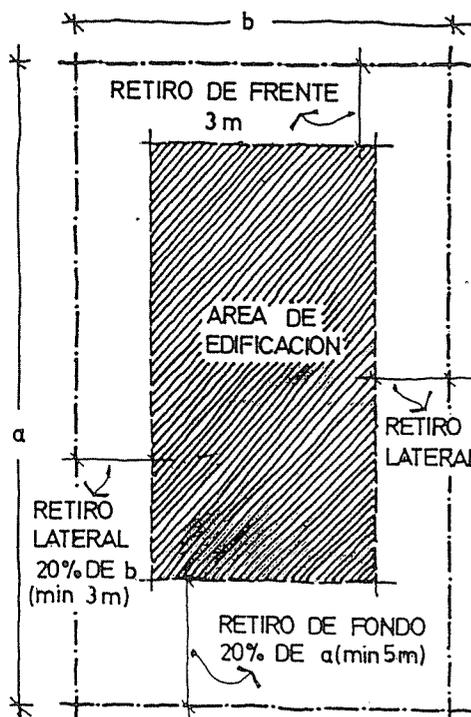


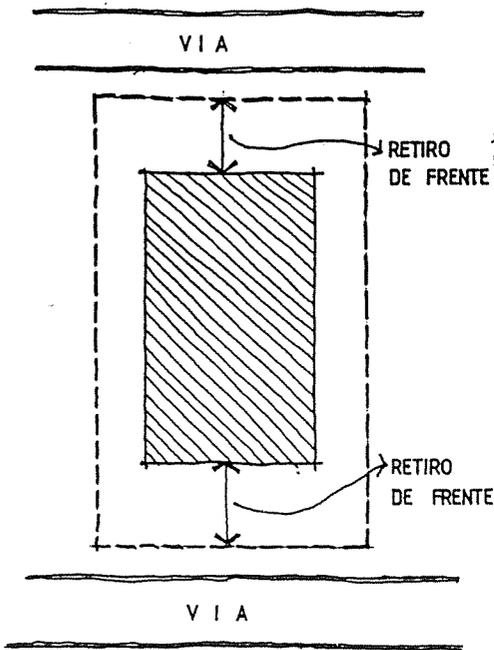
La función primordial de los retiros es la de garantizar en el crecimiento edilicio la existencia de espacios verdes que según su ubicación cumplirán diferentes roles: - el de frente, garantiza una aislación acústica a los espacios privados, - el lateral otorga privacidad con respecto a las construcciones linderas, - el de fondo garantiza en el interior de los macizos espacios adecuadamente ventilados y asoleados, a la vez que reserva un porcentaje de terreno absorbente, para aguas de lluvia.

Los retiros deberán ser forestados y parquizados.

Los retiros mínimos serán:

- De frente: 3,00 m
- Lateral: 20 % del ancho de parcela con un retiro mínimo de 3,00 m. Este retiro se incrementará 0,25 m por cada metro después de los 4 metros de altura de edificación.
- De fondo: 20 % del largo de parcela con un mínimo de 5,00 m.

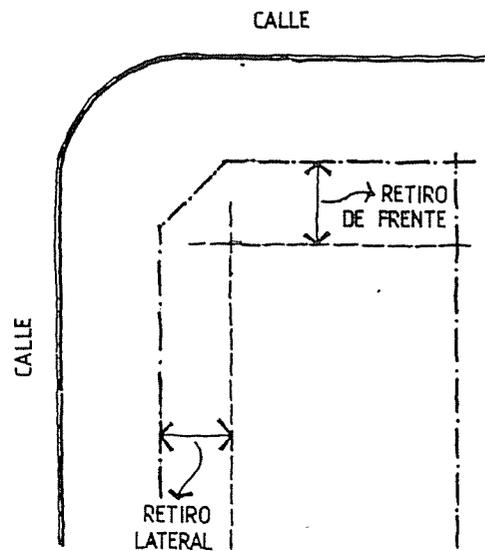




Quedan eximidas de dejar retiro de fondo las parcelas con frente a dos calles paralelas.

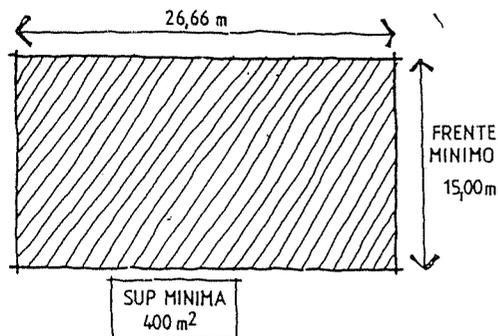
En las parcelas esquineras se tomará como frente el lado de menor dimensión.

Estos retiros son mínimos y en los lineamientos particulares se establecen los específicos a cada zonificación.



SUBDIVISIONES

Las dimensiones y superficie mínima de parcela se establecen en cada zonificación siendo el frente mínimo de 15,00 m y la superficie de 400 m².



Las parcelas deberán ser en lo posible regulares, de lados perpendiculares a la línea de frente y preferentemente de forma rectangular. Cuando se proyecten parcelas irregulares éstas deberán admitir un rectángulo con las dimensiones mínimas reglamentarias.

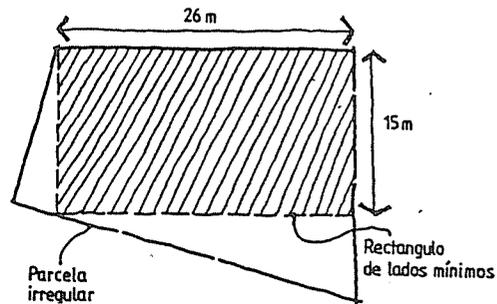
No se admitirá la creación de lotes sin salida a la vía pública.

Se auspiciará el englobamiento parcelario.

De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas.

En el caso en que una parcela sea usada con la construcción de más de una unidad funcional, el proyecto debe ser realizado como un todo arquitectónico, y no se permitirán las disposiciones que de hecho resulten una subdivisión de la parcela menor que la admitida.

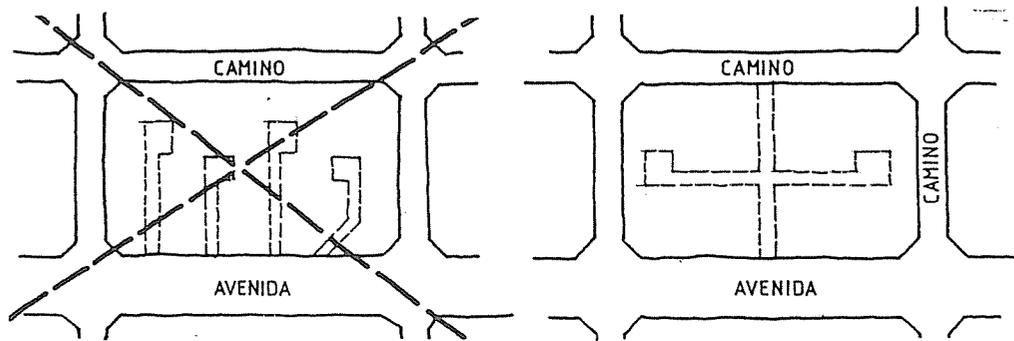
No cumplen con estas normas las parcelas que den sobre calles peatonales y las que se generen en las aldeas.



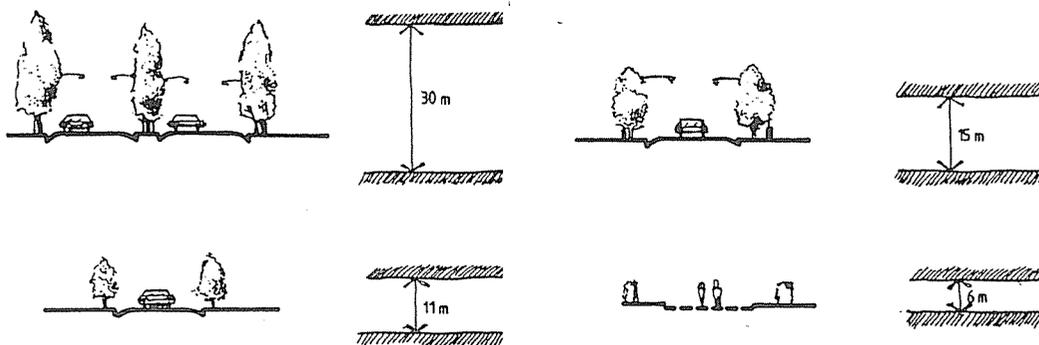
La apertura de nuevas calles deberá efectuarse respetando, con respecto a la trama vial existente, las siguientes pautas

APERTURA DE NUEVAS CALLES

a) Deberá darse continuidad a las vías arteriales, reduciendo en lo posible, el número de cruces y empalmes sobre estas vías.



b) Se jerarquizará el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados según las características del área



c) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo cuando el trazado de la red vial de las zonas colindantes aconsejen ángulos distintos y en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse

d) El diseño debe ser una suerte de compromiso tal que permita llevar por el predio un haz de servicios de infraestructura implicando ello: 1) los mínimos recorridos 2) mínima acción erosionante gracias al principio de mínimos movimientos de tierra, y 3) máximo cuidado de los árboles

e) Cuando se trate de subdivisión de macizos, el trazado y coordinación de las calles principales deberá ser sometido a aprobación previa del municipio.

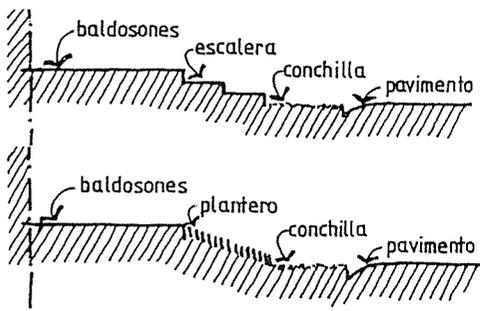
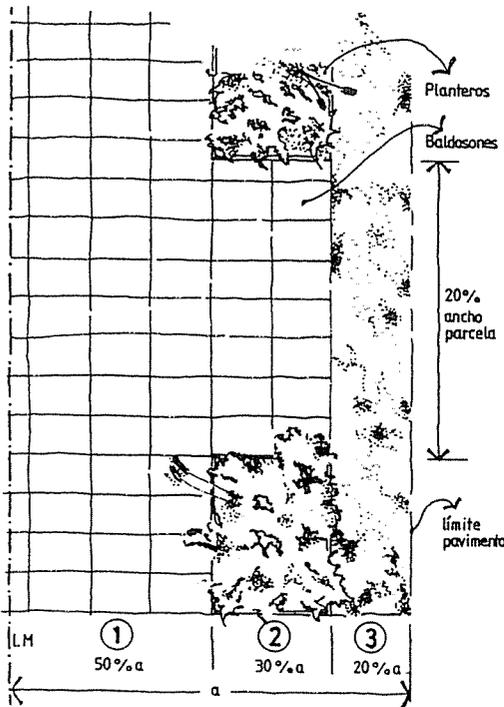
f) En todos los casos el trazado resultante deberá poseer idénticas características al trazado inicial.

En sentido perpendicular a la línea municipal se diferencian 3 sectores :

- 1) Sector peatonal
- 2) Sector intermedio verde
- 3) Sector exterior

1) Sector peatonal: estará ubicado sobre la línea municipal, tendrá una pendiente máxima del 3 % hacia el cordón y será ejecutado con solado de baldosones de Binder lavado de 0,60 m por 0,40 m, o 0,50 m por 0,50 m, con aristas biseladas, con el lado menor paralelo a la línea municipal y sobre un contrapiso de hormigón pobre de 0,10 m de espesor mínimo.

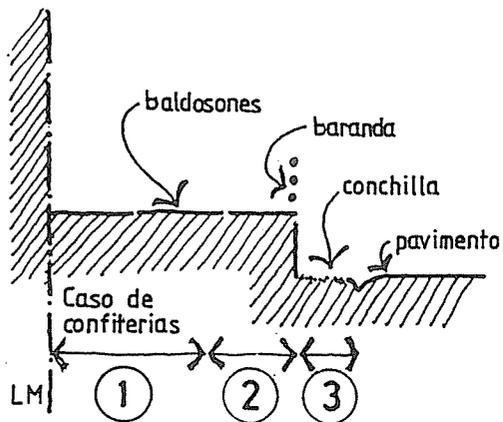
**T R A Z A D O
Y E J E C U C I O N
D E V E R E D A S**



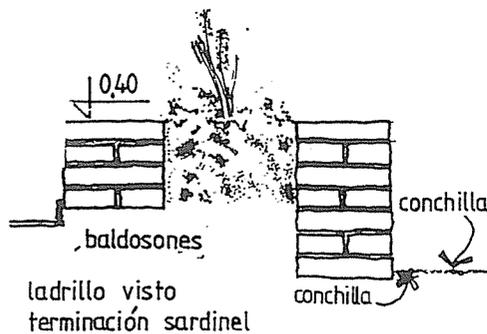
Tendrá siempre su nivel en coincidencia con el de los umbrales de acceso.

Para salvar las diferencias de nivel menores de 0,60 m entre veredas correspondientes a predios linderos se utilizarán rampas o escaleras.

No se aceptarán rampas escalonadas.

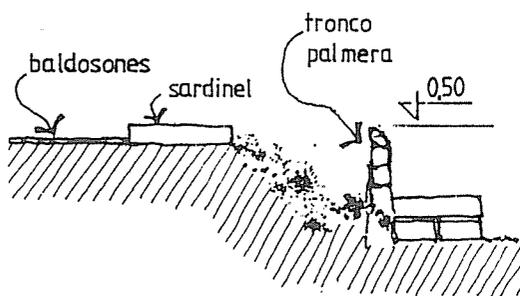


2) Sector intermedio: estará destinado a la ubicación de elementos diversos que a la vez de cumplir una función ornamental y funcional permitan absorber las diferencias de nivel entre la cota del predio sobre la línea municipal y el cordón que sean menores a 0,60 m.



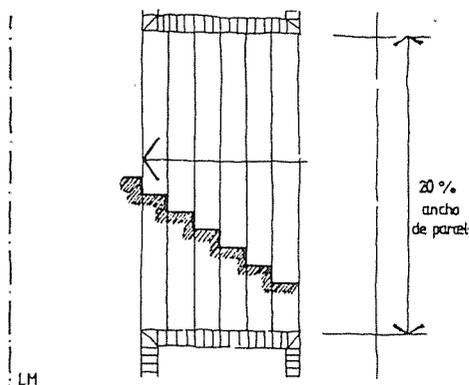
Los elementos a ubicar podrán ser:

planteros o maceteros: tendrán una altura de 0,40 m en el punto más alto de la vereda, tomado sobre el lado del sector peatonal. Serán ejecutados en ladrillo a la vista, terminación en sardinel y junta tomada.

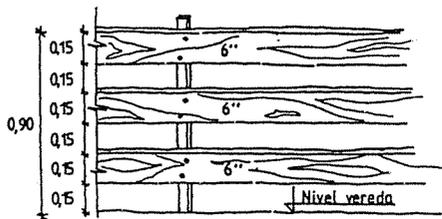


canteros: Serán espacios a ras del sector peatonal destinados a la plantación de césped. En caso necesario tendrán la pendiente que haga falta para salvar el desnivel entre el sector peatonal y el sector exterior

Sus bordes se materializarán en ladrillo sardinel junta tomada, y en el lado exterior se marcará con una hilera de troncos de palmera de 0,50 m de altura.



senderos rampas - escaleras: Tendrán un ancho igual al 20 % del frente del predio y un máximo del 60 % del mismo. Su desarrollo no excederá la dimensión de los planteros y canteros adyacentes. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 16 %. El ancho mínimo exigido de senderos, rampas y escaleras puede dividirse en varias partes de ancho no mayor a 1,60 m. Los escalones tendrán una alzada máxima de 0,18 m y una pedada mínima de 0,26 m.



Extensión del sector peatonal:

En este caso el sector intermedio será resuelto con el mismo solado del sector peatonal, y en caso de crearse un desnivel vertical mayor a 0,18 m sobre el sector exterior, será protegido por una baranda de 0,90 m de altura con parantes horizontales de 6" de madera dura distanciados 15 cm entre sí y parantes metálicos verticales cada 2,00 m.

En las extensiones al sector peatonal y en los senderos se ubicarán, si fuera el caso, las columnas de marquesinas, recipientes para residuos, carteles de propaganda autorizados, bancos de madera, etc.

3) sector exterior: será siempre a nivel del cordón o pavimento y estará destinada a facilitar la circulación peatonal para ascenso y descenso de vehículos estacionados

Será ejecutado con hormigón de Binder lavado ejecutado in situ.

Las inclinaciones de la vereda no tendrán una pendiente mayor al 5 % Las rampas no tendrán una pendiente mayor al 20 %.

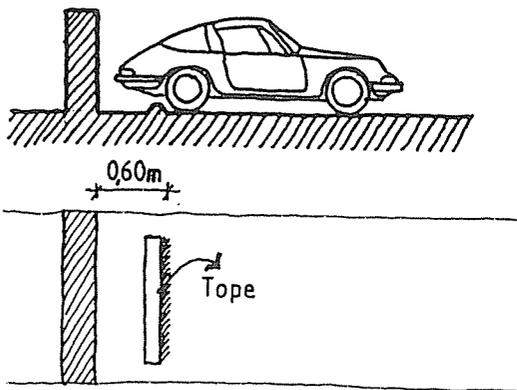
ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

Para determinar la superficie de estacionamiento, se considerará un módulo de 25 m² por cada vehículo, en el que se incluye la circulación de los mismos.

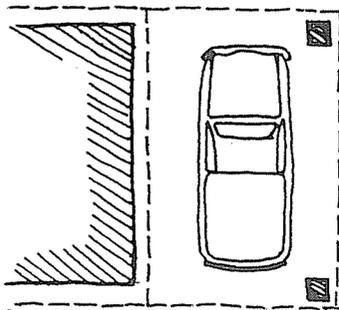
Las áreas destinadas a estacionamiento deberán arbolarse con una densidad de 1 árbol de hoja caduca y fácil crecimiento cada 30 m² en la zona. Los requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos en cada uso son los indicados a continuación:

ADMINISTRACION	1m ² cada 160 m ² de superficie construida.
CULTURA Y ESPARCIMIENTO	1 m ² cada 250 m ² de superficie construida y 1 m ² cada 18 asientos de salón auditorio.
COMERCIOS	1 m ² cada 56 m ² de sup. construida con una superficie mínima de 50 m ² .
SANIDAD	5 % de la superficie total construida con un mínimo de 4 módulos.
SERVICIOS	1 m cada 56 m ² de superficie construida con una superficie mínima de 50 m ² .
TRANSPORTE	60 % de la superficie destinada a este uso.
RESIDENCIA FAMILIAR	3,5 m ² por persona.
HOTELES	1 módulo cada 2 habitaciones.

Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento dará lugar a la disminución proporcional del N° de habitantes, a razón de uno (1) cada 3,50 m² de disminución. En estos casos se admitirá la construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de 120 m contados a partir del perímetro del edificio.

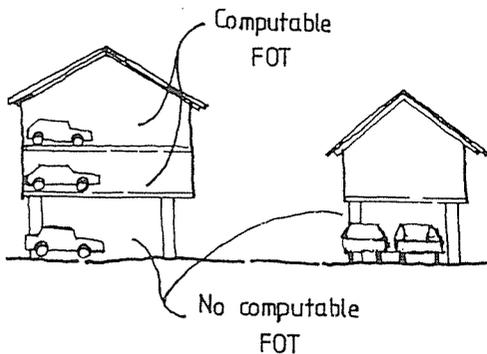
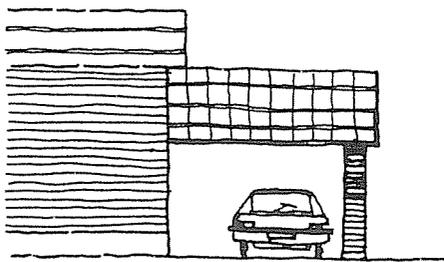


En los linderos donde existan cercos o muros, se deberá mantener una distancia mínima de 60 cm entre las ruedas del vehículo y el cerco existente.



En el caso de que el estacionamiento sea un lugar techado, cerrado por los lados, deberá formar parte de la estructura principal o estar unido a ésta por medio de un techo, pared o cerca.

Las cocheras construidas en parcelas unifamiliares serán incluidos en el área total de construcción (FOT).



Todas las áreas de estacionamiento de una construcción serán incluidas como parte de la superficie construida computable para FOT, con excepción de los estacionamientos en plana baja.

Las áreas de estacionamiento exteriores a las edificaciones podrán ser techadas siempre que el diseño y los materiales empleados sean concordantes con la arquitectura del proyecto.

Todas las construcciones complementarias o auxiliares deberán ser diseñadas como una parte integral del proyecto y armonizarán con la estructura principal.

Los recipientes de residuos, y demás utensilios de mantenimiento y servicio, incluidos los tendedores de ropa deberán estar dentro de espacios cerrados por una pared o cerco.

Se podrá construir una vivienda para uso de caseros, en aquellas parcelas que tengan construcciones de 100 m² o superiores.

La vivienda de casero tendrá una superficie máxima de 45 m², quedando prohibida la subdivisión en propiedad horizontal.

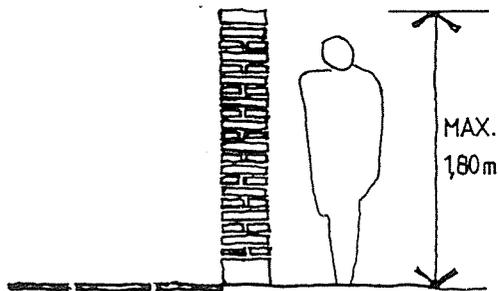
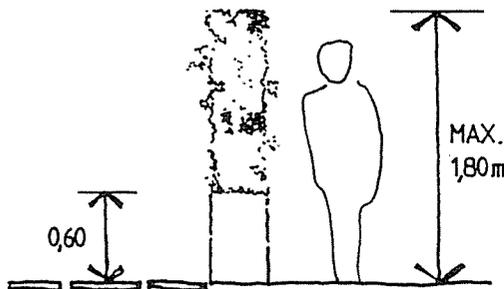
Las cercas, muros y otros cerramientos serán utilizados con el propósito de separar áreas de servicio, equipos de aire acondicionado, tanques, etc., y deberán ser de un material que armonice con la arquitectura y que no demuestre ser una adición posterior al proyecto.

En áreas donde no hay suficiente espacio para cercos de vegetación se permitirá el uso de pared de ladrillo a la vista.

No se permitirán cercos, muros, y cerramientos de una altura superior a 1,80 m.

Los muros medianeros, en caso de quedar visibles desde la vía pública, serán de ladrillo a la vista, no admitiéndose ningún revestimiento.

Los cercos vivos deberán conservarse podados de modo que no invadan el espacio de la vereda.



Diferencia de niveles entre terreno y vía pública.

En terrenos en que la cota natural sea superior a la cota de nivel de vereda, cualquiera sea su ubicación dentro del ejido urbano, será obligatoria la construcción de un muro de contención cuya altura dependerá de cada caso particular.

CONSTRUCCIONES
ADICIONALES
Y DE SERVICIO

MUROS, CERCOS
CERRAMIENTOS

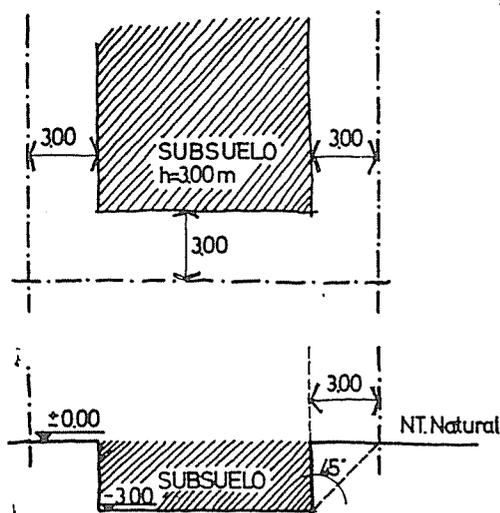
Para la ubicación del edificio dentro del predio deberá respetarse la topografía y forestación existente en el mayor grado posible.

Se permitirá alteraciones de la topografía en $\pm 0,80$ m de las cotas indicadas en el plano de relevamiento planialtimétrico, en la zona donde se implante la construcción.

En caso de que existan cuencas cerradas quedará a cargo de la autoridad municipal la determinación de la alteración de la topografía que se autorice.

Se admitirán alteraciones de la topografía para la construcción de subsuelo debiendo retrotraerse a su estado natural, una vez concluida su ejecución.

Sólo se permitirán sótanos o edificaciones bajo el nivel natural del terreno en tanto se separe de la línea municipal y de cada eje medianero una distancia equivalente a la profundidad de la excavación.



Se ha marcado ya la importancia de la forestación en estas Consideraciones, tanto como elemento de sintaxis dentro del tejido urbano como generador de microclimas para el hábitat humano.

Los siguientes lineamientos tienen como objetivo permitir concretar las consideraciones anteriores.

a) No se podrán talar, abatir, derribar o eliminar por cualquier otro procedimiento, eucaliptos, pinos, coníferas en general, acacias en todas sus especies, álamos o sauces en inmuebles privados sin la autorización previa de la autoridad municipal de aplicación.

Se podrá solicitar se estudie las circunstancias que a juicio del interesado motivan la excepción de esta norma.

b) En caso de autorizarse la eliminación de algún ejemplar arbóreo deberán plantarse tres de la misma especie o de mayor valor comercial o paisajístico al del eliminado.

c) Frente a todo predio edificado o baldío, es obligación del propietario la plantación de árboles, el que deberá solicitar al municipio la colocación del ejemplar correspondiente. Este será de hojas caducas. El tramo del árbol mas cercano a la esquina, no rebasará la prolongación de la línea de ochava.

d) Huecos para árboles: en las veredas se deberán dejar sin embaldosar un cuadrado de $0,80\text{ m} \times 0,80\text{ m}$ a $0,20\text{ m}$ del cordón del pavimento, en correspondencia con cada árbol. Los bordes del hueco deberán protegerse con un cordón de $0,07\text{ m}$ de espesor mínimo y a nivel de vereda.

MORFOLOGIA
DEL TERRENO
EXCAVACIONES

FORESTACION
Y PARQUIZACION

Estos huecos deberan dejarse a 5,00 m de distancia uno de otro, aún cuando no haya arbolado.

e) Para completar las áreas verdes previstas en la urbanización, se requiere que cada parcela mantenga un 30 % mínimo de áreas verdes, las cuales deberan ser convenientemente arborizadas y tratadas.

f) Tipo de vegetación utilizada en el tratamiento de áreas verdes:

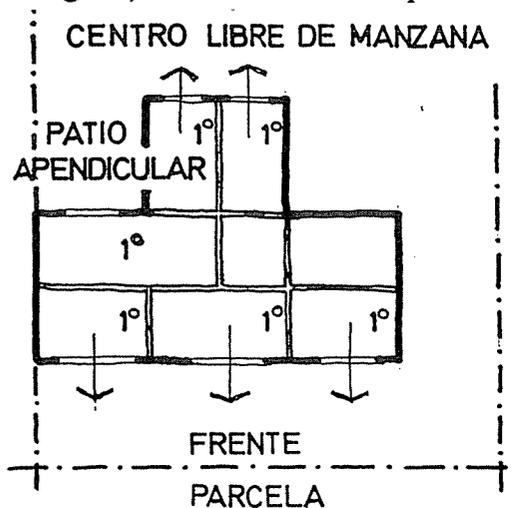
Arboles: serán de una especie que en estado de adultez tengan un follaje mayor de 5,00 m de diámetro y que puedan mantenerse despejados hasta una altura de 5,00 m.

Arbustos y setos: tendrán una altura mínima de 0,45 m en el momento de su plantación.

Cobertura de suelos: usadas total o parcialmente darán una apariencia terminada y una cobertura razonable a seis meses de haber sido sembrada.

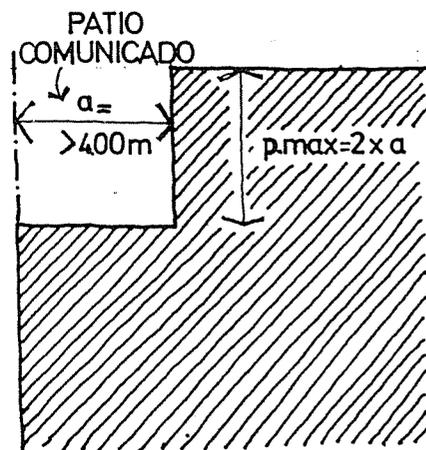
LOCALES HABITABLES (1ª CATEGORIA)

a) Los locales que requieran ventilación e iluminación directa (locales de 1ª categoría) tendrán aberturas que darán a espacios libres exteriores (frente y contrafrente), o a patios vinculados a éstos, los espacios libres de contrafrente deberán a su vez vincularse al centro libre de manzana.

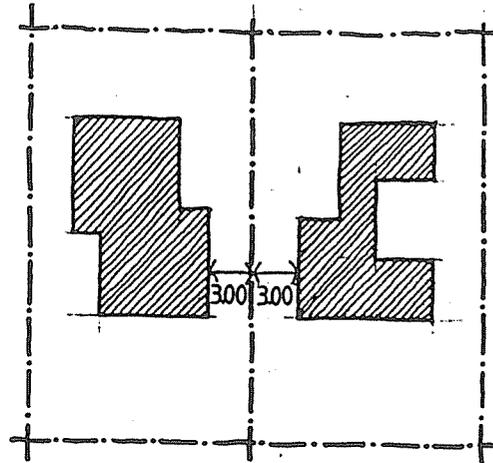


o a patios vinculados a éstos, los espacios libres de contrafrente deberán a su vez vincularse al centro libre de manzana. No se autorizará la ventilación de dichos locales a patios internos, entendiéndose como tales a aquellos que se encuentran edificados en tres o más de sus lados. Si alguno de sus lados es una medianera, éste se considerará como edificado, tengan edificación o no realmente construida.

b) los patios comunicados con frente y contrafrente, no podrán tener una abertura inferior a 4,00m y la profundidad (p) surgirá de la aplicación de $p = 2 \times a$



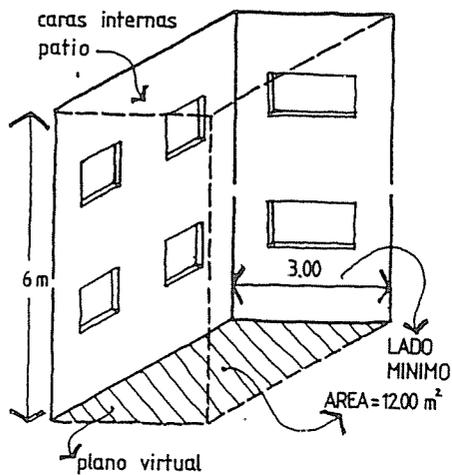
c) En zonas con exigencias de retiros laterales, podrán ventilar e iluminar a estos locales de 1ª categoría, siempre y cuando el ancho del mismo sea igual o superior a 3,00 m desde el paramento exterior del local, al paramento interior de los muros medianeros.



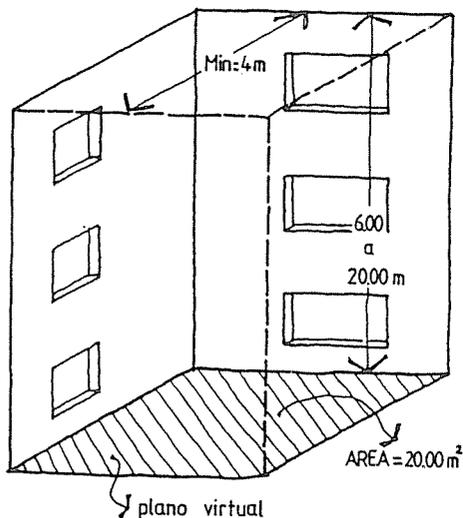
LOCALES HABITABLES (2ª CATEGORIA)

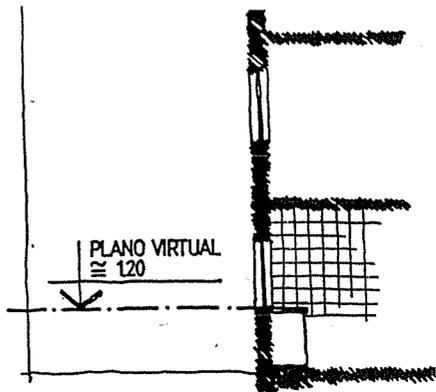
Se autoriza la ventilación a patios internos, de locales destinados a cocina, baños o locales auxiliares. Estos cumplirán con las siguientes exigencias:

a) Para patios cuya altura no supere la cota de 6,00 m medidos desde su arranque, se exigirá un patio de superficie mínima igual a 12,00 m² y lado mínimo de 3,00 m medidos desde paramentos.



b) Para patios cuya altura este comprendida entre las cotas de más de 6,00 m y hasta 20,00 m medidos desde su arranque, se exigirá un patio de superficie mínima igual a 20,00 m² y lado mínimo = 4,00 m .





c) No se admitirá la reducción del lado mínimo, aunque se mantenga la superficie mínima exigida.

d) Arranque de un patio, es un plano virtual ubicado donde el mismo comienza a ser indispensable, a los efectos de la iluminación y ventilación de los locales.

Los lineamientos siguientes tienden a hacer posible la concreción de los objetivos sobre el vocabulario formal.

a) Debe respetarse una arquitectura armónica que contribuya a conservar y mejorar la belleza del conjunto, siendo obligatorio a tal efecto y previo a la iniciación de toda construcción, la presentación de la documentación respectiva con detalle de la vista exterior del edificio indicando materiales a emplear, los que deberán ser aprobados por la Comisión de Obras.

b) Todas las fachadas, techados y pavimentos exteriores de un edificio, pertenecen al bien estético de la ciudad por lo que los principios urbanísticos primarán sobre las conveniencias particulares.

En función de la estética urbana no se admitirá en el exterior del edificio revestimientos o revoques discordantes con el uso natural de los materiales de la construcción. Se alentará el uso del ladrillo y la madera a la vista, o pintados y del revoque al fieltro.

c) Salientes de la Línea Municipal y de retiro de frente.

1) Cuerpos salientes: no se prevén.

2) Marquesinas: a partir de los 3 m de altura sobre la cota de parcela, se permitirá una saliente máxima de 1 m para marquesinas.

3) Balcones: a partir de los 3 m de altura sobre la cota de parcela se permitirá una saliente máxima de 1 m para balcones.

d) Fachadas secundarias, tanques, chimeneas, conductos y otras construcciones auxiliares:

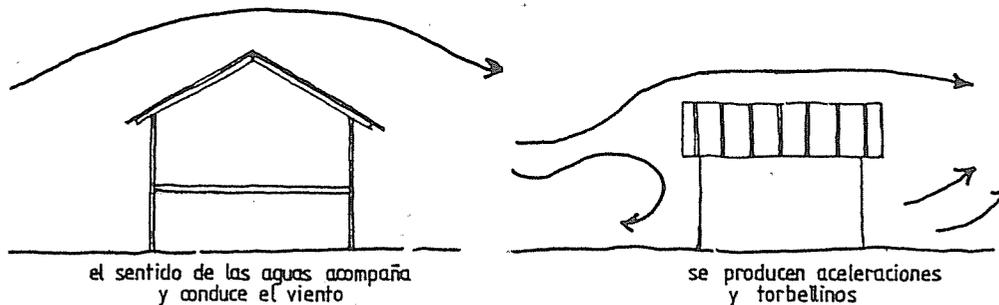
Una fachada secundaria conectada con la fachada principal será tratada siguiendo el mismo tipo arquitectónico de ésta.

Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares, ya estén sobre el edificio o aislados, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con la fachada principal. Los materiales y colores serán concordantes con esta fachada.

Sentido de la composición de techos: el sentido de la composición de techos tiene el mismo fundamento que se observa en la composición de fachadas respecto a su acatamiento a los principios de la estética urbana.

Forma de los techos y conducción del viento: la forma de techos en general, al igual que la composición volumétrica, deben cuidar como norma aplicable a todas las áreas del ejido la necesaria observancia de perfiles tales que no produzcan:

- 1) aceleraciones innecesarias de vientos.
- 2) torbellinos.

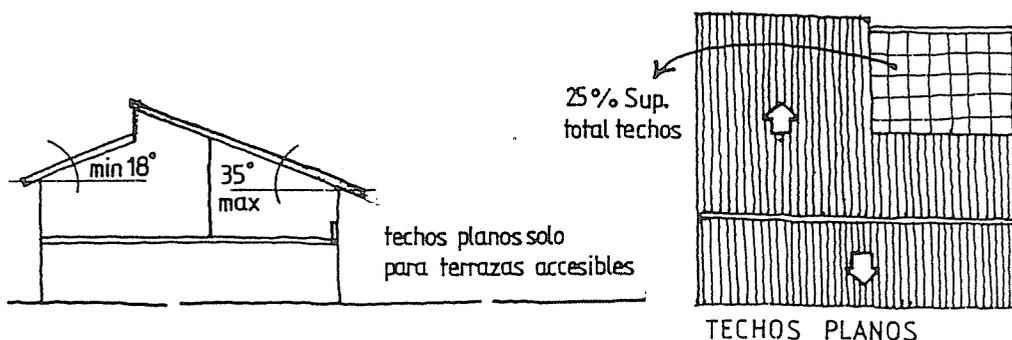


Pendientes de los techos: los techos de las edificaciones deben mantener pendientes entre 18° y 35° como regla general y estar compuestos de dos o más aguas.

No se autorizarán techos con pendientes superiores a 45° .

La superficie de techos planos no podrá exceder el 25% de la superficie total de techos.

Los techos planos deben tener un uso como terrazas accesibles.



Material de cubierta de techos: las cubiertas deben resolverse con las características adecuadas al material usado.

Cuando las cubiertas sean planas serán ejecutadas en H²A² o losa cerámica.

Cuando la cubierta no cumpla con la función de terraza accesible, los techos deberán ser de estructura liviana y cubierta de tejas o chapas.

La estructura portante será de madera dura. En caso de existir más de un elemento a ubicar en la vereda (por ejemplo marquesina y cartel), el diseño de estos deberá ser unificado y considerado en su conjunto.

La estructura de estos elementos debe ser tal que su remoción no represente daño serio al frente del edificio.

Cuando un cartel de propaganda se encontrara en una parcela esquinera, la saliente del mismo no sobrepasará la línea de ochava, para de esta forma permitir la libre visión.

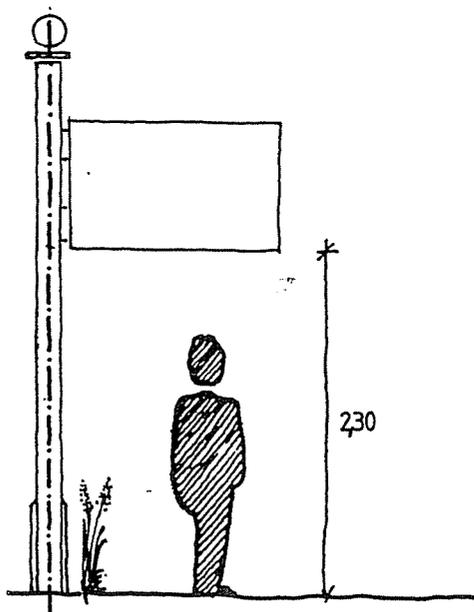
Sólo se permitirá un solo cartel por negocio o rubro y uno sólo por parcela, en el caso de galerías comerciales se bregará por unificar las propagandas en un solo cartel.

Todo elemento que se ubique en el espacio público con carácter permanente (marquesina, alero, cartel de publicidad u otro) deberá presentarse al Municipio indicando medida, estructura, materiales y características.

Se permitirá el uso del espacio aéreo con una distancia de 1,50 m a partir de la Línea Municipal. La altura mínima será de 2,30 m a contar desde el punto mas alto de la vereda existente.

Para lograr una buena calidad de los gráficos y logotipos, se deberán utilizar formas básicas y simples, así como materiales acordes a los aconsejados para fachadas.

No debe olvidarse el carácter fuertemente agresivo del clima marítimo. Ello hace desaconsejable el uso de materiales ferrosos en particular y debiendo por tal motivo incentivarse el uso de madera, fibrocemento, etc.



Iluminación: dentro de cada señalamiento todos los puntos de donde emane iluminación deben estar ocultos.

Se permitirá el uso discreto de luces de colores. No podrá haber luces intermitentes o luminarias a la vista.

Color: las letras y logotipos u otros símbolos gráficos podrán ser de cualquier color. Sin embargo su soporte, el marco y el fondo deberán ser de materiales naturales.

Obras detenidas y tiempos de obra:

Los edificios que deban detener su construcción deberán evitar que esta situación perjudique el espacio urbano por el aspecto exterior de la obra paralizada y deberá evitar que se presten para ser utilizados como viviendas precarias.

Por este motivo la paralización de una obra deberá ser avisada a la autoridad municipal, al igual que el tiempo de interrupción de la obra.

Se tenderá en lo posible a que la detención momentánea de una construcción se produzca posteriormente a la terminación de paramentos y aberturas que dan a vía pública. La obra deberá dejarse debidamente ordenada y cercada.

El organismo municipal autorizará un determinado período de interrupción, transcurrido el cual deberá reanudarse la misma, o deberá abonar la sanción que el municipio establezca.

Se denominan zonas prioritarias de diseño urbano a aquellas que tienen especial significación en la caracterización y estructuración de la ampliación.

Son proyectos prioritarios:

- Hotelería en Centros Representativos
- Comercios sobre Paseos
- Edificios de esparcimiento, deportivos, y culturales en área de parque Reserva del Este y Parque Urbano Faro Recalada.

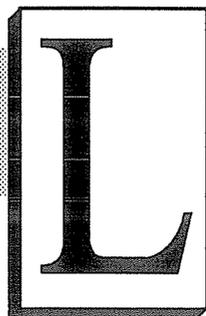
Para la concreción de estos proyectos el Municipio programará la realización de obras de equipamiento e infraestructura urbana en forma prioritaria.

PREMIOS A EDIFICIOS QUE CONTRIBUYAN A LA MATERIALIZACION DE LAS PAUTAS DE DISEÑO DE LA URBANIZACION.

Consideramos que se debe educar a la comunidad a través de los mejores ejemplos de edificios construídos, por lo cual deberá ser la forma definitiva de la ciudad por lo que sería conveniente instaurar un premio anual a los edificios que conformen y pronuncien lo que se espera lograr como ejido futuro de la ampliación urbana.

Estos premios serán otorgados exclusivamente a los emprendimientos de obras privadas y serán evaluados por la Comisión Mixta constituida por el Municipio, Obrasur y la representación de los nuevos propietarios.

P R I O R I D A D
D E G E S T I O N
Y E J E C U C I O N



LINEAMIENTOS Y CONSIDERACIONES
PARTICULARES PARA EL DISEÑO

LINEAMIENTOS Y CONSIDERACIONES PARTICULARES

A - LOS SECTORES RESIDENCIALES

A1 - LOS SECTORES RESIDENCIALES UNIFAMILIARES R13

1. -	Carácter de la zona	101
2. -	Delimitación	
3. -	Usos del suelo	
4. -	Subdivisión	
5. -	Densidad	103
6. -	Ocupación del suelo - Modos aconsejables de implantación con respecto al entorno - Porcentaje de terreno absorbente por parcela	
7. -	Altura máxima edificable - Líneas y pendientes de techos	105
8. -	Retiros: de frente	
	-lateral	
	-de fondo	
	Tipo de construcción - Materiales aconsejados y predominantes - Aprobación de fachadas	
9. -	Premios	107
	Aceras	
	Materialización de cercos medianeros y sobre línea municipal	
	Publicidad	

A2 - LOS SECTORES RESIDENCIALES MIXTOS (UNI Y MULTIFAMILIARES) R14

1. -	Carácter de la zona	109
2. -	Delimitación	
3. -	Usos del suelo	
4. -	Subdivisión	
5. -	Densidad	111
6. -	Ocupación del suelo - Implantación - Terreno absorbente libre	
7. -	Altura mínima edificable	113
8. -	Altura máxima edificable - Líneas y pendientes de techos	115
9. -	Retiros de: frente	
	- lateral	
	-contrafrente	
	Espacios de uso común	
	Tipo de construcción - Materiales aconsejados y predominantes - Aprobación de fachadas	
10. -	Premios	117
	Aceras	
	Cercos medianeros y sobre línea municipal	
	Estacionamientos	

A3 - LOS SECTORES RESIDENCIALES Y HOTELEROS (R15)

1. -	Carácter de la zona	121
2. -	Delimitación	
3. -	Usos de suelos	
4. -	Subdivisión	

5. -	Densidad	123
6. -	Ocupación del suelo - Implantación - Terreno libre absorbente	
7. -	Altura mínima edificable	125
8. -	Altura máxima edificable - Pendientes de techos - Terrazas	
9. -	Retiros - Espacios de uso común - Tipos de construcción - Materiales - Fachadas	127
	Disposiciones especiales para uso hotelero	
	Inclusión de usos comerciales - Publicidad	
10. -	Premios por encima del FOT y la densidad asignados	
	Aceras	
	Módulos obligatorios de estacionamiento	
	Cercos medianeros y sobre línea municipal	

B - LOS PASEOS PEATONALES COMERCIALES (C3)

1. - Carácter de la zona
2. - Delimitación
3. - Usos del suelo
4. - Densidad
5. - Características de las parcelas
6. - Ocupación del suelo
7. - Alturas máximas y mínimas
8. - Retiros obligatorios
9. - Parcelas autorizadas para materializar puentes
10. - Espacio aéreo - Dominio
11. - Uso de los puentes - Alturas - Luces intermedias
12. - Las recovas: formas de cubrir. Usos de las recovas
Apoyos (luces) - Materiales
13. - Características del paseo peatonal - Tratamiento de los solados, iluminación,
maceteros, publicidad
14. - Estacionamiento - Módulos obligatorios
15. - Materiales predominantes y aconsejables
16. - Verificación del proyecto individual en relación al conjunto de la peatonal
en cuanto al tratamiento y graduación de espacios, vientos, altimetrías,
visuales.

C - LOS CENTROS REPRESENTATIVOS (C2)

1. - Carácter de la zona
2. - Delimitación
3. - Usos del suelo
4. - Densidad
5. - Características de las parcelas
6. - Subdivisión y englobamiento parcelario
7. - Apertura de nuevas calles
8. - Ocupación del suelo
9. - Tipología edilicia
10. - Relación entre altura de edificios y anchos de calles
11. - Características de los Basamentos
12. - Alturas máximas y mínimas
13. - Retiros obligatorios
14. - Pautas aconsejables de implantación
15. - Porcentaje de terreno libre absorbente

16. - Tratamiento de los espacios parquizados frente a los edificios
17. - Retiro de frente cedido para uso público
18. - Estacionamiento - Módulos mínimos
19. - Tipo de construcciones - Materiales predominantes
20. - Porcentajes de superficies vidriadas
21. - Forestación
22. - Materialización de cercos medianeros y sobre línea municipal
23. - Tratamiento de aceras
24. - Publicidad
25. - Premios por encima del FOT y la densidad asignada

D - ALDEAS DEL VALLE Y DEL MIRADOR (R16)

1. - Carácter de la zona
2. - Delimitación
3. - Usos del suelo
4. - Densidad
5. - Subdivisión
6. - Apertura de nuevas calles
7. - Formas de dominio
8. - Gestión de proyectos
9. - Ocupación del suelo
10. - Alturas máximas y mínimas
11. - Retiros
12. - Modos aconsejables de implantación
13. - Morfología y topografía del terreno
14. - Porcentaje libre de terreno absorbente
15. - Forestación
16. - Características estéticas y morfológicas
17. - Materiales aconsejados
18. - Estacionamiento: Módulos mínimos - Ubicación y tratamiento
19. - Usos comerciales y deportivos
20. - Tratamientos de aceras
21. - Cercos
22. - Publicidad
23. - Premios

E - EL FRENTE COSTERO

1. - Criterio general
2. - Forma de implantación aconsejada
3. - Visuales
4. - Perfiles y alturas frente a calles pasantes y frente a calles peatonales
5. - Altura mínimas y máximas permitidas
6. - Materiales aconsejados
7. - Retiros obligatorios
8. - Uso y tratamiento de los espacios de retiro
9. - Frentes a franjas de usos complementarios al de playas
10. - Apertura de nuevas calles
11. - Módulos obligatorios de estacionamiento

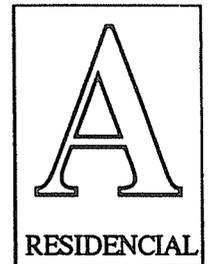
F - LOS PARQUES Y PASEOS PUBLICOS

1. - El vivero Sansot (UP1) / Carácter y Usos
2. - El parque urbano, El Recreo Sur (UP2) Carácter y Usos
3. - El Faro Recalada (UP2)
4. - Las plazas vecinales - Carácter y Usos

G - LOS ESPACIOS DE RESERVA

1. - El barrio Caballero: Carácter
Uso
Indicadores urbanísticos
Tipo de construcción
2. - Reserva Verde Parque del Este: Carácter
Uso
3. - Reserva para completamiento de tejido: Carácter

1. - CARACTER: Zona destinada al uso residencial exclusivo de densidad baja con viviendas individuales.



2. - DELIMITACION:

1ª ETAPA A:

Mz 54: Parcelas 10 a 17.

Mz 55: Parcelas 12 a 20.

Mz 56: Parcelas 19 a 33.

Mz 57: Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

Mz 58: Parcelas 1 a 34.

Mz 59: Parcelas 1 a 21.

Mz 60: Parcelas 1 a 25.

Mz 61: Parcelas 1 a 23.

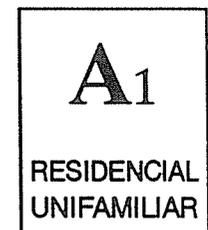
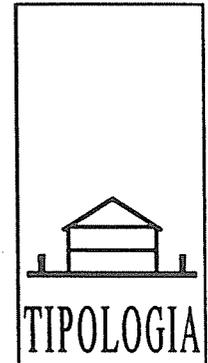
Mz 62: Parcelas 1, 2, 3, 4, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

1ª ETAPA B: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

2ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

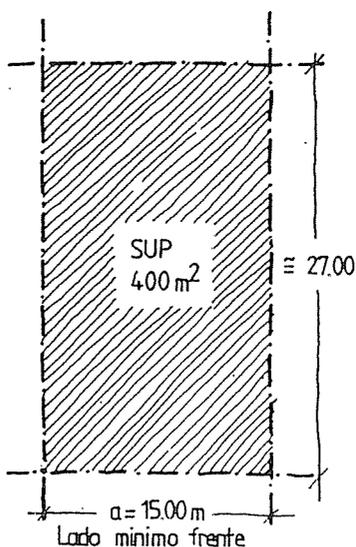
3ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

4ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO



3 - USOS DE SUELO PERMITIDOS: (Zona Residencial Unifamiliar Exclusiva)

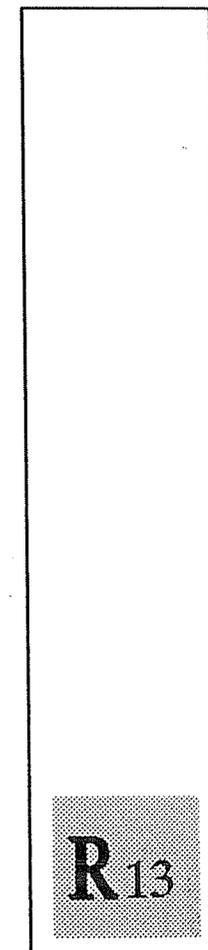
4 - SUBDIVISION:



Parcela mínima:

Las parcelas deberán tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 400 m².

Rigen para las subdivisiones en esta zonificación los lineamientos generales sobre subdivisión en lo que se refiere a englobamiento parcelario, parcelas irregulares, fraccionamientos de parcelas y los lineamientos sobre apertura de nuevas calles.



5 - DENSIDAD MAXIMA - OCUPACION POBLACIONAL DE PARCELA

La densidad poblacional máxima neta para la zona es de 100 habitantes por hectárea.
Para calcular la ocupación poblacional por parcela se procede del modo siguiente:
Ejemplo: Parcela mínima de 400 m²

$$\text{N}^{\circ} \text{ hab. x parcela} = \frac{\text{N}^{\circ} \text{ hab. x sup. parcela}}{10.000 \text{ m}^2}$$

$$\text{N}^{\circ} \text{ hab. parcela mínima} = \frac{100 \text{ hab x } 400 \text{ m}^2}{10.000 \text{ m}^2} = 4 \text{ habitantes}$$

Para la densidad y ocupación poblacional de las parcelas rigen los lineamientos sobre población máxima, cálculo de hacinamiento en lo referente a uso residencial.

6 - OCUPACION

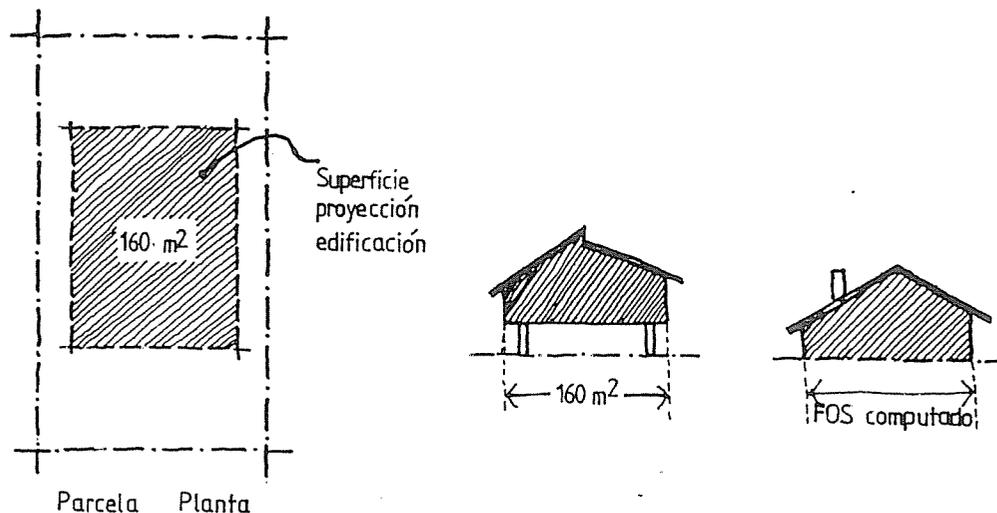
A) FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS MÁXIMO) = 0,4

Ejemplo: este coeficiente limita la proyección de edificación sobre el terreno.

En el caso de una parcela mínima será:

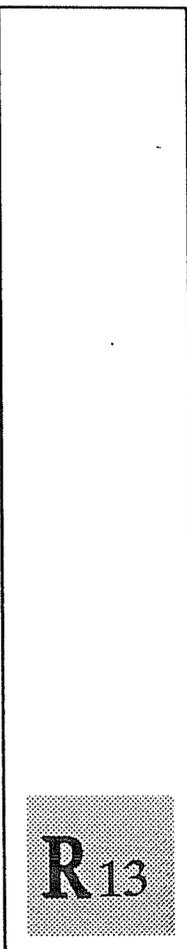
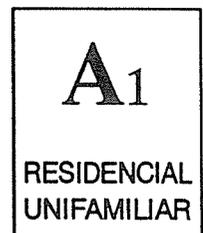
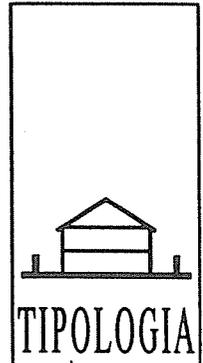
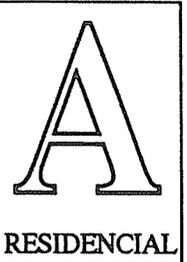
$$\text{Sup. de parcela x } 0,4 = 400 \text{ m}^2 \times 0,4 = 160 \text{ m}^2$$

es decir que la proyección de edificación sobre el terreno será como máximo 160 m².

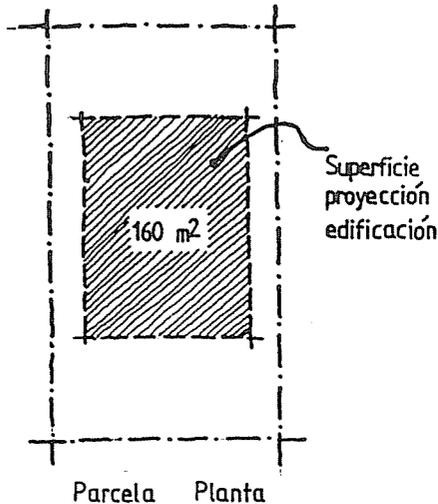


Lo que se computa es la silueta máxima de proyección de edificación (sea en planta baja o pisos altos)

Rigen para el FOS los conceptos de los lineamientos generales.



B) FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT MAXIMO = 0,4)



Ejemplo:

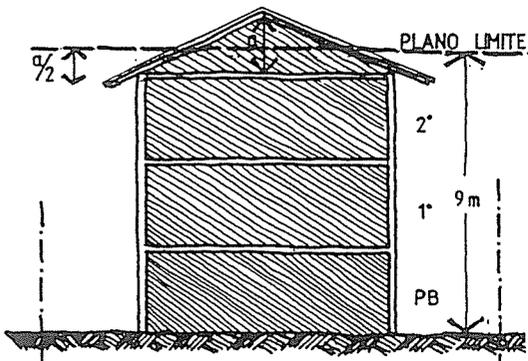
Para una parcela mínima (400 m²), la superficie posible de ser construida será:

$$\text{Sup.de Parcela} \times 0,4 = 400 \text{ m}^2 \times 0,4 = 160 \text{ m}^2.$$

Esta superficie podrá ser construida en una o más plantas.

Rigen para este punto también los conceptos de los Lineamientos Generales sobre el FOT.

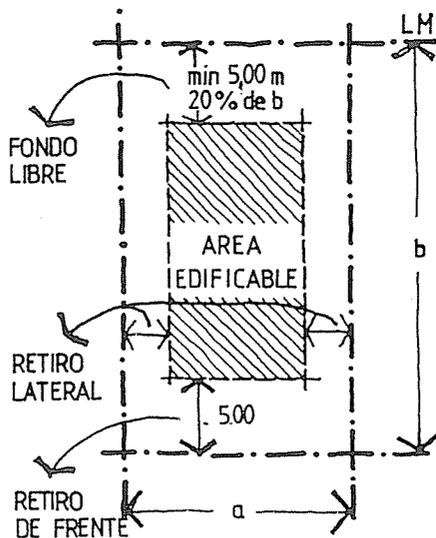
7) ALTURA MAXIMA EDIFICABLE:



Esta dada por Planta Baja y dos pisos altos, con un plano límite de altura equivalente a 9,00 m.

En los casos de cubiertas con pendientes se tomará como altura máxima el promedio entre la altura de arranque de techos y la altura de la cumbre.

8) RETIROS:

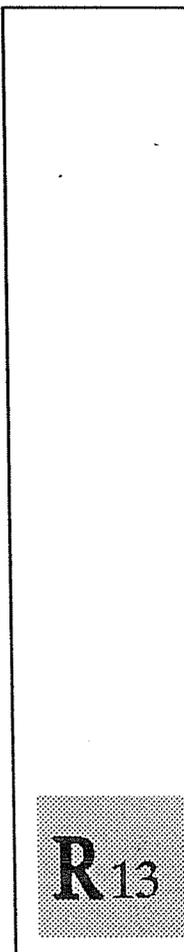
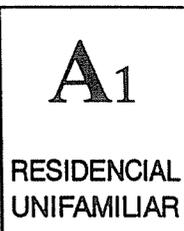
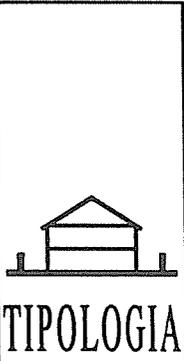
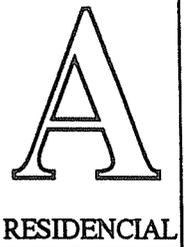


Centro Libre de Manzana: el retiro mínimo de fondo será el 20 % del largo de la parcela con un mínimo de 5,00 m.

Lateral: 20 % del ancho de parcela por cada lateral siendo obligatorio retirarse de ambas medianeras hasta una profundidad de 15 m desde la Línea Municipal.

Frente: se preve un retiro de 5,00 m parquizado y forestado.

Rigen además para este punto los Lineamientos Generales sobre retiros y Centro Libre de Manzana.



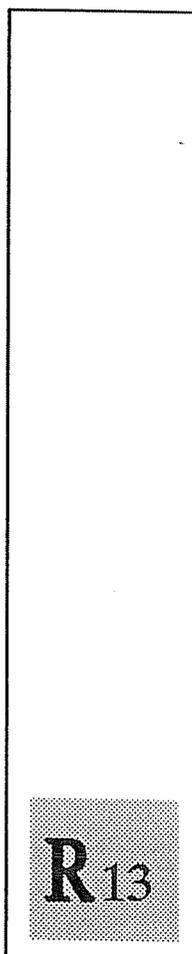
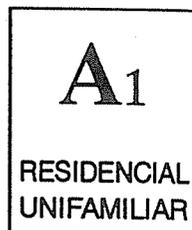
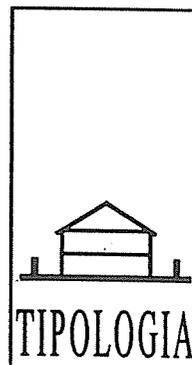
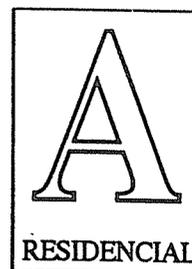
9) PREMIOS:

Por sobre los valores establecidos de FOT y Densidad para la zona se establecen incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el 70 % de los valores máximos mencionados.

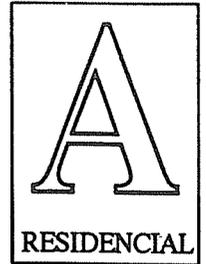
Corresponden para esta Zona los Premios establecidos en los puntos a) b) y c) de los Lineamientos Generales sobre Premios y el punto d) del siguiente modo:

d) por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del FOS máximo establecido para esta zona, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del FOT en un 10 %.

FOS hasta 2,5	10%
FOS 2,6 a 3,00	6,5 %
FOS 3,1 a 3,5	3%



1. - CARACTER: Zonas destinadas al uso residencial exclusivo con viviendas individuales y colectivas de densidad media.



2. - DELIMITACION:

1ª ETAPA A:

Mz 54: Parcelas 1 a 8 y 18 a 22.

Mz 55: Parcelas 1 a 11.

Mz 56: Parcelas 1 a 18 y 34.

Mz 57: Parcelas 1, 16 a 22.

Mz 62: Parcelas 5 a 13.

Mz 63: Parcelas 1 a 10 y 21 a 24.

Mz 64: Parcelas 1 a 10 y 17 a 21.

Mz 65: Parcelas 1 a 10 y 17 a 22.

Mz 66: Parcelas 1 a 12 y 17 a 23.

Mz 67: Parcelas 1 a 13 y 19 a 25.

Mz 68: Parcelas 1 a 15 y 23 a 30.

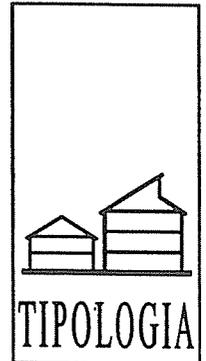
Mz 69: Parcelas 1 a 11 y 17 a 24.

1ª ETAPA B: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

2ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

3ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

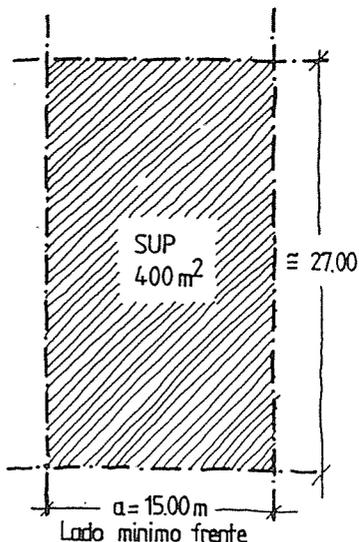
4ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO



3. - USOS DE SUELO PERMITIDOS: Zona Residencial Mixta (Uni-multifamiliar)

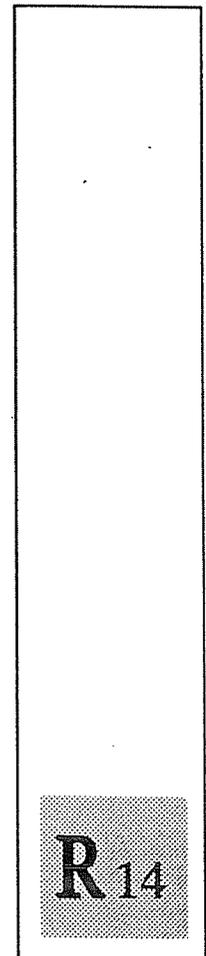
4. - SUBDIVISION:

Parcela mínima



Las parcelas deberán tener un frente mínimo de 15 metros y una superficie mínima de 400 m².

Rigen para las subdivisiones en esta zonificación los lineamientos generales sobre subdivisión en lo que se refiere a englobamiento parcelario, parcelas irregulares, fraccionamiento de parcelas y los lineamientos sobre apertura de nuevas calles.



5. - DENSIDAD MAXIMA - OCUPACION POBLACIONAL DE PARCELA:

La densidad poblacional máxima neta para la zona se ha establecido en 150 habitantes por hectárea.

Para calcular la ocupación poblacional por parcela se procede del modo siguiente:
Ejemplo: parcela mínima de 400 m².

$$\text{N}^{\circ} \text{ hab. x parcela} = \frac{\text{N}^{\circ} \text{ hab. x sup. parcela}}{10.000 \text{ m}^2}$$

$$\text{N}^{\circ} \text{ hab. parcela mínima} = \frac{150 \text{ hab. x } 400 \text{ m}^2}{10.000 \text{ m}^2} = 6 \text{ hab.}$$

Para la densidad y ocupación poblacional de las parcelas rigen los lineamientos sobre población máxima, cálculo de hacinamiento en lo referente a uso residencial.

6. - OCUPACION:

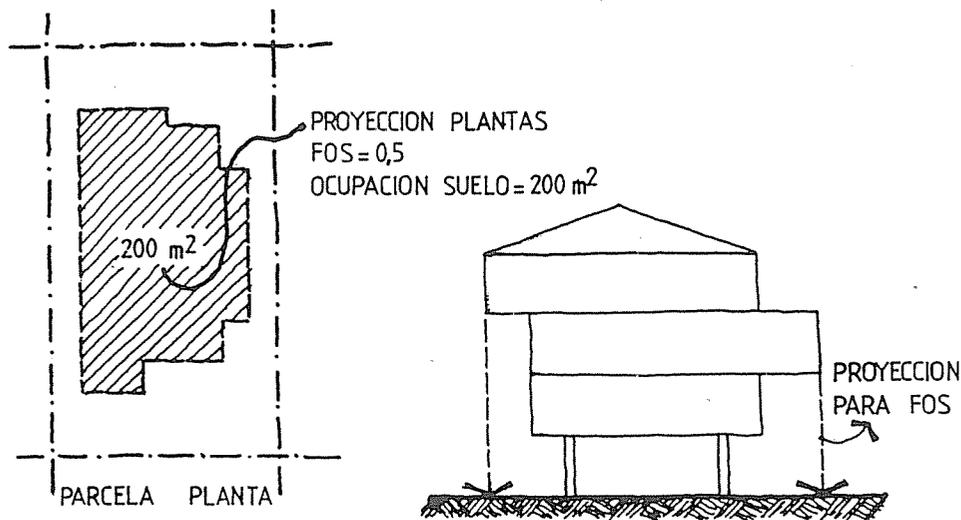
A) FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS MÁXIMO) = 0,5

Ejemplo: Este coeficiente limita la proyección de edificación sobre el terreno.

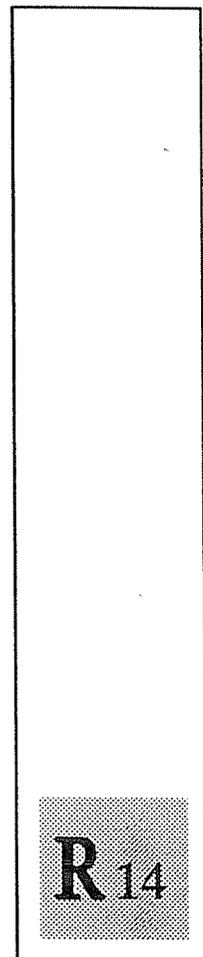
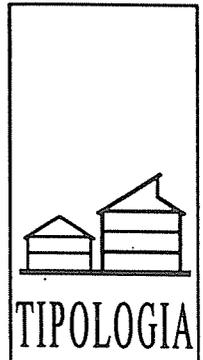
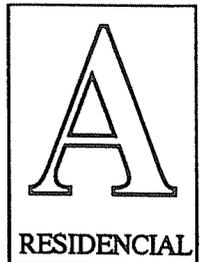
en el caso de una parcela mínima (400 m²) será:

$$\text{Sup. de parcela x FOS} = 400 \text{ m}^2 \times 0,5 = 200 \text{ m}^2$$

Es decir que la proyección de edificación será la correspondiente a una o más plantas (como máximo 200 m²).



Rigen para el FOS los conceptos de los lineamientos generales.



B) FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT MAXIMO) = 1,5

Ejemplo:

Para una parcela mínima (400 m²) la superficie posible de ser construida estará dada por:

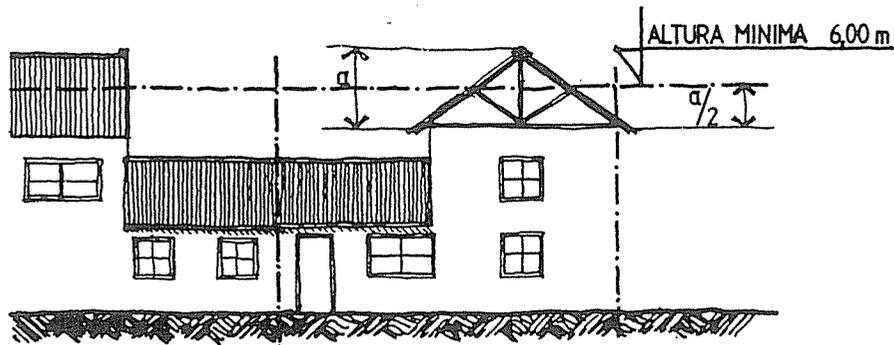
Sup.de Parcela x FOT = 400 m² x 1,5 = 600 m²

Esta superficie es la sumatoria de todas las plantas construidas del edificio.

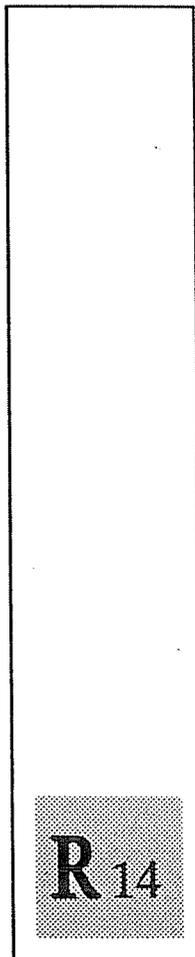
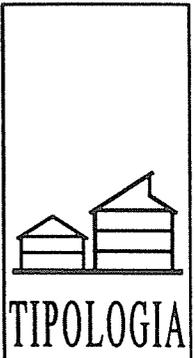
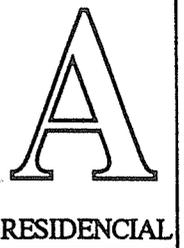
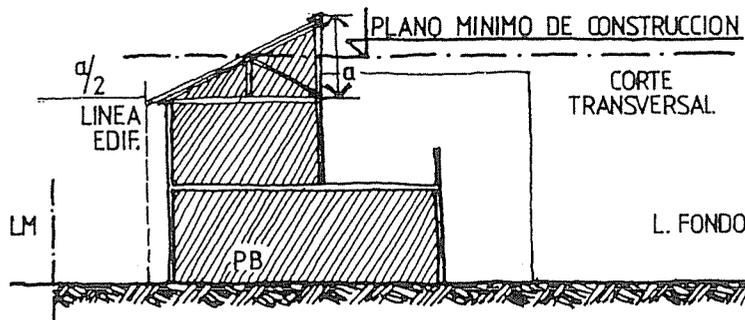
Rigen para este punto los conceptos de los Lineamientos Generales sobre el FOT.

7. - ALTURA MINIMA EDIFICABLE:

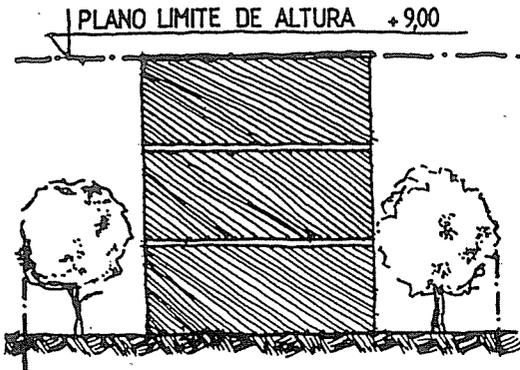
Esta dada por Planta Baja y un piso con un plano de altura mínima de 6,00 m sobre la línea de construcción de frente.



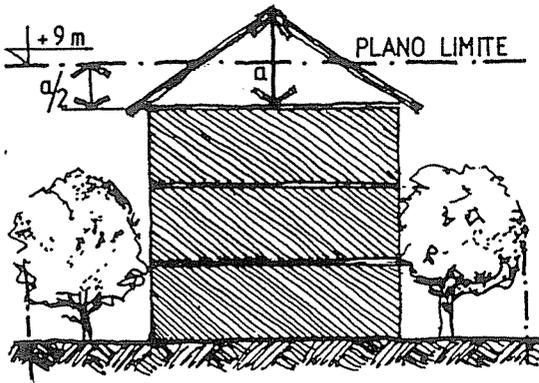
La planta del primer piso puede ser parcial o materializar el plano mínimo en forma virtual. Siempre que en una primera etapa de construcción se materialice este plano, se autorizará la construcción en etapas.



8. - ALTURA MAXIMA EDIFICABLE:

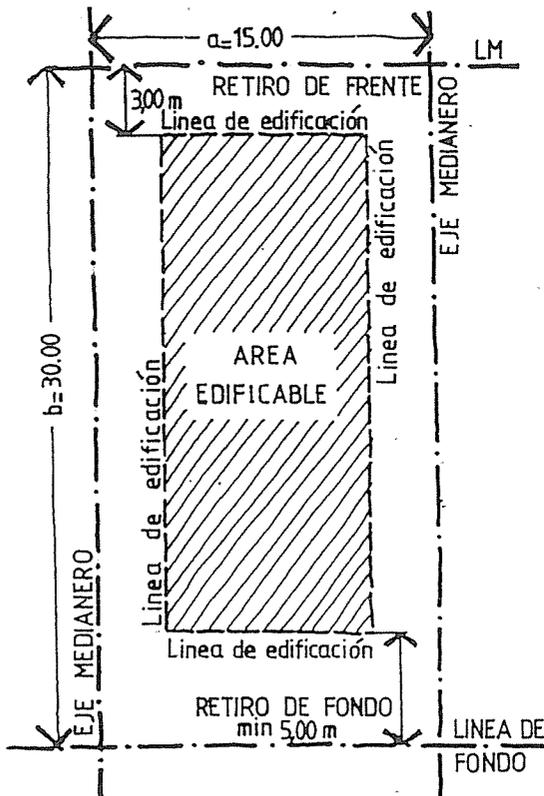


Está dada por Planta Baja y dos pisos altos, con un plano límite de altura equivalente a 9,00 m.

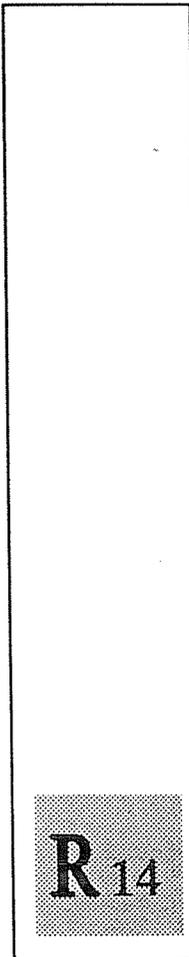
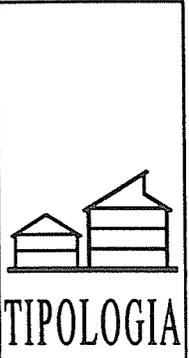
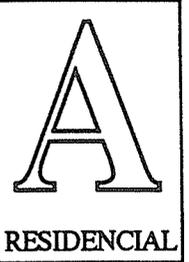


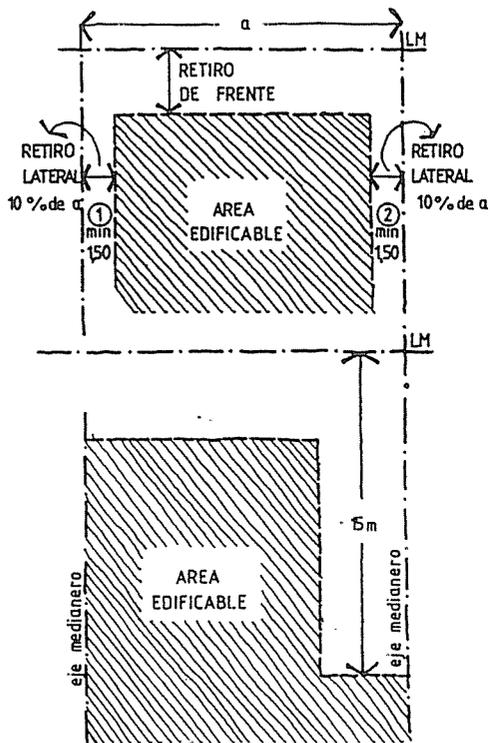
En caso de cubiertas con pendiente se tomará como altura máxima el promedio entre el arranque de las cubiertas en la última planta y la altura de cumbrera.

9. - RETIROS:



Centro Libre de Manzana: Para constituir el centro libre de manzana se respetará un retiro de la línea de fondo equivalente al 20 % del largo de la parcela con un mínimo de 5,00 m..Este retiro deberá estar parquizado y forestado. Respetará además los conceptos sobre terreno libre absorbente de los lineamientos generales.
Retiro de Frente: Se prevé un retiro de frente de 3,00 m convenientemente forestado y parquizado. Con referencia al retiro de frente son válidos los conceptos sobre Espacios de Transición de las Consideraciones Generales; y los conceptos sobre Retiros, Forestación y Parquización de los Lineamientos Generales.

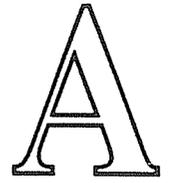




Retiro Lateral: Se prevé un retiro lateral equivalente al 20 % del ancho de la parcela.

Este retiro podrá realizarse sobre ambos o uno sólo de los laterales, sumando el 20% del ancho de la parcela y no constituyendo retiros inferiores a 1,50 m.

Se permitirá la edificación sobre ambas medianeras a partir de los 15,00 m. contados desde la Línea Municipal.



RESIDENCIAL



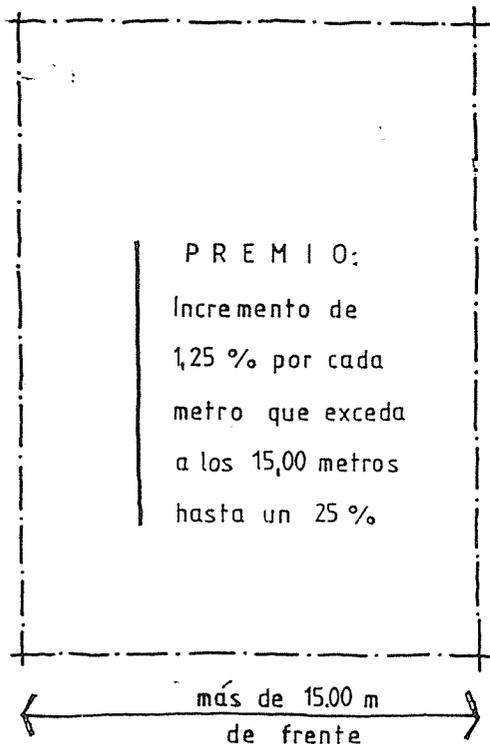
TIPOLOGIA

A2

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR

10. - PREMIOS

Por sobre los valores del FOT y la densidad establecida para esta zona se establecen incrementos o premios que en conjunto no podran superar en setenta por ciento (70%) de los valores máximos mencionados .

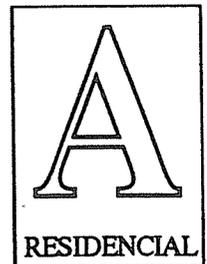


A) POR ANCHO DE PARCELA

A partir de los 15,00 m de frente de parcela se incrementará FOS y densidad en 1,25% por cada metro que exceda el frente mínimo de la zonificación hasta un máximo de incremento del 25%.

R14

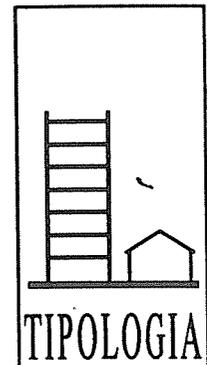
1. - CARACTER: Zonas destinadas al uso residencial de alta densidad en los cuales se admiten usos compatibles con la vivienda.



2. - DELIMITACION:

1ª ETAPA A

- Mz 63: Parcelas 11 a 20.
- Mz 64: Parcelas 11 a 16.
- Mz 65: Parcelas 11 a 16.
- Mz 66: Parcelas 13 a 16.
- Mz 67: Parcelas 14 a 18.
- Mz 68: Parcelas 16 a 22.
- Mz 69: Parcelas 12 a 16.
- Mz 70: Parcelas 1 a 30.
- Mz 71: Parcelas 1 a 19.
- Mz 72: Parcelas 1 a 21.
- Mz 73: Parcelas 1 a 26.
- Mz 74: Parcelas 1 a 23.
- Mz 75: Parcelas 1 a 25.
- Mz 76: Parcelas 1 a 5.
- Mz 77: Parcelas 1 a 27.

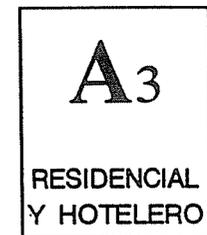


1ª ETAPA B: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

2ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

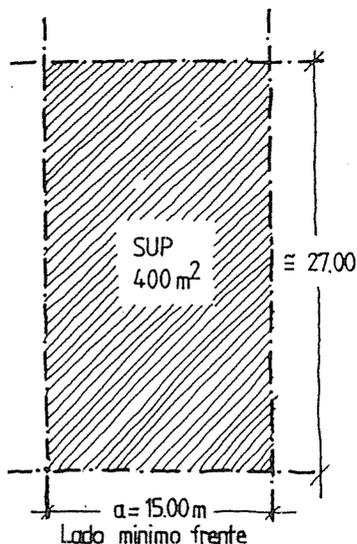
3ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO

4ª ETAPA: SEGUN PLANO USO DEL SUELO



3. - USOS DE SUELO PERMITIDOS: Zona Residencial (Alta Densidad y Hotelera)

4. - SUBDIVISION
Parcela Mínima



Las parcelas deberán tener un frente mínimo de 15,00 m y una superficie mínima de 400 m².

Rigen para las subdivisiones en esta zonificación los Lineamientos Generales sobre subdivisión en lo que se refiere a englobamiento parcelario, parcelas irregulares, fraccionamiento de parcelas y los lineamientos sobre apertura de nuevas calles.

A rectangular box containing the text 'R15' in a large font, with a shaded background.

5. - DENSIDAD MAXIMA - OCUPACION POBLACIONAL DE PARCELA:

La densidad poblacional máxima para la zona se ha establecido en 200 habitantes por hectárea.

Para calcular la ocupación poblacional por parcela se procede del siguiente modo:
Ejemplo: parcela mínima de 400 m².

$$\begin{aligned} \text{N}^\circ \text{ hab. x parcela} &= \text{Densidad} \times \text{Superficie parcela.} \\ \text{N}^\circ \text{ hab. x parcela} &= \frac{200 \text{ hab.} \times 400 \text{ m}^2}{10.000 \text{ m}^2} = 8 \text{ habitantes} \end{aligned}$$

Para la densidad y ocupación poblacional de las parcelas rigen los Lineamientos sobre Población Máxima y Cálculo de Hacinamiento en lo referente al Uso Residencial.

En lo referente al uso Hotelero rigen las disposiciones del Lineamiento sobre Densidad Parcelaria para uso Hotelero.

6. - OCUPACION

A) FACTOR DE OCUPACION DE SUELO (FOS MAXIMO) = 0,6

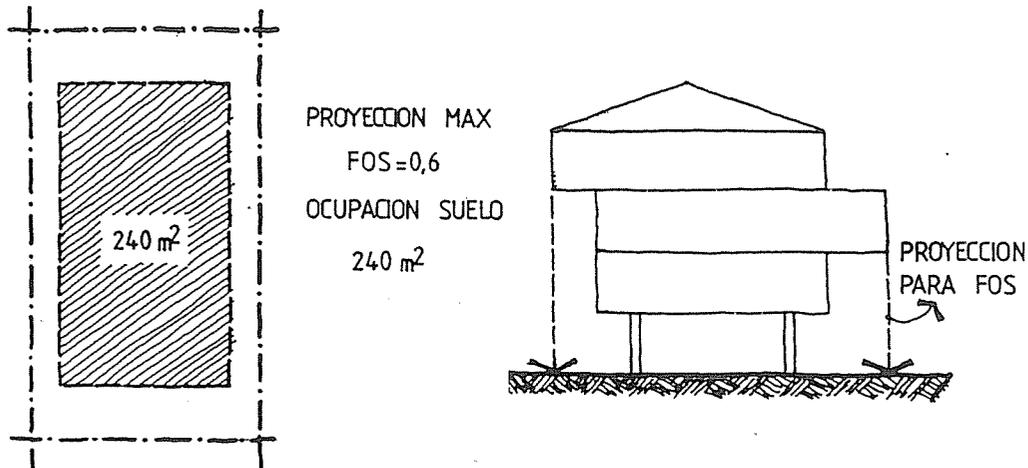
Ejemplo:

Este coeficiente limita la proyección de edificación sobre el terreno.

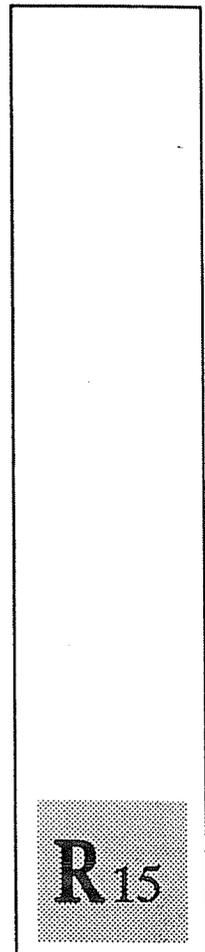
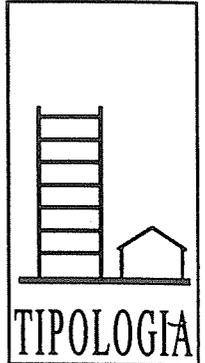
En el caso de una parcela mínima (400 m²) será:

$$\text{Sup. parcela} \times \text{FOS} = 400 \text{ m}^2 \times 0,6 = 240 \text{ m}^2.$$

Es decir que la proyección de edificación será la correspondiente a una o más plantas (máximo 240 m²).



Rigen para este punto los conceptos de los Lineamientos Generales sobre FOS.



B) FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT MAXIMO) = 2,00

Ejemplo:

Para una parcela mínima (400 m²) la superficie posible de ser construida estará dada por:

Sup.Parcela x F.O.T

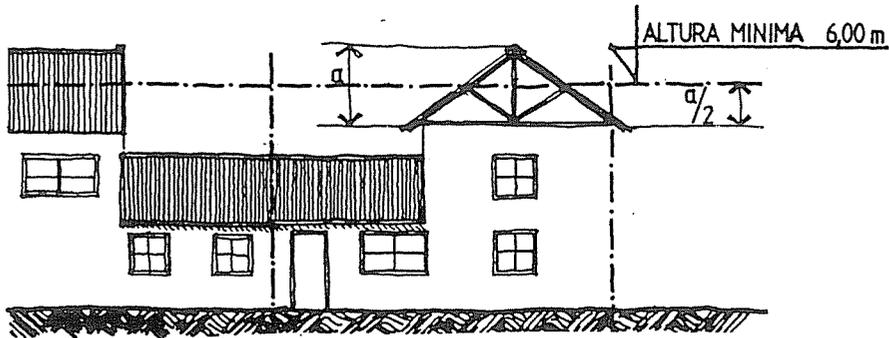
400 m² x 2,00 = 800 m²

Esta superficie es la sumatoria de todas las plantas construidas del Edificio.

Rigen para este punto los conceptos de los Lineamientos Generales sobre el FOT.

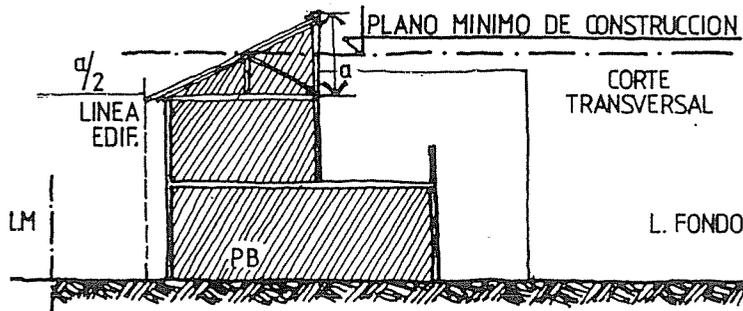
7. - ALTURA MINIMA EDIFICABLE

Esta dada por Planta Baja y un piso con un plano de altura mínima de 6,00 m sobre la Línea de Construcción de Frente.

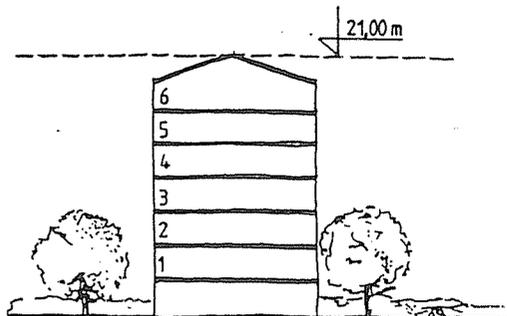


La planta del primer nivel puede ser parcial o materializar el plano mínimo en forma virtual.

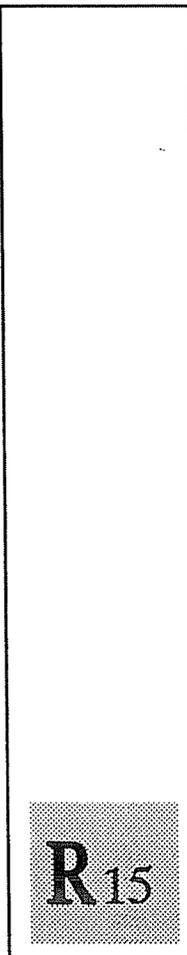
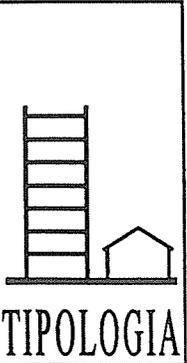
Siempre que en una primera etapa se materialice este plano, se autoriza la construcción en etapas.

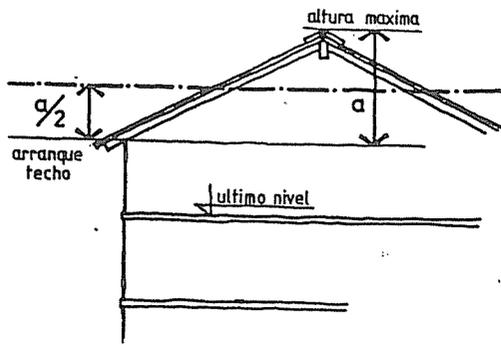


8. - ALTURA MAXIMA EDIFICABLE

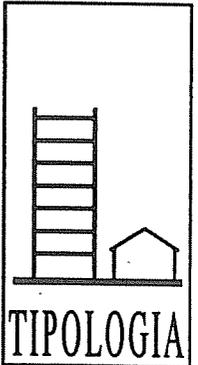
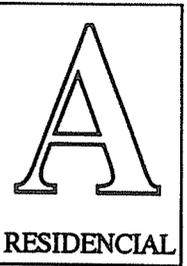


Es la equivalente a Planta Baja y seis niveles de construcción, estableciéndose un plano límite de altura a los 21 m de la cota de parcela.

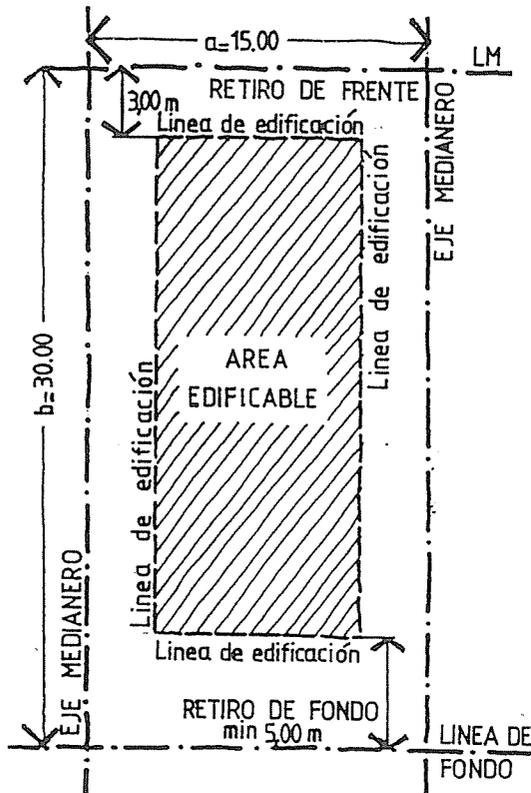




En caso de cubiertas con pendientes se tomará como altura máxima el promedio entre el arranque del último nivel y la altura máxima de cumbre.



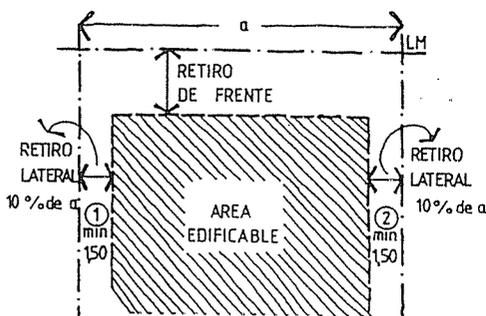
9. - RETIROS



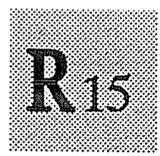
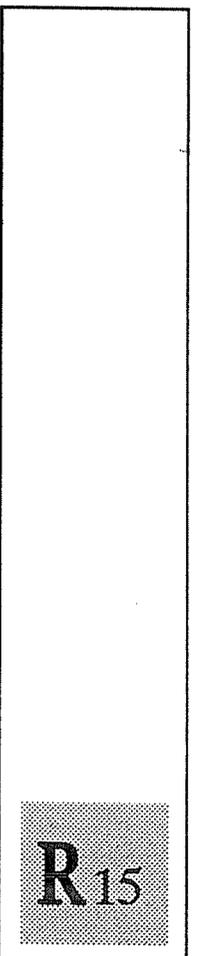
Centro Libre de macizo: Para constituir el Centro Libre de Macizo se respetará un retiro de la línea de fondo divisoria de predios equivalente al 20% del largo de la parcela con un mínimo de 6,00 m. Este retiro deberá estar parqueizado y forestado. Respetará además los conceptos sobre terrenos absorbentes de los Lineamientos Generales.

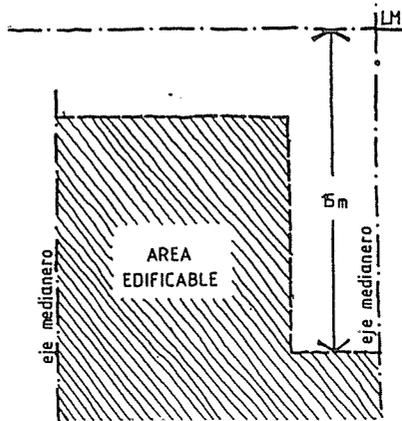
Retiro de Frente: Se prevé un retiro de frente de 3,00 m. convenientemente forestado y parqueizado.

Con referencia al retiro de frente son válidos los conceptos sobre Espacios de Transición de las Consideraciones Generales y los conceptos sobre Retiros, Forestación y Parqueización de los Lineamientos Generales.

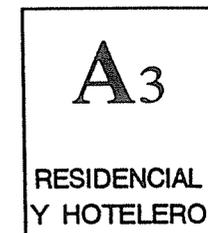
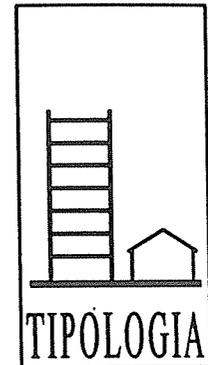
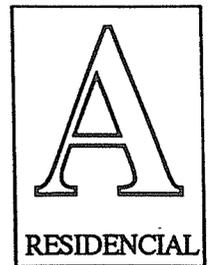


Retiro Lateral: Se prevé un retiro lateral equivalente al 20% del ancho de la parcela. Este retiro podrá realizarse sobre ambos o uno sólo de los laterales, sumando el 20% del ancho de la parcela y no constituyendo retiros inferiores a 1,50 m.



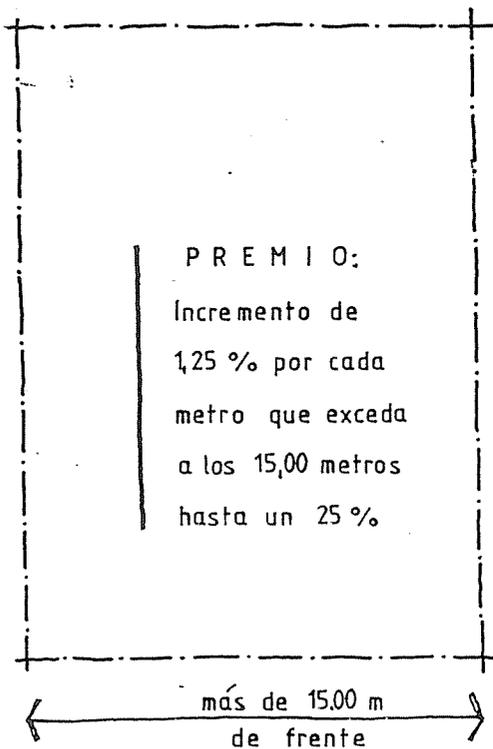


Se permitira la edificación sobre ambas medianeras a partir de los 15,00 m. contados desde la Línea Municipal.

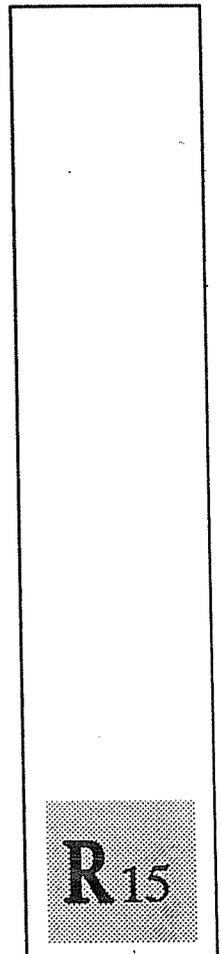


10. - PREMIOS

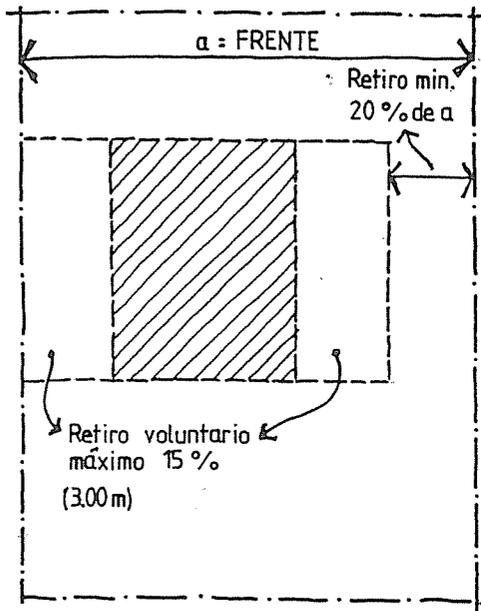
Por sobre los valores del FOT y la densidad establecida para esta zona se establecen incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70%) de los valores máximos mencionados.



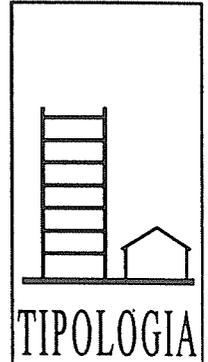
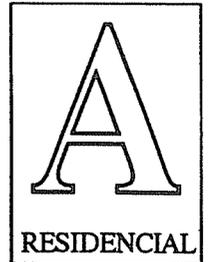
A) POR ANCHO DE PARCELA
A partir de los 15,00 m. de frente de parcelase incrementará FOS y Densidad en 1,25% por cada metro que exceda el frente mínimo de la zonificación hasta un máximo de incremento del 25%.



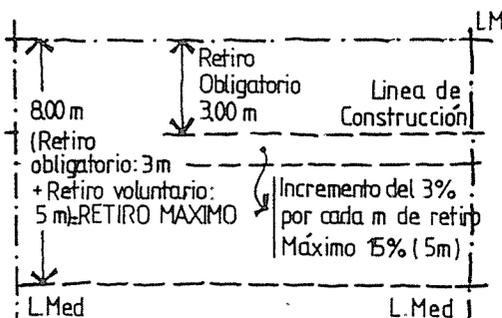
B) POR EDIFICACION SEPARADA DE LOS EJES DIVISORIOS LATERALES:



Si se producen retiros de los ejes divisorios superiores a los exigidos para esta zonificación, se computará un premio de 5% por cada metro de retiro con un máximo del 15% por cada eje medianero. Este retiro máximo (30%) sumado al retiro obligatorio (20%) configuran una implantación que sólo ocupa el 50% del ancho de parcela mínima. Se incrementan los valores del FOT de 2,00 a 2,60 (máximo) y la Densidad de 200 hab./ha. logra incrementarse a 260 hab./ha.

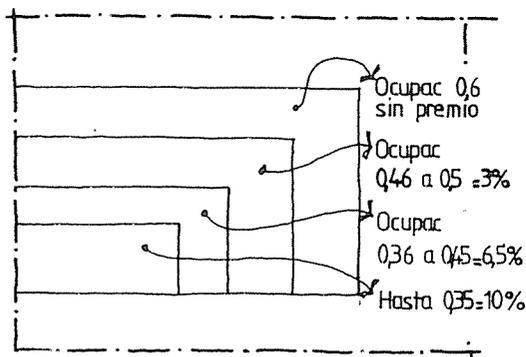


C) POR EDIFICACION RETIRADA VOLUNTARIAMENTE DE LA LINEA DE CONSTRUCCION:



Se incrementarán el FOT y la Densidad a razón de un 3% por cada metro de retiro, con un máximo del 15%, luego del retiro obligatorio de 3,00 m. Los valores establecidos por FOT llegan a 2,3 y la Densidad a 230 hab./ha. como máximo por este ítem.

D) POR MENOR SUPERFICIE DEL SUELO OCUPADA QUE LA RESULTANTE DEL FOS MAXIMO ESTABLECIDO:

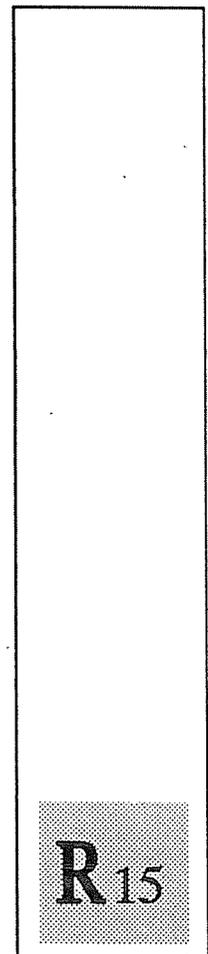


Se establece un premio proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del FOT en un 10%.

FOS hasta 0,35	10%
FOS 0,36 a 0,45	6,5%
FOS 0,46 a 0,50	3%

Por uso de este premio los valores del FOT ascienden a 2,20 como máximo y la Densidad Máxima sería de 220 hab./ha.

Por suma de todos los premios en conjunto se podrán incrementar los valores de F.O.T. y Densidad hasta un 70%. De este modo pasaría el F.O.T. de 2,0 a 3,4 máximo y la Densidad de 200 hab./ha. a 340 hab./ha.



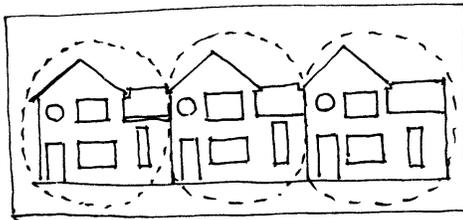
OBJETIVOS

CONSIDERACIONES GENERALES

PRINCIPIOS BÁSICOS DE COMPOSICIÓN

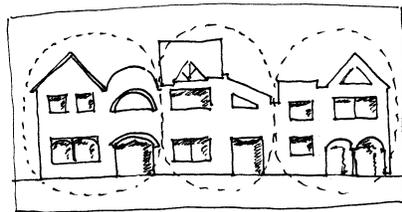
DISEÑO DE CONJUNTOS

El criterio general para la disposición de unidades habitacionales dentro de una misma parcela deberá contemplar la búsqueda de tipologías que enriquezcan la imagen urbana y resalten la identidad de los conjuntos y sus partes, siendo la variedad, contraste, armonía de volúmenes, idea general de conjunto, pautas a tener en cuenta para el diseño.

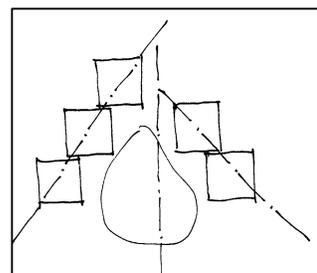
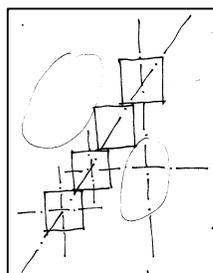


En tal sentido, y a modo de ejemplo, se deberá evitar la repetición de un mismo elemento (modelo) para la generación de un volumen único.

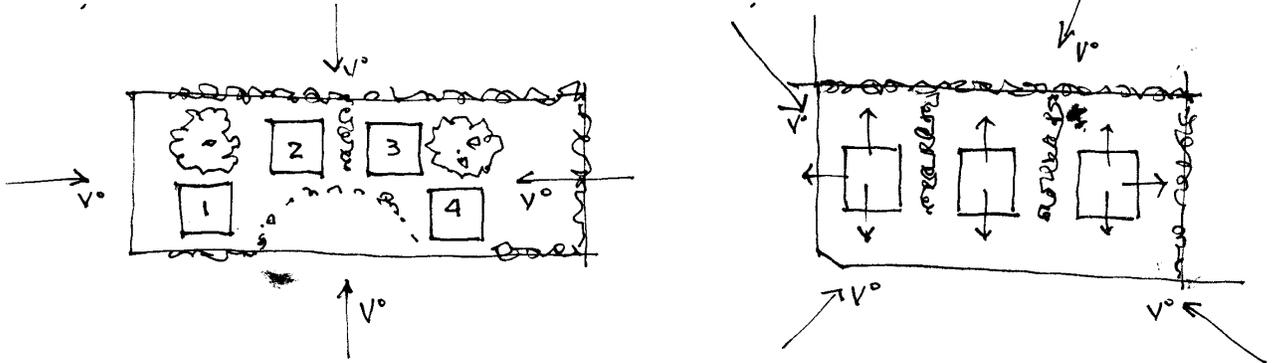
Por el contrario los volúmenes únicos deberán tener un criterio de generación cuya resultante formal sea de la agrupación de distintos modelos o ser un volumen único con un criterio general de diseño, que se identifique como tal.



“Se permitirá la repetición de uno o varios elementos, células formales, **siempre y cuando sean parte de una idea formal de conjunto definida**, (criterio formal del conjunto)”. Para tal objetivo se verá con agrado el tener en cuenta: diversidad de ejes de composición, desplazamiento de las células en distintos ejes, búsqueda de visuales y ordenamiento de espacios públicos, semipúblicos y privados.



En el caso de repetición de un modelo (conjuntos de casas para rentar), que no contemple una idea clara de conjunto, se permitirá debiendo existir una separación de espacio verde parquizado entre modelos (afectado al conjunto o a la unidad), contemplando los mismos un diseño criterioso en todas sus fachadas, dando identidad



clara al modelo por sus características propias, ubicación y relación con las otras células o modelos.

DISEÑO INDIVIDUALES

El criterio general será la de alentar la búsqueda de diversidad en el lenguaje arquitectónico, para resaltar la identidad de cada emprendimiento, que en el respeto de consideraciones generales, puedan hacer un todo armónico con la construcción ordenada de distintos tipos y modelos.

En tal sentido no se permitirá la repetición de modelos ya construidos (copia fiel de un elemento) no autorizándose por el simple cambio de un material o color.

LINEAMIENTOS GENERALES

LINEAS DE TECHOS

Forma de los techos y conducción del viento : La forma de techos en general, al igual que la composición volumétrica, deben cuidar como norma aplicable a todas las áreas del ejido, la necesaria obsevacnia de perfiles tales que no produzcan: aceleraciones innecesarias de vientos ni torbellinos.

Los techos deberán mantener pendientes, preferentemente, que oscilen en 18° de mínima y 35° de máxima y como regla general estar compuesto de dos o mas aguas. No se autorizarán techos con pendientes superiores a 45°.

Para los casos de diseños que contemplen una volumetría de prismas rectos (techos planos o falsas fachadas que tapen la visual de los faldones con pendientes), se contemplará su aprobación, solo aquellos casos, que al criterio de Obrasur, sean diseños arquitectónicos que respondan a un estilo (criterio de composición), no generen aceleraciones ni torbellinos de los vientos y tengan valor estético que enriquezca la imagen urbana.

La aceptación de la imagen exterior de los proyectos, queda a criterio exclusivo de Obrasur.