

ANEXO AMO-1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS¹

PARÁMETROS PARA EL AMANZANAMIENTO Y LA DIVISIÓN DE SUELO

- M superficie máxima comprendida entre los componentes de circulación pública**
La superficie máxima comprendida entre los componentes de circulación pública M, es la superficie máxima que puede quedar comprendida entre componentes de la trama de circulación pública, cuerpos de agua o límites de predios en suelo rural con superficie mayor a las 3 Hectáreas.
- L distancia máxima entre cruces o empalmes de componentes de circulación pública**
La distancia máxima entre cruces o empalmes de componentes de circulación pública L, es la distancia horizontal máxima que puede existir entre los ejes de componentes de la trama de circulación pública. En general, esta distancia máxima también regirá para compontes de circulación pública cortados (“cul de sac”).
- A ancho mínimo de los componentes de circulación pública**
El ancho mínimo de los componentes de circulación pública A, es la distancia horizontal mínima perpendicular entre los ejes de los componentes de circulación pública que puede existir entre los límites de propiedad enfrentados.
- FEP factor de área para espacios públicos equipados**
El factor de área para espacios públicos equipados FEP, es el porcentaje de la superficie total de un sector delimitado que se debe reservar y equipar para espacios libres públicos.
- FES factor de área para equipamientos y servicios públicos**
El factor de área para equipamientos y servicios públicos FES, es el porcentaje de la superficie total de un sector delimitado que se debe reservar para la implantación de equipamientos o servicios públicos.
- S superficie mínima del predio**
La superficie mínima del predio individual S, es la superficie mínima que se admite pueda tener un predio en un sector delimitado. El parámetro rige cualquiera sea el régimen jurídico de división de suelo.
- F frente mínimo del predio**
El frente mínimo del predio individual F, es longitud mínima que se admite pueda tener el predio de un sector delimitado, en su frente sobre la vía de circulación que enfrenta. El parámetro rige cualquiera sea el régimen jurídico de división de suelo.
- D factor de forma del predio**
El factor de forma del predio individual D, está constituido por el diámetro de la circunferencia mínima que debe ser posible inscribir en cualquier posición, tangente a dos o tres lados del predio en las áreas principales de éste. El parámetro rige cualquiera sea el régimen jurídico de división de suelo.

¹ Desarrollo y profundización de algunas de las determinaciones, exclusivamente para el Plan Sectorial, a partir de las disposiciones de la Ordenanza de la Edificación, Decreto 70 de 02/10/13 - Resol. 13/06475 de 11/11/13 y Modificación Decreto 90 de 15/04/15 - Resol. 15/02959 de 11/05/15; la misma rige en todo lo aquí no establecido.

PARÁMETROS PARA LA OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PREDIOS

FOSv factor de ocupación de suelo verde

El factor de ocupación de suelo verde FOSv, es el porcentaje de la superficie total del predio cuyo suelo no se puede impermeabilizar, tanto con pavimentos como con edificaciones. Los pavimentos semi-impermeables se consideran como impermeables a este efecto. También: cociente que resulta de dividir el área de suelo permeable por el área total del predio (se expresa en porcentaje).

FOS factor de ocupación de suelo

El factor de ocupación de suelo FOS es el porcentaje de la superficie total del predio que se admite ocupar con edificaciones. Comprende el área total cubierta, incluyendo locales habitables y no habitables, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio. También: cociente que resulta de dividir el área ocupada en nivel natural del suelo por el área total del predio (se expresa en porcentaje).

FOSS factor de ocupación de subsuelo

El factor de ocupación de subsuelo FOSS corresponde al área edificada por debajo del nivel natural del terreno comprendiendo subsuelos y/o medios niveles, indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio y es el porcentaje de la superficie total del predio que se admite ocupar con edificaciones bajo el nivel natural del suelo. Solamente si la ocupación en subsuelo es mayor que sobre el nivel de suelo, se admite apartarse del perímetro de las edificaciones sobre el suelo. También: cociente que resulta de dividir el área ocupada en subsuelo por el área total del predio (se expresa en porcentaje).

FOT factor de ocupación total

El factor de ocupación total FOT o edificabilidad máxima, comprende la totalidad del área edificada contabilizándose el total de los niveles sobre el nivel natural del suelo, incluyendo locales habitables y no habitables indicado en porcentaje de acuerdo al área total del predio. El factor de ocupación total FOT, es el coeficiente que multiplicado por la superficie total del predio da como resultado la superficie total máxima edificable en cualquier número de plantas que se proyecten. También: cociente que resulta de dividir el área total construida por el área total del predio (se expresa en número natural).

H altura máxima de la edificación

Con independencia de los mencionados factores, se establece para cada sector delimitado la altura máxima de las edificaciones H en un predio, medida en metros y en número de plantas habitables. La forma de medir las alturas queda definida por la Ordenanza de Edificación.

RF retiro frontal de la edificación

Retiro frontal de la edificación RF es la distancia horizontal, comprendida entre el paramento de la construcción y el límite frontal del predio. La normativa establecerá las condiciones para las construcciones admitidas en esta zona de retiro frontal, tales como: salientes, accesos a cubierto, pérgolas, cercos y otras.

RL retiro lateral de la edificación

Retiro lateral de la edificación RL es la distancia horizontal, comprendida entre el paramento de la construcción y un límite lateral del predio. Puede expresarse como retiro bilateral cuando afecta ambos lados del predio. La normativa establecerá las condiciones para las construcciones admitidas en esta zona de retiro lateral o bilateral, tales como: accesos a cubierto, cocheras, pérgolas y otras.

RFo retiro de fondo de la edificación

Retiro de fondo de la edificación RFo es la distancia horizontal, comprendida entre el paramento de la construcción y un límite en el fondo del predio. También puede expresarse como una superficie en porcentaje respecto a la superficie total del predio. No se aplica en

PARÁMETROS PARA LA OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO EN LOS PREDIOS

predios esquina. La normativa establecerá las condiciones para las construcciones admitidas en esta zona de retiro de fondo, tales como: salientes, circulaciones a cubierto, cocheras y otras construcciones auxiliares o de servicios, pérgolas y otras

MUA número máximo de unidades de alojamiento

La normativa establece para cada sector delimitado el número máximo de unidades de alojamiento que podrán establecerse en un único predio individual. En caso de alojamientos temporales o turísticos (hostales, hosterías y hoteles) se aplicarán los topes mínimos y máximos de plazas que se establezcan.

FMA factor de masa arbórea mínima

El factor de la masa arbórea mínima FMA, es el porcentaje de la superficie de cada predio que deberá contar con ejemplares vegetales de porte arbóreo de las especies propias del ecosistema designado en el plan de manejo según el ecosistema que se trate. Incluye la superficie de posibles sectores ya previamente forestados con ejemplares de las especies promovidas.

FTV factor de tapiz verde

El factor de tapiz verde mínimo FTV, es el porcentaje de la superficie del predio que el Plan dispone se cubra con tapiz verde. Este tapiz podrá estar constituido por gramíneas, césped u otro cubresuelos, según se determina en el plan de manejo de acuerdo al ecosistema que se trate.

UP usos promovidos o admitidos

Se trata de usos que el Plan reconoce como positivos a implementar y/o promover para ser implantados en los predios en el sector que se trate.

UA usos admitidos

Refiere a usos que el Plan acepta que se puedan implantar en los predios del sector delimitado, con los debidos condicionamientos y restricciones.

UE usos excluidos

So usos que, en algún caso, son específicamente prohibidos por el Plan para su implantación en los predios en determinados sectores, sin perjuicio de las prohibiciones y limitaciones generales que se establecen.