



CERTIFICADO URBANÍSTICO

SECTOR: TERRAZAS DE LA RIBERA

NORMATIVA VIGENTE:

Ordenanza 4599 del 19 de Abril de 2017. AUTORIZACIÓN

Decreto 5544 del 23 de Octubre de 2023. CONVENIO

UBICACIÓN:

Sector comprendido entre calles Jorge Newbery; Bv. Seguí; Facundo Quiroga y San Martín.

ESTRUCTURA:

Av. Colón con un ancho de 21 m

Gral. López con un ancho de 20 m

Sarmiento con un ancho de 20 m

Rivadavia con un ancho de 20 m

Calle Colectora de Av. San Martín con un ancho de 15 m

Jorge Newbery con un ancho de 20 m

Chubut con un ancho de 20 m

Cdro. Rivadavia con un ancho de 20 m

Santa Cruz con un ancho de 20 m

Calles Colectoras al Cañadón con un ancho de 15 m

En todos los casos, la línea de edificación (independientemente de la sección de la calle) se fijará en no menos de 10 m de distancia al eje de la calle por ambos lados.

USOS:

No reglamentado al 31.12.23

Predominantemente Residencial de Viviendas Unifamiliares en PB y 1 piso con cocheras.

Residencial de Viviendas Colectivas en PB y 1 piso en parcelas frentistas calles J. Newbery y Cdro. Rivadavia.

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS

MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN



Servicios complementarios a la vivienda y Comercios destinados a artículos de consumo y/o aprovisionamiento diario a escala del sector. No se admiten locales comerciales y de servicios mayoristas, ni locales de servicio al automotor.

Residencial, Viviendas Colectivas en PB y 10 pisos en parcelas frentistas calles Av. Colón, Cdto. Rivadavia, Colectora a la Cañada, y Colectora Av. San Martín.

Servicios complementarios a la vivienda y Comercios destinados a artículos de consumo y/o aprovisionamiento diario y periódico con carga y descarga de vehículos dentro del predio. Se admiten los rubros reglamentados por Ord. 2467/2000 BARES Y RESTAURANTES, y Ord. 3954/2011 SUPERMERCADOS.

Las Viviendas Unifamiliares serán con cocheras cubiertas y las áreas destinadas a este fin serán 2,50m .x 5,00m por cada una. Art. 1º Inc. b) Ord. 3867/2010 no podrán ser posteriormente afectadas a otros usos.

Todos los Usos están sujetos a las Reglamentaciones pertinentes; ya sean Municipales, Provinciales y/o Nacionales.

INDICADORES URBANÍSTICOS Y DE CONSTRUCCIÓN:

No Reglamentados al 31.12.23.

Porcentajes de ocupación:

FOS no mayor al 75 %.

Parcelas frentistas a Colón y Colectora Av. San Martín con un FOS no mayor de 80 %.

Martín, y Cdto. Rivadavia con un FOS de 100 %.

Servidumbres y veredas:

Retiro obligatorio de cuatro metros (4 m) destinado a Servidumbre de Jardín.-

En parcelas frentistas a Colectora Av. San Martín, Cdto. Rivadavia y a Jorge Newbery él retiro destinado a Servidumbre de Jardín no es obligatorio.

Retiro por Ochavas en esquinas según Capitulo I Art. 5º; Ord.137/1961 Reglamento de Edificación.

Retiro por Ochavas en esquina Cdto. Rivadavia con Calle colectora Av. San Martín y Av. Colón de seis metros (6 m).

Veredas: Capitulo II Art. 3º; Ord. 137/1961 Reglamento de Edificación:

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS PRIVADAS

MUNICIPALIDAD DE VILLA CONSTITUCIÓN



Inc. a): Sobre Colectora Av. San Martín y Av. Colón ancho 2,50 m con franja verde hacia el cordón; paso peatonal de 0,80 m.

Inc. b): Sobre Calles públicas ancho 1,50 m.

Art. 8º: Entradas para vehículos: entre cordón y cochera dos (2) fajas para rodamiento vehicular de 0,50 m cada una.

Cercos divisorios: según Capítulo II Art. 2º Ord. 137/1961 Reglamento de Edificación.-

Rampas discapacitados: según Art.9º Esquinas Ord. 3230/2005.-

Cruces peatonales: su demarcación según ley 24449; Decreto 779 Anexo "L".-

Nomencladores urbanos en esquina: ley 24449; Decreto 779 Anexo "L"

Arbolado urbano: Cazuelas Art. 6º Ord. 3230/2005

TIPOLOGIAS CONSTRUCTIVAS:

No Reglamentados al 31.12.23.

No se admitirán edificaciones económicas de las que se conocen en el mercado como "prefabricadas" o "casillas prefabricadas".

Las construcciones de madera serán en un todo con lo dispuesto por Ord. 3508/2007 Construcciones en madera; Cáp. XI; Ord.137/1961 Reglamento de Edificación.

Resulta obligatoria la materialización de medianeras de acuerdo a la normativa vigente.

No iniciar obra sin permiso municipal. El permiso municipal es el plano aprobado por obras privadas con profesional idóneo a cargo. Debe colocar cartel de obra reglamentario.

No se aprobarán construcciones por fuera de la normativa.