



Honorable Concejo Deliberante
Lobos

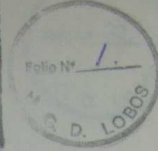
Al Señor Intendente Municipal
Dr. Juan Erriest
S/D

MUNICIPALIDAD
DE LOBOS

11 ABR 1996

ENTRADA

Lobos, 10 de Abril de 1996.



LOBOS
CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPAL

De nuestra mayor consideración:

REF: Exp. N° 96/95.

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud., a fin de poner a vuestro conocimiento que este H.C.D. en Sesión Ordinaria realizada el 9/IV/ppdo., ha sancionado por unanimidad la Ordenanza N° 1716 que se transcribe a continuación:

" ORDENANZA N° 1716.

ARTICULO 1°.- Créase dentro del Area Urbana de Lobos, Subárea Urbanizada el Sector de Urbanización Especial 1, destinado al Uso Residencial, Comercial y Administrativo y que comprende a las parcelas ubicadas frente a la Plaza 1810 con frente a las calles Buenos Aires entre 9 de Julio y Salgado; 25 de Mayo entre Buenos Aires y Belgrano; y Belgrano entre Albertini y 25 de Mayo.-

ARTICULO 2°.- Los indicadores urbanísticos para este sector de Urbanización Especial serán los siguientes: F.O.S. 0,6 - F.O.T. 2,5 - Densidad 700 hab./Ha.- Frente mín.: 15 m. - Sup. 375 m2.-

ARTICULO 3°.- Para la aplicación del F.O.T. en el cómputo de la superficie cubierta no se incluirá lo que esté por debajo del nivel del predio, el cual no podrá superar la cota más un metro cincuenta (+ 1,50) centímetros y siempre y cuando el uso del local se destine exclusivamente a cocheras y/o bauleras, depósito en pequeña escala o sala de máquinas.-

ARTICULO 4°.- Podrá ocuparse con cocheras en sótanos o semisótanos el espacio libre afectado al F.O.S. y al patio de manzana.-

ARTICULO 5°.- Quedan exceptuados del cómputo del F.O.T. lo construido por encima del nivel de la azotea, entendiéndose como tal la cubierta del último piso sobre el que sólo podrán incluirse locales para instalaciones complementarias del edificio, tanque, sala de máquinas, lavaderos colectivos, espacios comunes.-

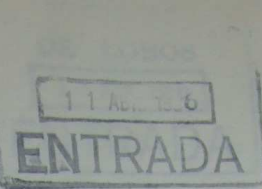
ARTICULO 6°.- No se computará en el F.O.T. toda planta del edificio que se considere libre. Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo, abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable. A tal efecto, la superficie ocupada por servicios comunes computada en el F.O.T. (caja de ascensores, escalera, hall), no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie de la planta.-

ARTICULO 7°.- Cuando se proyecten obras nuevas, será obligatorio, dejar libre de edificación la superficie a afectar a patio de manzana, de ninguna clase de salientes, balcones o prolonga-



Honorable Concejo Deliberante
Lobos

///



ARTICULO 8°.- La superficie afectada al patio de manzana se computará como superficie libre para la delimitación del F.O.S.-

ARTICULO 9°.- En todos los casos de aplicación de patio de manzana será a partir del nivel 0,00 o a partir del nivel + 1,50 m. correspondiente al semisótano.-

ARTICULO 10°.- En las parcelas interiores con acceso directo por pasillo desde la vía pública, no será de aplicación la exigencia del patio de manzana, ni cochera ni espacio para estacionar.-

ARTICULO 11°.- En parcelas sometidas al régimen de P.H. y que tengan construidas unidades funcionales en planta baja equiparables a un lote interior con acceso directo por pasillo desde la vía pública, no será de aplicación la vigencia de la cochera, ni el espacio para estacionar.-

ARTICULO 12°.- El patio de manzana estará integrado por la superficie no edificable de cada parcela en función de la dimensión de cada manzana de la siguiente manera: Se trazará una línea posterior de construcción a una distancia "p", medida a partir de la L.M.- El valor de "p" se determinará con la siguiente relación: $p = \frac{3}{4} \times A/2$. en donde "A" es la medida del lado de la manzana paralelo al costado de la parcela.-

ARTICULO 13°.- El patio de manzana se computará en el F.O.S. En caso que la superficie a afectar a patio de manzana supere el 40% superficie de la parcela destinado al F.O.S. deberá respetarse esa mayor superficie libre.-

ARTICULO 14°.- Los patios se dimensionarán de acuerdo a su clasificación y tipo de edificación:

- Patios apendiculares: En edificios entre medianeras el lado mínimo será de 3 mts. por una profundidad máxima resultante de multiplicar el lado mínimo por 0,7.-

- Patio auxiliar: En edificios entre medianeras se permitirán patios auxiliares para la ventilación e iluminación de los siguientes locales: cocina, baño, despensa, lavadero, dormitorio de servicio y cajas de escaleras, con una superficie mínima de 12 m2. y cuyo lado no sea inferior a 3 mts., hasta una altura de 9 mts. Por sobre esa altura su dimensión se incrementará en ambos lados, a razón de 0,25 m. por cada piso, conservando un plano vertical en toda su extensión.-

ARTICULO 15°.- La separación entre bloques de una misma parcela cumplirá con lo siguiente: la relación entre la altura de un paramento y la distancia a otro paramento que se le enfrente deberá ser mayor o igual a 3.

$$r = h/d = 3.$$

la distancia (d) no podrá ser menor a los 10 mts.-

///



Honorable Concejo Deliberante
Lobos

DE LOBOS
11 ABR. 1996
ENTRADA

Folio N° 3
H. C. D. LOBOS

ONA
SECRETARÍA
MUNICIPAL

///

ARTICULO 16°.- Para bloques cuya altura no supere planta baja y un piso se -
----- reducirá la distancia mínima (d) un 40% de la separación mínima

ARTICULO 17°.- Las parcelas ubicadas en las esquinas, quedarán afectadas de -
----- la siguiente manera: Toda construcción que supere los 12 mts. de altura deberá cumplimentar sobre la L.M. que no es paralela a la L.M. de la Plaza 1810, un retiro mínimo de la línea de edificación de 3 mts. a -
partir de la altura antes mencionada.-

ARTICULO 18°.- Solamente podrán avanzar sobre la L.M. o de retiro establecido,
----- balcones hasta un máximo de un (1) metro y con un cierre en -
sus laterales hasta un (1) metro contando de su nivel de piso.-

ARTICULO 19°.- Será obligatorio la provisión de cocheras o espacios para esta-
----- cionar en las parcelas que superen los 10 mts. de frente te-
niendo en cuenta lo siguiente:

- a) Vivienda unifamiliar: 15 m2./vivienda.
- b) Vivienda multifamiliar: 3,5 m2. /persona.
- c) Actividad comercial, social, cultural, administrativa de una superficie hasta 30 m2: 3,5 m2. y en superficies mayores, por cada 10 m2. se computará 3,5 m2.-

ARTICULO 20°.- Se podrá utilizar como zona de estacionamiento el espacio libre
----- correspondiente al F.O.S. si corresponde a la zona posterior -
del edificio o patio de manzana, siempre y cuando sea descubierto, debiendo -
dejar un 10% del espacio libre como zona verde parquizada.-

ARTICULO 21°.- Los edificios destinados a vivienda y cuyo frente sea menor a
----- 10 mts. podrán cumplir con el porcentaje que les corresponde -
para estacionamiento en predios distantes a no más de 200 mts. del edificio,
siempre y cuando sea superficie cubierta.-

ARTICULO 22°.- Las ampliaciones de obras ejecutadas deberán adecuarse a las -
----- normas en vigencia, computándose lo ejecutado y no pudiendo -
superar lo normado por la presente. De haber sido superado el F.O.S. y no el
F.O.T., se computará el F.O.S. en el nivel superior a la última planta ejecu-
tada.-

ARTICULO 23°.- En todos aquellos casos en los cuales el patio de manzana esté
----- invadido por construcciones existentes en un 30%, esta superfi-
cie deberá utilizarse con actividades de tipo social.-

ARTICULO 24°.- De forma".

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LOBOS A LOS
NUEVE DIAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS.

----- Presidente del H.C.D.

S Y
S:

