

## **ORDENANZA N° 11812/11**

### **NCU 1**

**ARTICULO 1°:** CRÉASE la Zona Nuevo Centro Urbano uno (NCU 1), como al lote designado catastralmente como: Circunscripción II – Sección E – Fracción I – Parcela 4c, ubicado en la Zona Urbanización Especial de Interés Ambiental (ZUA).-

**ARTICULO 2°:** Para la zona, NCU 1 se establece los siguientes Indicadores Urbanísticos:

- a) Uso del suelo: predominantemente viviendas,  
Complementario: Comercial, Administrativo y Hotelería, Centro de Salud, Educación, Deportivo, Servicios Comercio Minorista.
- b) Subdivisión del suelo: El Área a ceder para Espacio Público Verde Recreativo y Equipamiento Comunitario deberá cumplir con lo exigido por la Ley 8912. El amanzanamiento de las fracciones a urbanizar no deberán tener más de 200 metros entre tramas de circulaciones públicas. Las parcelas tendrán una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup> y un ancho mínimo de 40 m. Las calles vehiculares primarias, las que interconectan los distintos desarrollos urbanísticos, deberán tener como mínimo 30 m de ancho y un boulevard dividiendo la calzada. Las calles secundarias tendrán un ancho mínimo de 20 m y cedidas totalmente al uso público, pudiendo completarse los anchos mínimos consignados, con una franja de terreno delimitado entre la Línea Municipal y una Línea Particularizada, delimitando un área con restricciones a la construcción y cedida al paso público.
- c) Ocupación del Suelo:  
F.O.S. máximo área residencial: 0.30  
F.O.S. máximo áreas Complementarias: 0.40 pudiendo extenderse hasta 0.6 siempre que al porcentaje de espacio a ceder para uso público sea mayor al 20% del total libre de la traza vial.  
F.O.T. máximo área residencial: 2.5  
F.O.T. máximo área comercial, hotelería: 3  
Densidad Neta: 1.000 hab/ha, para área residencial y 2.000 hab/ha, para área comercial, oficinas y hotelería.  
Los parámetros urbanísticos de F.O.T- y Densidad, según sus características urbanas podrán acceder a la aplicación de los premios, según lo establecido en la Ley 8912.  
Altura máxima: serán según el master plan propuesto de 30 m; 65 m y 125 m, estas alturas serán de aplicación, toda vez que las mismas estén de acuerdo a las restricciones establecidas por la Fuerza Aérea, si las hubiere, en el área de la parcela de referencia.  
Retiros: 6 m mínimo en todo el perímetro.  
Estacionamiento: Área Residencial, un módulo de 2.50 m x 5.00 m por departamento. Áreas complementarias según lo estipulado en la Ordenanza 4545/79 y sus modificatorias.

**ARTICULO 3°:** COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y ARCHIVESE.-