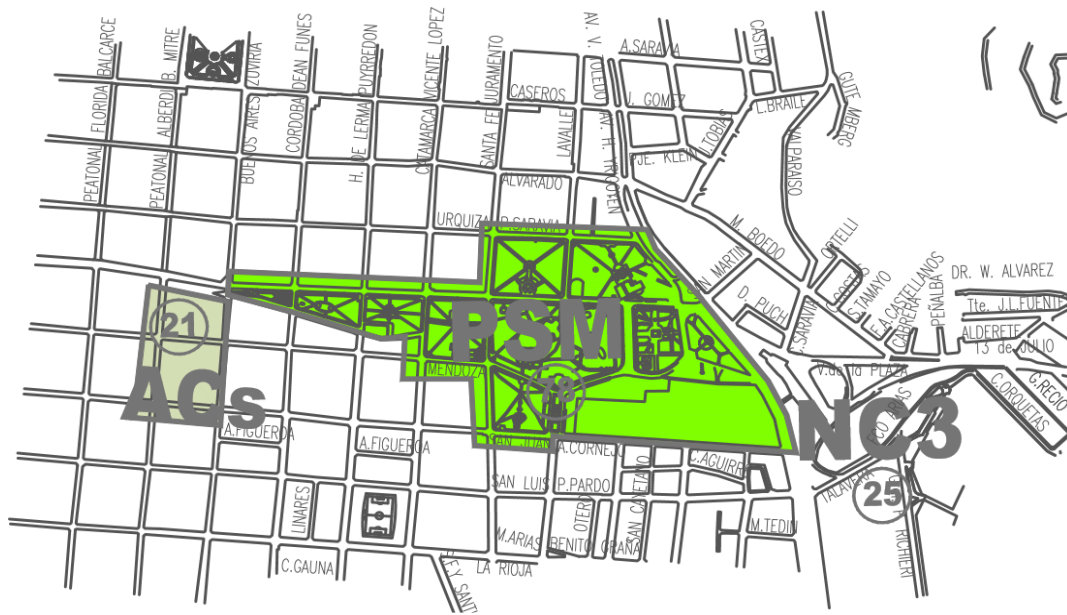


# **ANEXO 2**

## **ENTORNO PARQUE SAN MARTÍN- PSM**



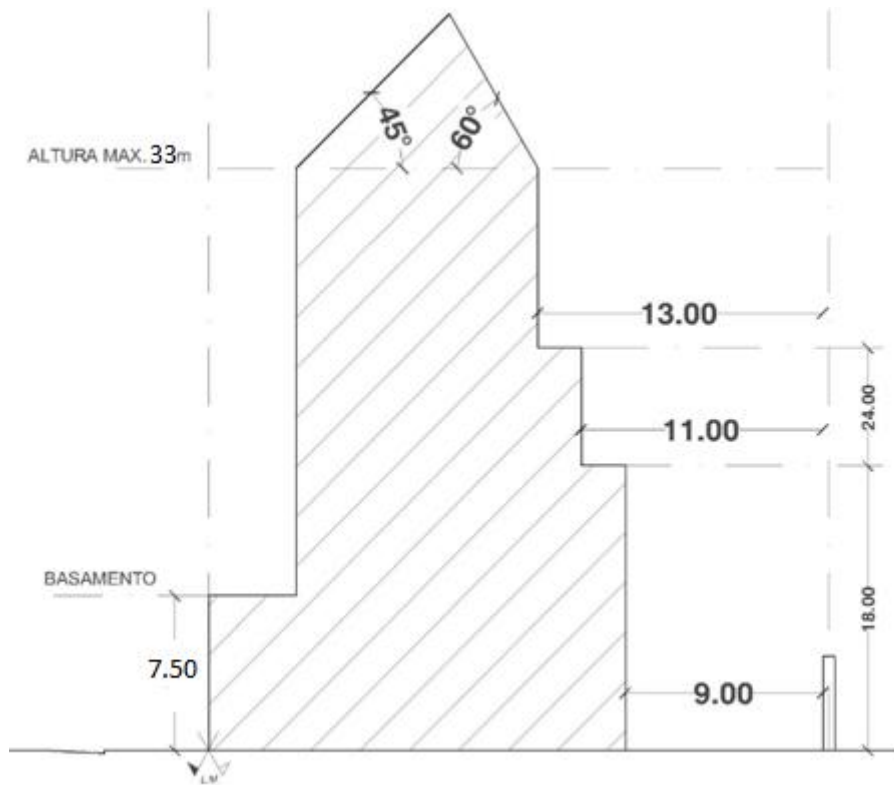
### Plano de Límites del Distrito PSM

- Retiro de frente: se exige retiro de 3.00m, a fin de prolongar el parque hacia el interior de las parcelas.
- Basamento: se propone una tipología de edificios con basamento a fin de materializar en la realidad, el objetivo de integrar el parque al entorno con un lenguaje arquitectónico que enriquezca el paisaje urbano, a la vez de contribuir a generar una escala peatonal. El Basamento coincide con línea de retiro. La Planta Baja debe favorecer el uso comercial y/o servicios. La altura del basamento será de siete con cincuenta (7.50)mts.-Planta Baja y Planta Alta.
- Se permitirá avance sobre retiro con balcones abiertos, con un desarrollo de 70% de su frente y una profundidad de 1.00m.
- Retiro de torre (respecto de línea de edificación basamento) = 4 mts. Sobre el retiro se permitirán voladizos hasta 1,20m. de profundidad., pudiendo llegar hasta 0.60m. de la línea de eje divisorio de la propiedad. Se podrá alcanzar el 60% de la longitud total del frente del inmueble con balcones abiertos y el 40% con volumen cerrado. Los cuerpos cerrados podrán llegar hasta el eje medianero.
- En caso de esquina sobre el Basamento se permitirá voladizos a 90°, ya sean abiertos o cerrados.
- Retiro de fondo para lotes mayor a 30.00mts. de profundidad:

- Desde eje medianero hasta una altura de 18.00m. se exige 9.00m. de fondo;
  - A partir de los 18.00m. hasta 24.00m. de altura el volumen del edificio se escalonará dejando 11.00m. de retiro de fondo;
  - A partir de los 24.00m. hasta altura máxima de desarrollo, el retiro de fondo mínimo será de 13.00m.
  - FOS= 0.70 (con el fin de promover el uso comercial)
  - FOT= no se establece un valor fijo por cuanto existe una disparidad de terrenos en el sector (tanto en ancho de frente como en superficie). La potencialidad constructiva está asociada a las medidas del terreno y a la altura máxima de desarrollo.
  - Altura máxima de edificación (conforme definición del CPUA): 33mts de altura máxima.
  - Remate: A partir de los 33.00m. de altura, deberá inscribirse dentro del triángulo definido por un ángulo de  $45^{\circ}$  que parte del punto de intersección entre una línea vertical coincidente con línea de edificación de torre y una línea horizontal paralela a la línea de tierra a los 33.00m. , y que se delimita en la intersección con un ángulo a  $60^{\circ}$  que parte del punto de intersección entre una línea vertical coincidente con línea de contra frente de torre y una línea horizontal paralela a la línea de tierra a los 33.00m.
- Dentro de este triángulo se deberá ubicar todos los locales de instalaciones de servicio (Tanques de agua, sala de máquinas, lavaderos, quinchos,) incluso podrán inscribirse dentro del mismo locales habitables.
- No se permitirá ningún volumen de servicio o habitable por encima del polígono conformado.
- Terrazas: en caso de ellas, se mantendrá la altura de 33.00m. para parapetos y barandas, los cuales deberán tener una altura mínima de 1.40m.

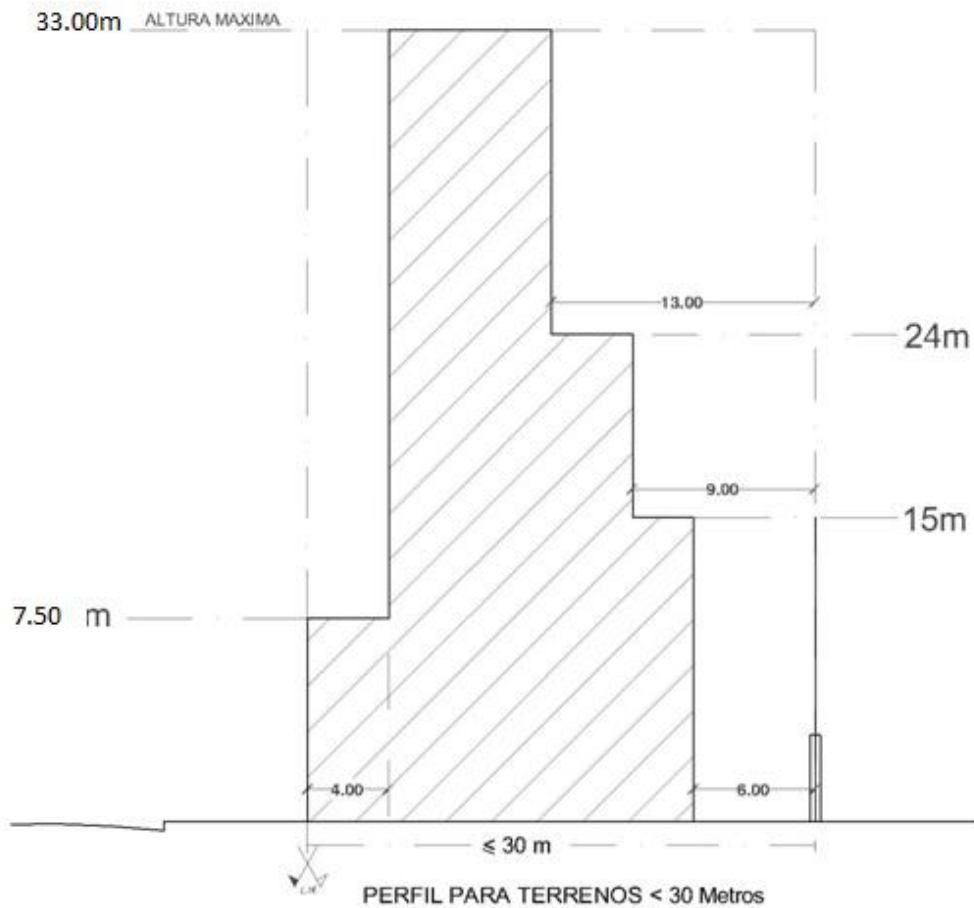
## PERFIL

1



- Para terrenos hasta 30mts de profundidad del lote, respetando un retiro de fondo de 6.00m., la edificación podrá alcanzar la altura máxima de 33.00 mts. E igual tratamiento de remate.
- Retiro de fondo para lotes menor o igual a 30.00mts. de profundidad:
  - Desde eje medianero hasta una altura de 15.00m. se exige 6.00m. de fondo;
  - A partir de los 15.00m. hasta 24.00m. de altura el volumen del edificio se escalonará dejando 9.00m. de retiro de fondo;
  - A partir de los 24.00m. hasta altura máxima de desarrollo, el retiro de fondo mínimo será de 13.00m.

Se establecen estas medidas a fin de preservar la calidad ambiental de los lotes internos de las manzanas. Estas alturas máximas están condicionadas al cumplimiento del retiro de fondo.



## PERFIL 2

- FOS: Para lotes hasta 30.00m. de fondo y hasta 10.00m. de ancho, el FOS será de 0.80, manteniendo el retiro de fondo de 6.00m.
- Medianeras: se establece que las medianeras que se generen en los edificios en altura deberán ser tratadas arquitectónicamente, integrándose al entorno.
- Edificios en Perímetro Libre: Se deberá materializar la línea municipal hasta la altura de basamento con elementos virtuales.

Se sintetiza en el cuadro que sigue el régimen volumétrico propuesto

NORMAS GENERALES SOBRE REGIMEN URBANÍSTICO														
ZONA DE USO	EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS													
	SUB DIVISIÓN MÍNIMA		F.O.S. BASAMENTO ENTRE MEDIANERAS (*1)			RETIROS (m)			ALTURA MAX. (m)					
	SUP. MÍNIMA (m²)	FRENTE MÍNIMO (m)	VIVIENDA UNIFAMILIAR (*2)	VIVIENDA EN ALTURA O MULTIFAMILIAR	USO COMERCIAL / SERVICIOS	JARDIN	FONDO	BASAMENTO y/o PERFIL SOBRE CALLE (*3)	BASAMENTO	TORRE				
PSM Parque San Martín	400	10	0,60	0,70	0,70	Respetar L.M. (*6)		4,00 desde L.M. (*5)	7,50m	33,00m				

NOTA:

- 1- El 10% del FOS libre debe destinarse para suelo absorbente en terrenos mayor a 30.00m.
- 2- Las viviendas unifamiliares con frente al Parque 20 de Febrero deberán respetar la altura de basamento (10mts)
- 3- El Basamento no podrá sobrepasar la L.M. ni con balcones ni con cuerpos cerrados
- 4- En terrenos en esquina no se exigirá Retiro de Fondo
- 5- En terrenos en esquina se exigirá Retiro de Basamento sobre ambas calles

En cuanto a las actividades comerciales que se admitirían en el sector, las mismas se presentan en el cuadro que sigue:

CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES				ANEXO 4.2		
N°	USO	ACTIVIDAD	ESCALA*/NIVEL/TIPO	INTERF. AMBIENT. (*1)	PARQUE SAN MARTIN	
1	Residencial	Vivienda Unifamiliar		(I) Baja	Si	
2		Vivienda Multifamiliar		(I) Baja	Si	
3		Vivienda Colectiva		(I) Baja	X	
4		Turística	Hotel, Motel, Hostal, Hospedaje, etc.		(I) Baja	Si
5			Hotel por Hora		(III) Media Alta	X
6	Comercial	Minoristas Comestibles y Alimentos	Micro Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Si	
7			Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	X	
8			Mediana Escala - 2500 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	
9			Gran Escala >2500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	
10		Minoristas en General	Micro Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Si	
11			Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	X	
12			Mediana Escala - 2500 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	
13		Mayoristas en General	Gran Escala - >2500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	
14			Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	
15			Mediana y Gran Escala - 2500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	
16			Grandes Superficies Comerciales >2500m <sup>2</sup>	(IV) Alta	X	
17			Comercios Incómodos y/o Peligrosos	(IV) Alta	X	
18		Equipamientos y Servicios	Educación e Investigación	Educación Inicial	(II) Media	X
19				Educación Básica	(II) Media	X
20				Educación Complementaria	(II) Media	X
21				Educación Superior e Investigación	(II) Media	Con
22				Educación e Invest. en Grandes Predios	(II) Media	X
23	Sanitario		Equip. Salud sin Internación Peq. Esc. - 150 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Si	
24			Equip. Salud Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	
25			Equip. Salud Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	
26			Equipos de Salud Móviles - 2500 m <sup>2</sup>	(I) Baja	X	
27			Atención animales Pequeña Escala - 150 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Si	
28			Atención animales Med. y Gran Esc >150 m <sup>2</sup>	(II) Media	X	
29	Social y Deportivo		Pequeña Escala - 1500m <sup>2</sup>	(I) Baja	X	
30			Mediana y Gran Escala - Manzana tipo	(II) Media	X	
31			Grandes predios - 8 Ha.	(III) Media Alta	X	
32			Con Actividades Incómodas y/o Peligrosas	(IV) Alta	X	
33	Cultural		Pequeña Escala - 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Si	
34			Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>	(II) Media	Si	
35			Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	Con	
36			Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X	
37	Religioso		Pequeña y Mediana Escala - 1500 m <sup>2</sup>	(I) Baja	X	
39			Gran Escala > 1500 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	
40	Básicos y Generales		Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Si	
41			Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Si	
42			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(III) Media Alta	X	
43	Centrales		Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>	(I) Baja	Si	
43			Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Si	
44			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Si	
45	Recreativos		Pequeña Escala - 80 m <sup>2</sup>		Si	
46		Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(II) Media	Si		

CUADRO GENERAL DE LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES				ANEXO 4.2	
N°	USO	ACTIVIDAD	ESCALA* NIVEL/ TIPO	INTERF. AMBIENT. (*1)	PARQUE SAN MARTIN
47	Equipamiento y Servicios	Recreativos	Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(III) Medía Alta	X
48			Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X
49		Fútbol	Pequeña Escala Hasta 300 m <sup>2</sup>	(I) Medía	X
50			Gran Escala Más de 300 m <sup>2</sup>	(II) Medía Alta	X
51			Grandes Predios Más de 1 ha	(IV) Alta	X
52		Seguridad	Pequeña y Mediana Escala 300 m <sup>2</sup>	(I) Baja	X
53			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(II) Medía Alta	X
54			Actividades incómodas y/o peligrosas	Alta	X
55		Servicios del Automotor	Talleres Pequeña Escala Hasta 300 m <sup>2</sup>	(I) Medía	X
56			Talleres Mediana y Gran Escala más 300 m <sup>2</sup>	Alta	X
57			Lavaderos Pequeña Escala hasta 600 m <sup>2</sup>	(II) Medía Alta	X
58			Lavaderos Mediana y Gran Escala > 600 m <sup>2</sup>	(IV) Alta	X
59			Plazas de Estacionamiento y Garajes	(I) Medía	X
60			Estaciones de Servicio	(II) Medía Alta	X
61		Transporte y Comunicaciones	Remises	(I) Medía	X
62			Pequeña y Mediana Escala - 300 m <sup>2</sup>	(I) Medía	X
63			Gran Escala > 300 m <sup>2</sup>	(II) Medía Alta	X
64		Depósitos (*4)	Con Actividades Incómodas	(IV) Alta	X
65			Depósito 1	(IV) Alta	X
66			Depósito 2	(II) Medía Alta	X
67			Depósito 3	(II) Medía Alta	X
68	Depósito 4		(I) Medía	X	
69	Depósito 5	(I) Medía	X		
70	Industriales		(IV) Alta	X	
71	Infraestructuras Urbanas		(IV) Alta	Proyectos Especiales	
72	Productivos	Industrial	Artisanal	(I) Baja	X
73			Patrón Industrial I	(I) Medía	X
74			Patrón Industrial II	(II) Medía Alta	X
75			Patrón Industrial III	(IV) Alta	X
76			Patrón Industrial IV	(IV) Alta	X
77		Agropecuaria	Intensivo	(II) Medía Alta	X
78			Extensivo	(II) Medía Alta	X

REFERENCIAS:

SI Actividad Permitida.

  Actividad Condicionada.

X Actividad Prohibida.