

Las subdivisiones en Macizos existentes y en los sectores denominados como chacras y quintas, así como los remanente de chacras y quintas ubicados dentro de las áreas urbanas y complementarias, deberán dar lugar a la cesión de las superficies destinadas a espacios verdes de uso público y a reservas para la localización de equipamiento comunitario

Cálculo de RESERVA PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO y ESPACIO VERDE Y LIBRE PUBLICO

- En Area Rural y Complementaria (excepto la residencial extraurbana) NO CEDE.
- Si la Nomenclatura Catastral de origen es Manzana ó Parcela de Manzana NO CEDE.
- Se necesita los siguientes datos: N° de Ordenanza; Area; Zona; **D.N.** (Densidad Potencial) ; F.O.S.; F.O.T. ; Frente Mínimo y Sup. Parcela minimas que llamaremos **Pm**
- Se considera la Superficie S/M en Héctareas libre de calles y ochavas, que llamaremos **S libre (Ha.)**
- Se calcula la Reserva para Equipamiento Comunitario **R.E.C.** y luego el Espacio Verde y Libre Público **E.V. y L.P.**

▪ R.E.C. = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 1 m2/Hab. =m2	SE CEDE si es ≥ Pm
..	
a) E.V. y L.P. = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 3,5 m2/Hab. =m2	SE CEDE si es ≥ Pm ó
b) E.V. y L.P. = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 4,5 m2/Hab. =m2	SE CEDE si es < Pm

Ejemplo 1

DATOS: ORDENANZA N°:..... **Indicadores Urbanísticos:** Área Urbana - Zona : Residencial 1
 F.O.S.= 0,6 - F.O.T.= 0,6 - Fte.= 12,00 mts. - Sup. Parcela Minima = 300 m2 - D.N.= 160 Hab/Ha.

$$\left. \begin{array}{l} \text{Sup. S/M total} = 51.579,00 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. Calles a ceder} = 3.332,50 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. Ochavas a ceder} = 144,00 \text{ m}^2 \end{array} \right\} \rightarrow \text{S libre (Ha.)} = \frac{48.102,50 \text{ m}^2}{10.000} = 4,81025 \text{ Ha.}$$

1) **R.E.C.** = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 1 m2/Hab. = 4,81025 Ha. x 160 Hab./Ha. x 1 m2/Hab. = 794,64 m2
R.E.C. = 794,64 m2 → **SE CEDE** ya que la Superficie calculada es ≥ Pm = 300 m2 ⇒

a) **E.V. y L.P.** = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 3,5 m2/Hab. = 4,81025 Ha. x 160 Hab/Ha x 3,5 m2/Hab = 2.693,74 m2
E.V. y L.P. = 2.693,74 m2 → **SE CEDE** ya que la Superficie calculada es ≥ Pm = 300 m2

En este caso **SE CEDEN** ambas Reservas que deben deslindarse en parcelas separadas, quedando:

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. S/M (Σ Pcs.).....	44.639,02 m2
Sup. Calles a ceder.....	3.332,50 m2
Sup. Ochavas a ceder.....	144,00 m2
Sup. R.E.C. a ceder.....	794,64 m2
Sup. E.V. y L.P. a ceder.....	2.693,74 m2
Sup. Total S/M.....	51.579,00 m2
Sup. S/TITULO.....	51.580,00 m2
Diferencia en menos:.....	1,00 m2

Ejemplo 2

DATOS: ORDENANZA N°:..... **Indicadores Urbanísticos:** Área Urbana - Zona : Residencial 2
 F.O.S.= 0,6 - F.O.T.= 0,6 - Fte.= 12,00 mts. - Sup. Parcela Minima = 300 m2 - D.N.= 130 Hab/Ha.

$$\left. \begin{array}{l} \text{Sup. S/M total} = 16.900,00 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. Calles a ceder} = 1.120,00 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. Ochavas a ceder} = 9,00 \text{ m}^2 \end{array} \right\} \rightarrow \text{S libre (Ha.)} = \frac{15.771,00 \text{ m}^2}{10.000} = 1,5771 \text{ Ha.}$$

1) **R.E.C.** = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 1 m2/Hab. = 1,5771 Ha. x 130 Hab./Ha. x 1m2/Hab. = 205,02m2 ⇒
NO CEDE R.E.C. ya que la Superficie calculada es < Pm = 300 m2 ⇒

b) **E.V. y L.P.** = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 4,5 m2/Hab. = 1,5771 Ha. x 130 Hab/Ha x 4,5 m2/Hab = 922,60 m2
E.V. y L.P. a ceder = 922,60 m2

En este caso **SE CEDE** sólo Espacio Verde y Libre Público, quedando:

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. S/M (Σ Pcs.).....	14.848,40 m2
Sup. Calles a ceder.....	1.120,00 m2
Sup. Ochavas a ceder.....	9,00 m2
Sup. E.V. y L.P. a ceder.....	922,60 m2
Sup. Total S/M.....	16.900,00 m2
Sup. S/PLANO.....	16.825,77 m2
Diferencia en más:.....	74,23 m2

Ejemplo 3

DATOS: **ORDENANZA N°:**..... **Indicadores Urbanísticos:** Barrio de Viviendas (Art. 52)
F.O.S.= 0,6 - F.O.T.= 0,6 - Fte.= 10,00 mts. - Sup. Parcela Mínima = 250 m² - D.N.= 130 Hab/Ha.

$$\left. \begin{array}{l} \text{Sup. S/M total} = 4.500,00 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. Calles a ceder} = 800,00 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. Ochavas a ceder} = 9,00 \text{ m}^2 \end{array} \right\} \rightarrow \text{S libre (Ha.)} = \frac{3.691,00 \text{ m}^2}{10.000} = 0,3691 \text{ Ha.}$$

1) **R.E.C. = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 1 m²/Hab. = 0,3691 Ha. x 130 Hab./Ha. x 1 m²/Hab. = 47,98 m² ⇒**
NO CEDE R.E.C. ya que es < Pm = 250 m² ⇒

b) **E.V. y L.P. = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 4,5 m²/Hab. = 0,3691 Ha. x 130 Hab/Ha x 4,5 m²/Hab = 215,92 m²**
NO CEDE E.V. y L.P. ya que es < Pm = 250 m²

En este caso NO CEDE ninguna de las reservas (R.E.C. ni E.V. y L. P.), quedando:

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. S/M (Σ Pcs.).....	3.691,00 m ²
Sup. Calles a ceder.....	800,00 m ²
Sup. Ochavas a ceder.....	9,00 m ²
Sup. Total S/M.....	4.500,00 m ²
Sup. TITULO	4.500,00 m ²
Diferencia :.....	0,00 m ²

Ejemplo 4

DATOS: **ORDENANZA N°:**..... **Indicadores Urbanísticos:** Área Complementaria - Zona : Residencial Extraurbano
F.O.S.= 0,6 - F.O.T.= 0,6 - Fte.= 20,00 mts. - Sup. Parcela Mínima = 600 m² - D.N.= 60 Hab/Ha.

$$\left. \begin{array}{l} \text{Sup. S/M total} = 51.579,00 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. Calles a ceder} = 3.332,50 \text{ m}^2 \\ \text{Sup. Ochavas a ceder} = 144,00 \text{ m}^2 \end{array} \right\} \rightarrow \text{S libre (Ha.)} = \frac{48.102,50 \text{ m}^2}{10.000} = 4,81025 \text{ Ha.}$$

1) **R.E.C. = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 1 m²/Hab. = 4,81025 Ha. x 60 Hab./Ha. x 1 m²/Hab. = 288,62 m²**
NO CEDE R.E.C. ya que es < Pm = 600 m² ⇒

b) **E.V. y L.P. = S libre (Ha.) x D.N. (Hab./Ha.) x 3,5 m²/Hab. = 4,81025 Ha. x 60 Hab/Ha x 3,5 m²/Hab = 1.298,77 m²**
E.V. y L.P. = 1.298,77 m² → SE CEDE ya que la Superficie calculada es ≥ Pm = 600 m²

En este caso SE CEDE sólo E.V.y L. P., quedando:

BALANCE DE SUPERFICIES

Sup. S/M (Σ Pcs.).....	46.803,73 m ²
Sup. Calles a ceder.....	3.332,50 m ²
Sup. Ochavas a ceder.....	144,00 m ²
Sup. E.V. y L.P. a ceder.....	1.298,77 m ²
Sup. Total S/M.....	51.579,00 m ²
Sup. S/TITULO.....	51.579,00 m ²
Diferencia :.....	0,00 m ²

Cálculo de RESERVAS EN ZONA INDUSTRIAL: En Area Rural, Complementaria y Urbana, dónde se ubique una Zona Industrial corresponderá la cesión del cinco por ciento (5%) para Reserva para Equipamiento Comunitario e Industrial. Si la reserva resulta menor a la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.

Otras consideraciones

Si en Densidad Neta el Municipio tiene 1 vivienda unifamiliar por parcela, ello equivale a 4 Hab. Entonces hay que calcularla en terminos de Hab/Ha. A modo de ejemplo, si la sup. Mínima es 600 m² entonces hacer 10.000 m² / 600 m² = 16.67 x 4 Hab./Ha= 66.68 Hab/Ha = **67 Hab./Ha** que es el valor de la **D.N.**

- Si la reserva resultare menor a la parcela mínima de la zona o cuando existieren reservas cedidas al generarse la parcela que se divide, la cesión no será exigible.
- En reestructuraciones dentro del área urbana, rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez por ciento (10%) de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro por ciento (4%) para reservas de uso público.
- Cuando la superficie para reserva de equipamientoa comunitario sea inferior a la de la parcela mínima exigida para la zona o distrito, deberá unificarsela con la correspondiente a espacio verde y libre publico y cederla para estos fines.
- La Municipalidad, si lo estimare conveniente, determinará que sea cedida para equipamiento comunitario. Si la sumatoria de ambas superficies fuera inferior a la de la parcela mínima de la zona, la cesión no será exigida.
- Quedaran eximidos de la cesión para equipamiento comunitario los predios afectados a dicho uso, y de la correspondiente a espacios verdes, los destinados a actividades deportivo-recreativas.
- Toda subdivision de predios pertenecientes a zuna zona industrial dará lugar a la cesión del cinco por ciento (5%) de la superaficie de los mismos con destino a reserva para localizacion de equipamiento comunitario o industrial. Si la reserva resultare menor a la parcela mínima de la zona o cuando existieren reservas cedidas al generarse la parcela que se divide, la cesión no será exigible.
- Cuando en subdivisiones parciales de un predio las superficies a ceder en concepto de espacios verdes de uso público y de reservas para equipamiento comunitario resultaren inferiores, aún unificadas, a las superficies de la parcela mínima exigida en la zona, el remanente quedará afectado por una restriccion de cesión equivalente a las mismas, a concretarse en oportunidad de futuras subdivisiones.