

ANEXO II

PARÁMETROS	Zona Corredor – Avenida Rivadavia San Vicente Dos (ZC - ARSV2)
DESCRIPCIÓN DEL SECTOR	Se integra dentro del área complementaria. Sector de crecimiento que comprende a las parcelas frentistas a la Avenida Rivadavia, en el tramo que va por el lado izquierdo desde la calle De la Merced hasta la calle Capdevilla oeste y desde el lado derecho desde la calle San Luis hasta la calle Rio Luján Se propone densificar con usos predominantes comerciales y administrativos que configuren un tejido compacto de borde continuo y sin retiro de la línea lateral medianera. Como uso complementario se propone el residencial extraurbano.
USOS	Dominante: Comercial. Administrativo. Servicios. Supermercado. Hotelería. Gastronomía. Esparcimiento. Salud. Complementario: Residencial: vivienda unifamiliar y multifamiliar.
F.O.S. Y F.O.T.	FOS: 0,6 FOT 2,0.
ALTURA	a) Cuando el uso sea exclusivamente residencial: Planta baja y dos pisos, altura máxima nueve (9) metros. b) Zócalo comercial o administrativo: seis (6) metros de altura mínima, al que se le pueden sumar hasta dos pisos logrando el conjunto una altura máxima doce (12) metros totales.
DENSIDAD NETA	Con servicio de cloaca: 300 Hab./Ha. Sin servicio de cloaca: 150 Hab./Ha.
SUBDIVISIÓN MÍNIMA	Frente mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 600 m2.
TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	Será de tales características que las edificaciones alcancen una composición armónica con la descripción del área, tendiendo al enriquecimiento progresivo del todo por la suma de cada una de las partes, para obtener la imagen final de un sector comercial y administrativo completamente integrado. Se entiende por “progresivo” a la mejora continua del sector desde lo funcional y lo estético.
RETIROS MINIMOS	Frente: Desde línea municipal sobre Avenida Rivadavia: mínimo 5,00 m. Fondo: según cálculo L menos 20 metros sobre 2 (donde L es la longitud del lote) con un mínimo de 4,00 metros en las parcelas que dan a pulmón de manzana. La que no den a pulmón de manzana no se exigirá retiro de fondo. Lateral: no se exige.
ESTACIONAMIENTO:	Viviendas multifamiliares: 1 (un) espacio de 12,5 m2 dentro del predio que no se localicen en el retiro de 5,00 m sobre la Avenida Rivadavia.

SERVICIOS	El sistema de captación, evacuación y/o de tratamiento de excretas deberá ser viable y compatible con el entorno y el ambiente, lo que será evaluado por la Dirección de Obras Particulares y quedará a exclusivo criterio del área. Si el uso de la parcela implicara un notorio mayor consumo eléctrico o mayor evacuación de excretas, se podrá exigir las previsiones y obras necesarias para abastecer al desarrollo sin afectar al vecindario.
CASOS ESPECIALES	El Departamento Ejecutivo podrá facilitar el desarrollo de emprendimientos y proyectos especiales que se elaboren desde la esfera estatal, privada o mixta para este sector y su zona contigua inmediata. Son emprendimientos y proyectos especiales aquellos que, por sus características físicas, de superficie, ubicación y de estímulo, propendan a un desarrollo eficaz y superador de lo instrumentado para este sector. A tales efectos se podrán aprobar dichos proyectos, adecuando los indicadores a los máximos autorizados por la normativa provincial vigente, según a las característica y escala del proyecto, teniendo en consideración la morfología y desarrollo del conjunto de la zona donde se emplazan, como también de las zonas contiguas y adyacentes.