

# **ANEXO AMO-2 FICHAS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS<sup>1</sup>**

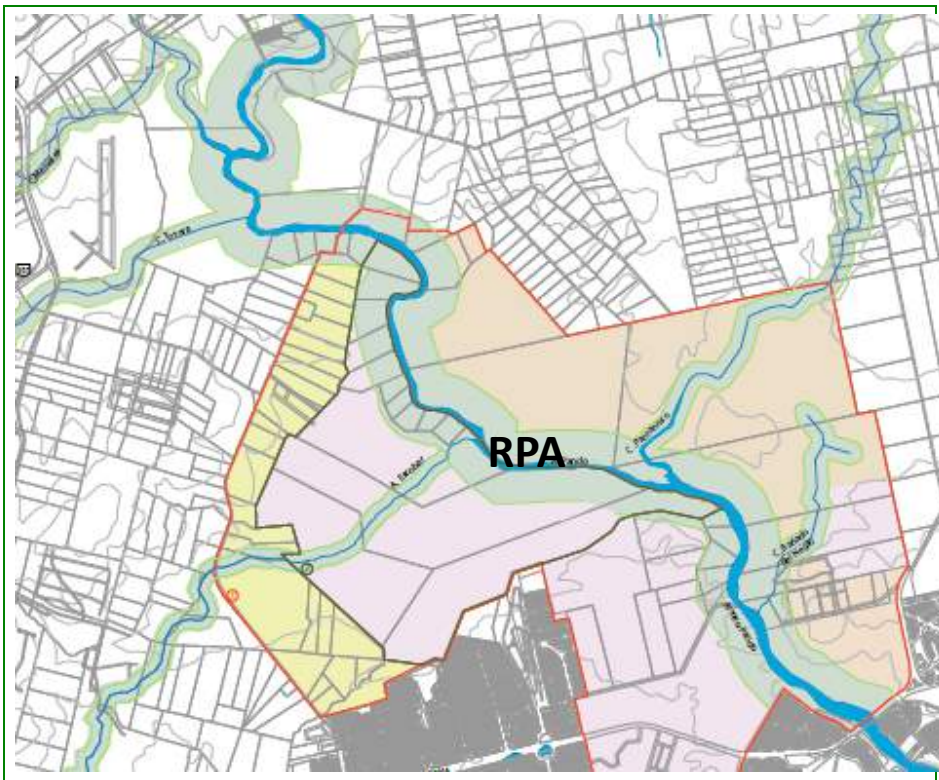
Por las fichas adjuntas se resumen los principales parámetros urbanísticos en que se estructura el ámbito del Plan Sectorial de la Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados del Arroyo Pando. Para la aplicación cabal de los alcances de las determinaciones debe recurrirse al texto de la Memoria de Ordenación. Para todo aquello no planteado en dicha Memoria -y consecuentemente no resumido en las fichas- rige lo dispuesto en la Ordenanza de la Edificación, Decreto 70 de 02/10/13 - Resol. 13/06475 de 11/11/13 y Modificación Decreto 90 de 15/04/15 - Resol. 15/02959 de 11/05/15.

Las primeras cuatro fichas registran los parámetros para las grandes sub-zonas que se han identificado en el territorio comprendido por el ámbito de la Zona de Conservación y Valorización Ambiental, con la delimitación propuesta.

Dentro de ella, a su vez, se proponen sectores con características específicas, para los cuales se precisan los parámetros urbanísticos.

---

<sup>1</sup> Ver definiciones de los parámetros en: *ANEXO AMO-1 DEFINICIÓN DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS*.



**SUB-ZONAS**

**RPA**

DE RESERVA  
PAISAJÍSTICO  
AMBIENTAL

**SECTORES**

**TODOS**

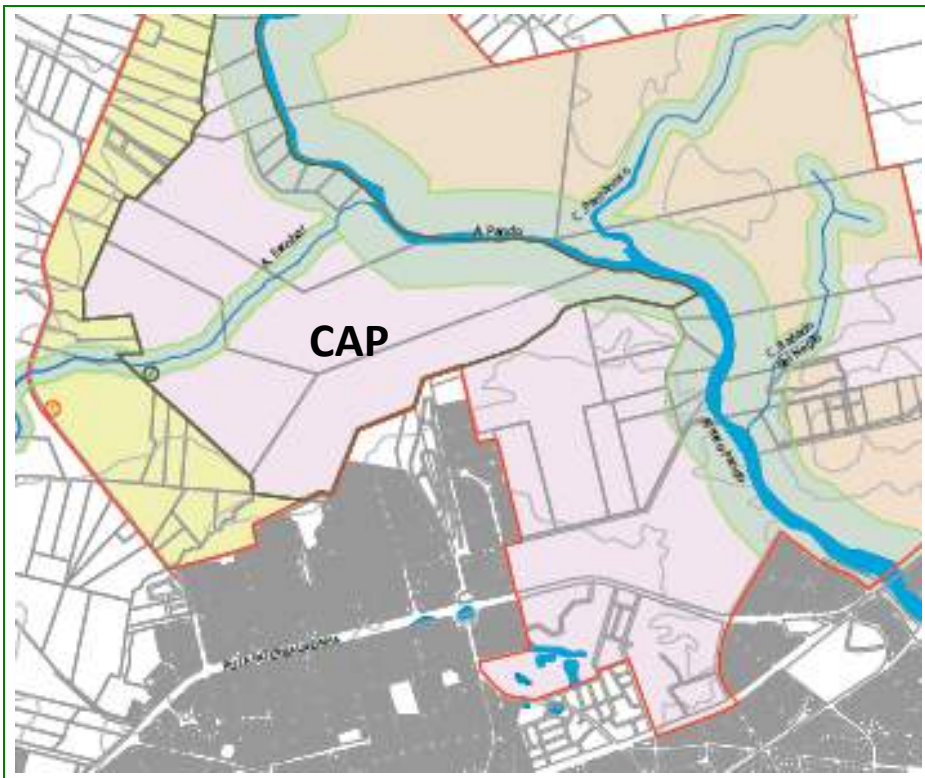
**observaciones**

LA FICHA GENERAL  
DE LA SUB-ZONA SE  
DESARROLLA EN  
LAS FICHAS POR  
SECTOR

AMANZANAMIENTO Y DIVISIÓN DE SUELO	<b>M</b>	NO APLICA
	<b>L</b>	NO APLICA
	<b>A</b>	NO APLICA
	<b>FEP</b>	NO APLICA
	<b>FES</b>	NO APLICA
	<b>S</b>	NO APLICA
	<b>F</b>	NO APLICA
	<b>D</b>	NO APLICA
USO PREFERENTE	<b>UP</b>	restauración y conservación ambiental, de investigación , ecoturismo y recreativas
	<b>UA</b>	compatibles con los principales por contribuir al desarrollo sostenible
	<b>UE</b>	que impliquen usos de tipo urbano o que impliquen riesgo de transformación

OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL PREDIO INDIVIDUAL	<b>FOSv</b>	95%
	<b>FOS</b>	1%
	<b>FOSS</b>	0%
	<b>FOT</b>	1%
	<b>H</b>	5m
	<b>RF</b>	25m
	<b>RL</b>	25m
	<b>RFo</b>	25m
	<b>MUA</b>	NO APLICA
	<b>FMA</b>	según cartografía
<b>FTV</b>	según cartografía	

Documentos básicos para la elaboración del Plan Sectorial de la  
**Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Baños del Arroyo Pando**



**SUB-ZONAS**

**CAP**

DE USOS  
COMPATIBLES CON  
ÁREA PROTEGIDA

**SECTORES**

**TODOS**

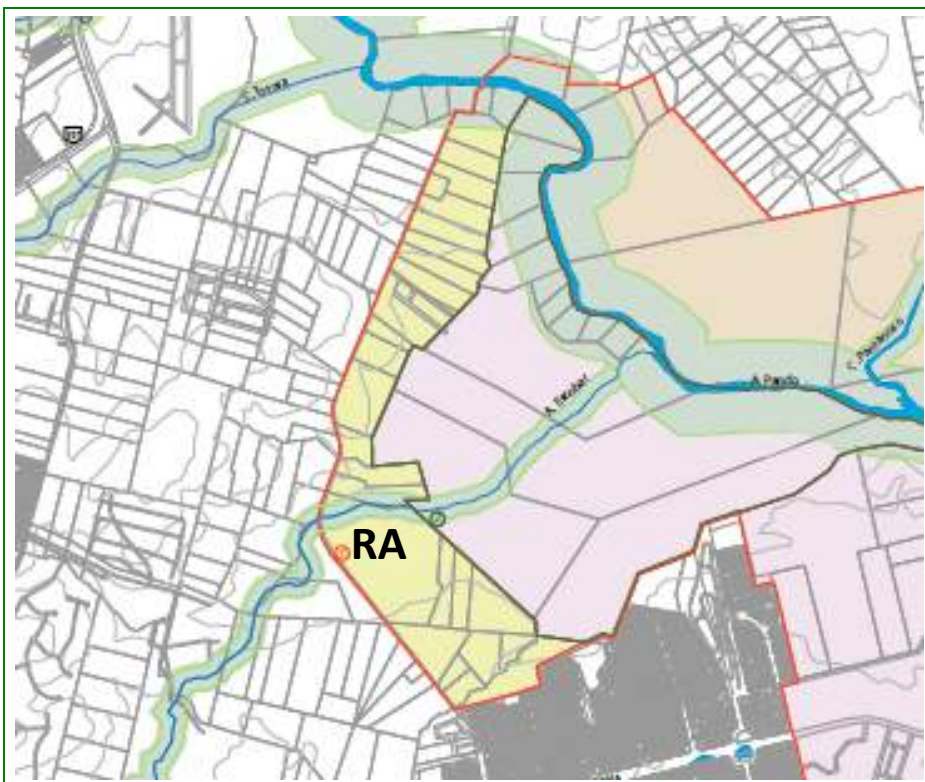
**observaciones**

LA FICHA GENERAL  
DE LA SUB-ZONA SE  
DESARROLLA EN  
LAS FICHAS POR  
SECTOR

AMANZANAMIENTO Y DIVISIÓN DE SUELO	<b>M</b>	500.000m <sup>2</sup>
	<b>L</b>	500m
	<b>A</b>	15 a 25m
	<b>FEP</b>	9%
	<b>FES</b>	1%
	<b>S</b>	500m <sup>2</sup> para vivienda unifamiliar
	<b>F</b>	12m para vivienda unifamiliar
	<b>D</b>	15m para vivienda unifamiliar
USO PREFERENTE	<b>UP</b>	residencial de tipo campestre constituido por viviendas individuales o agrupadas
	<b>UA</b>	usos no residenciales específicos, equipamientos de interés público o social
	<b>UE</b>	todos los usos diferentes del principal de tipo residencial campestre

OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL PREDIO INDIVIDUAL	<b>FOSv</b>	10 a 60%
	<b>FOS</b>	10 a 30%
	<b>FOSS</b>	40%
	<b>FOT</b>	10 a 60%
	<b>H</b>	7,5m y dos plantas para vivienda unifamiliar
	<b>RF</b>	5 a 15m
	<b>RL</b>	bilaterales de 5 a 15m cada uno
	<b>RFo</b>	20% de la profundidad del predio
	<b>MUA</b>	1
	<b>FMA</b>	20 a 40%
<b>FTV</b>	40%	

Documentos básicos para la elaboración del Plan Sectorial de la  
**Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados del Arroyo Pando**



**SUB-ZONAS**

**RA**

RURAL DE AMORTIGUACIÓN

**SECTORES**

**TODOS**

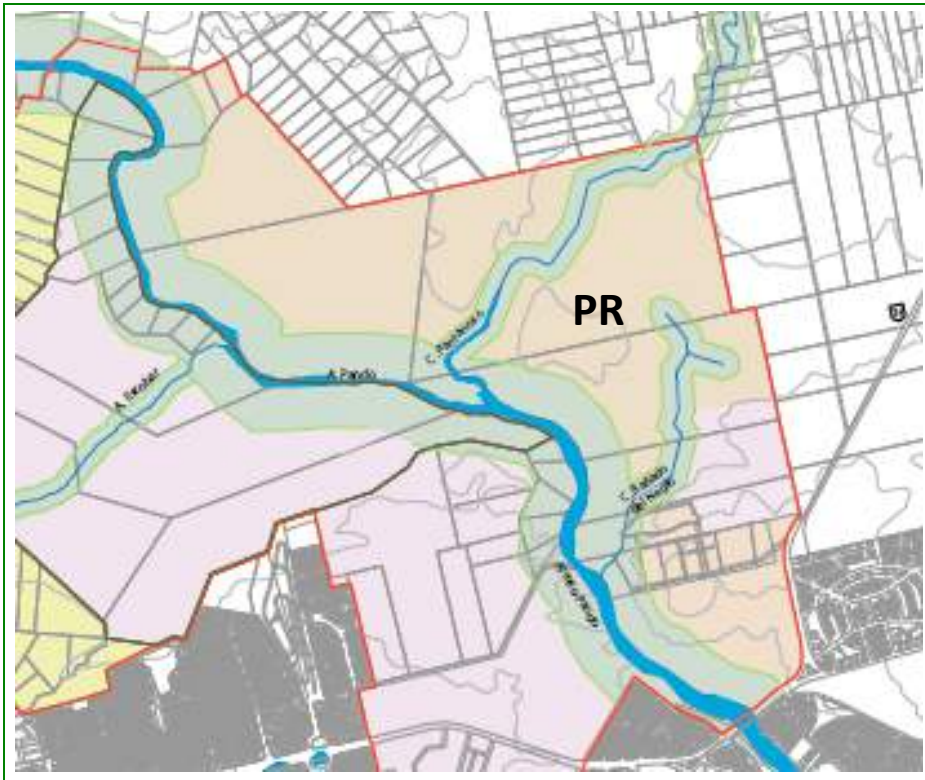
**observaciones**

LA FICHA GENERAL DE LA SUB-ZONA SE DESARROLLA EN LAS FICHAS POR SECTOR

AMANZANAMIENTO Y DIVISIÓN DE SUELO	<b>M</b>	NO APLICA (mínimo: 50.000m <sup>2</sup> )
	<b>L</b>	NO APLICA (mínimo: 1.000m)
	<b>A</b>	30m
	<b>FEP</b>	NO APLICA
	<b>FES</b>	NO APLICA
	<b>S</b>	50.000m <sup>2</sup>
	<b>F</b>	100m
	<b>D</b>	150m
USO PREFERENTE	<b>UP</b>	usos ordinarios propios de las áreas de producción agropecuaria y forestal
	<b>UA</b>	usos no residenciales específicos, equipamientos de interés público o social
	<b>UE</b>	que impliquen usos de tipo urbano o que impliquen riesgo de transformación

OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL PREDIO INDIVIDUAL	<b>FOSv</b>	80%
	<b>FOS</b>	10%
	<b>FOSS</b>	10%
	<b>FOT</b>	20%
	<b>H</b>	7,5m y dos plantas
	<b>RF</b>	10m
	<b>RL</b>	bilaterales de 10m cada uno
	<b>RFo</b>	10m
	<b>MUA</b>	2 cada 50.000m <sup>2</sup>
	<b>FMA</b>	20%
	<b>FTV</b>	60%

Documentos básicos para la elaboración del Plan Sectorial de la  
**Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados del Arroyo Pando**



**SUB-ZONAS**

**PR**

EN PRODUCCIÓN RURAL

**SECTORES**

**TODOS**

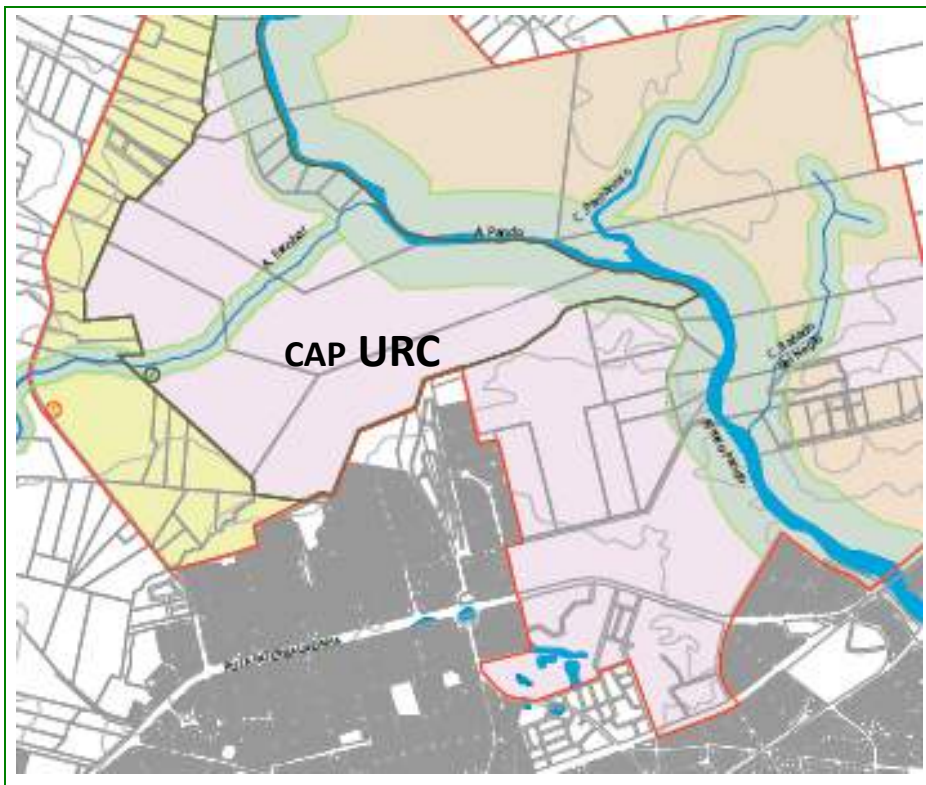
**observaciones**

LA FICHA GENERAL DE LA SUB-ZONA SE DESARROLLA EN LAS FICHAS POR SECTOR

AMANZANAMIENTO Y DIVISIÓN DE SUELO	<b>M</b>	NO APLICA (mínimo: 50.000m <sup>2</sup> )
	<b>L</b>	NO APLICA (mínimo: 1.000m)
	<b>A</b>	20m
	<b>FEP</b>	NO APLICA
	<b>FES</b>	NO APLICA
	<b>S</b>	50.000m <sup>2</sup>
	<b>F</b>	100m
	<b>D</b>	200m
USO PREFERENTE	<b>UP</b>	usos ordinarios propios de las áreas de producción agropecuaria y forestal
	<b>UA</b>	compatibles con los principales por contribuir al desarrollo sostenible
	<b>UE</b>	que impliquen usos de tipo urbano o que impliquen riesgo de transformación

OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL PREDIO INDIVIDUAL	<b>FOSv</b>	10%
	<b>FOS</b>	5%
	<b>FOSS</b>	5%
	<b>FOT</b>	8%
	<b>H</b>	7,5m (15m para usos productivos)
	<b>RF</b>	15m (25m en vías conectoras)
	<b>RL</b>	13,5m
	<b>RFo</b>	13,5m
	<b>MUA</b>	1 cada 50.000m <sup>2</sup>
	<b>FMA</b>	20%
	<b>FTV</b>	75%

Documentos básicos para la elaboración del Plan Sectorial de la  
**Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Baños del Arroyo Pando**



**SUB-ZONAS**

**CAP**

DE USOS  
COMPATIBLES CON  
ÁREA PROTEGIDA

**SECTORES**

**URC**

PARA USOS  
RESIDENCIALES Y  
COMPATIBLES

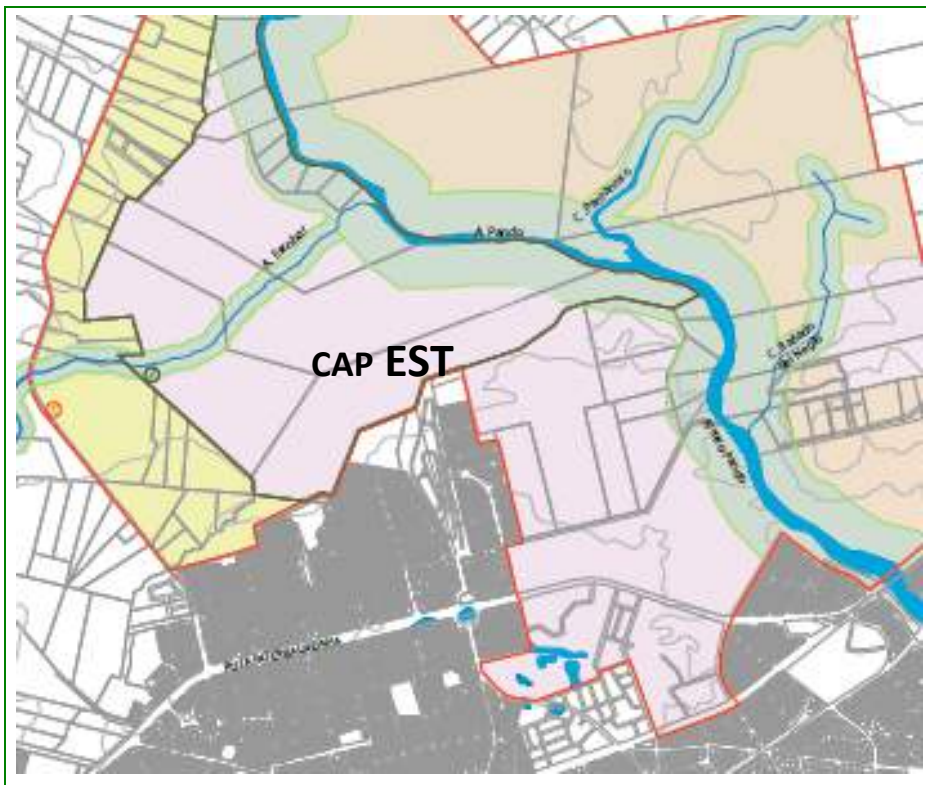
**observaciones**

LA FICHA GENERAL  
DEL SECTOR SE  
DESARROLLA EN  
LAS FICHAS POR  
SUB-SECTOR

<b>AMAZANAMIENTO Y DIVISIÓN DE SUELO</b>	<b>M</b>	500.000m <sup>2</sup>
	<b>L</b>	500m
	<b>A</b>	15m
	<b>FEP</b>	9%
	<b>FES</b>	1%
	<b>S</b>	500m <sup>2</sup> para vivienda unifamiliar 5.000m <sup>2</sup> para vivienda agrupada
	<b>F</b>	12m para vivienda unifamiliar 40m para vivienda agrupada
	<b>D</b>	15m para vivienda unifamiliar 50m para vivienda agrupada
<b>USO PREFERENTE</b>	<b>UP</b>	residencial de tipo campestre constituido por viviendas individuales o agrupadas
	<b>UA</b>	usos no residenciales específicos, equipamientos de interés público o social
	<b>UE</b>	todos los usos diferentes del principal de tipo residencial campestre

<b>OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL PREDIO INDIVIDUAL</b>	<b>FOSv</b>	60%
	<b>FOS</b>	30%
	<b>FOSS</b>	40%
	<b>FOT</b>	60%
	<b>H</b>	7,5m (2 plantas p/vivienda unifamiliar 15m (5 plantas) p/vivienda agrupada
	<b>RF</b>	5m
	<b>RL</b>	bilaterales de 5m p/vivienda unifamiliar 2/3H p/vivienda agrupada
	<b>RFo</b>	20% de la profundidad del predio
	<b>MUA</b>	1 para vivienda unifamiliar S/150 para vivienda agrupada
	<b>FMA</b>	20%
	<b>FTV</b>	40%

Documentos básicos para la elaboración del Plan Sectorial de la  
**Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Bañados del Arroyo Pando**



**SUB-ZONAS**

**CAP**

DE USOS  
COMPATIBLES CON  
ÁREA PROTEGIDA

**SECTORES**

**EST**

PARA ESTRUCTURAS Y  
SISTEMAS  
TERRITORIALES

**observaciones**

AMANZANAMIENTO Y DIVISIÓN DE SUELO	<b>M</b>	NO APLICA
	<b>L</b>	NO APLICA
	<b>A</b>	25m
	<b>FEP</b>	9%
	<b>FES</b>	1%
	<b>S</b>	NO APLICA
	<b>F</b>	NO APLICA
	<b>D</b>	NO APLICA
USO PREFERENTE	<b>UP</b>	usos no residenciales específicos, equipamientos de interés público o social
	<b>UA</b>	usos no residenciales específicos, equipamientos de interés público o social
	<b>UE</b>	todos los usos diferentes del principal de tipo residencial campestre

OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL PREDIO INDIVIDUAL	<b>FOSv</b>	10%
	<b>FOS</b>	10%
	<b>FOSS</b>	NO APLICA
	<b>FOT</b>	10%
	<b>H</b>	7,5m y dos plantas
	<b>RF</b>	15m
	<b>RL</b>	15m
	<b>RFo</b>	15m
	<b>MUA</b>	NO APLICA
	<b>FMA</b>	40%
<b>FTV</b>	40%	

Documentos básicos para la elaboración del Plan Sectorial de la  
**Zona de Conservación y Valorización Ambiental ZCA Baños del Arroyo Pando**