

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

4



Ref: Expte. Nro. 11750-S-2018.-

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Código de Ordenamiento Urbano requiere de constantes revisiones, adecuándolo al crecimiento y transformaciones que afectan a la ciudad y, en este sentido, surge periódicamente la necesidad de contemplar los ajustes pertinentes para una correcta utilización de los predios, sin desvirtuar las características de cada zona y evitando perjuicios a linderos.

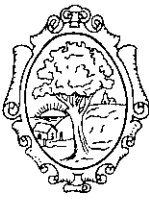
Se hace necesario contemplar las adecuaciones necesarias que respondan a la realidad del vecino, flexibilizar las posibilidades constructivas, sin producir desajustes en las zonas y adaptarse a la actual realidad urbana y ambiental en sectores que actualmente se han visto transformados por el crecimiento y desarrollo urbano.

Es así que, en Urbanizaciones Especiales en zonas Rb (Residenciales de Baja Densidad) se propone bajar en un 42,66% la Densidad Poblacional máxima admitida, siendo el límite máximo: 86 hab/Ha, a fin de permitir una mejor integración armónica al entorno.

Se contempla asimismo, respecto de la ocupación admitida del Fondo Libre para instalaciones complementarias de la vivienda, la posibilidad de una ocupación proporcional a la superficie de los predios, manteniendo los demás indicadores de cada zona y, respecto de los Retiros Laterales, se ha incorporado la posibilidad de ocupar parcialmente uno de los retiros reglamentarios en Planta Baja, estableciendo condiciones de alturas y superficie máxima a ocupar, para evitar desajustes urbanos.

En la ocupación parcial de los Retiros de Frente, se incorpora una condición que contempla la cantidad de parcelas de cada cuadra, estableciendo una equidad respecto de las diferentes situaciones parcelarias de cada cuadra, aclarando que esta condición surge por la necesidad de contemplar una solución más efectiva para autorizar las ampliaciones o modificaciones de construcciones preexistentes.

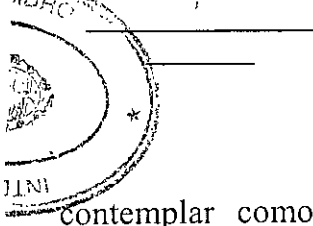
Se incorporan otras correcciones menores para una mejor interpretación del texto, que no significan modificaciones, tal como la inclusión de Bienes Patrimoniales que se mencionan en el Listado obrante en la Hoja de Zona APP/1 y se ubican en Zona Rm2.



4



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO



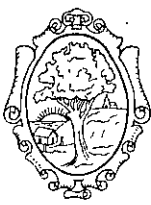
Asimismo en el Cuadro de Usos, se incluye la posibilidad de contemplar como Autoservicios a los Almacenes, Despensas y rubros similares con superficies de hasta 70 m², pues resulta actualmente de uso común esta modalidad en casi todos los locales comerciales de esta categoría.

Se incluye además, con mayores detalles, el Plano de Localidades, señalando el sector aluvional de las Islas del Delta en formación, dentro de los límites del Partido establecidos por la Ley Provincial N° 12.599.

Por otra parte, resulta necesario remitir para su eventual convalidación, el Decreto N° 1170/2015 para su tratamiento ante ese Honorable Cuerpo, que corrige una omisión a la definición de FOT en la Ordenanza N° 8088 – Artículo 1°, por lo cual se agrega en la propuesta que se acompaña.

Por todo lo expuesto, se somete el Proyecto de Ordenanza de Modificación del Código de Ordenamiento Urbano a estudio y consideración de ese Alto Cuerpo.

DESPACHO Y LEGISLACION
mlg

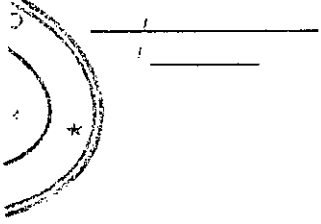


4



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Ref: Expte. Nro. 11750-S-2018.-



PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- Efectuar las siguientes modificaciones, agregados, sustituciones e incorporaciones, en los artículos que se indican del Código de Ordenamiento Urbano vigente, con todas sus modificaciones y reglamentaciones:

Artículo 1.2.1.1. URBANIZACIONES ESPECIALES

- En el **Apartado A –Inciso 10**, se sustituye el primer párrafo correspondiente a: “Demás Zonas Residenciales y Comerciales de Baja Densidad (Rb y Cb): ...”, por el siguiente:
 - ❖ “Demás Zonas Residenciales y Comerciales de Baja Densidad (Rb y Cb) –excepto los predios ubicados en la barranca del Partido de San Isidro: 86 hab/Ha, considerando para el cálculo –como mínimo- 4 habitantes por cada unidad de vivienda. Segundo párrafo: no se modifica el texto actual”.

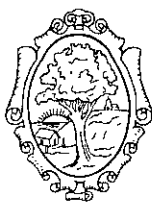
Artículo 1.2.1.2. FONDO LIBRE – PULMÓN DE MANZANA

- En el **Apartado A**, sustituir el Cuadro del **inciso 4**, por el siguiente:

Superficie del lote (m²)	Superficie de Ocupación de fondo (m²)	Desarrollo Lineal Máximo (m)	Plano Límite Máximo (m) Solo PB sin entrepisos
Hasta 300	15	4,00	4,50
> 300 < 500	20	4,50	4,50
≥ 500 < 800	30	5,00	4,50
≥ 800 < 1200	40	6,00	4,50
≥ 1200 < 1600	50	7,00	4,50
≥ 1600 < 2400	70	9,00	5,00
> 2400	100	10,00	5,00

Artículo 1.2.1.4.1. Retiros de Frente

- En el **Apartado B**, se realizan las siguientes modificaciones:



4



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

- En el **Inciso 5 – Ítem h**, se sustituye el primer párrafo y la primer frase del segundo párrafo, por lo siguiente:

“**h.** Podrá eximirse de cumplimentar el Retiro Mínimo Reglamentario, cuando en la cuadra, sobre la misma acera, no se haya respetado el Retiro en el 70% de la longitud de la misma, o bien el Retiro de Frente se encuentre invadido en más del 70% de las parcelas y dicha invasión se produzca como mínimo en el 50% de la longitud de la cuadra.

Los interesados presentarán un relevamiento en escala de la cuadra, indicando la situación parcelaria, el ancho de cada parcela sobre L.M. y la silueta con todos los retiros de las construcciones existentes en cada una; calculando los porcentajes de ocupación de los retiros de frente referidos a la longitud de la cuadra y a la cantidad de parcelas, para verificar lo dispuesto en el párrafo anterior...”

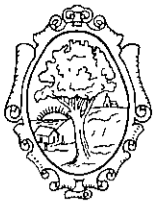
“Suprimir el Inciso 6, del Apartado B.

Los siguientes incisos 7, 8 y 9, pasan a enumerarse como: 6, 7 y 8 respectivamente”.

Artículo 1.2.1.4.2. Retiros Laterales

En el **Apartado A**, se sustituye el **inciso 4** por lo siguiente:

- “**4.** Con intervención de las O.T. podrá autorizarse la ocupación de un Retiro Lateral, en zonas Rb1, Rb2, Rb3 y Rb4 con las siguientes condiciones:
- La ocupación del Retiro Lateral se desarrollará exclusivamente en Planta Baja, sin generar terrazas accesibles.
 - La superficie máxima a ocupar en el área afectada a Retiro Lateral será de: 30 m².
 - La Altura de medianera no superará los 3,20 m y la Altura Máxima (Hmax) será de 3 m para techos planos y, en caso de techo con pendiente, la altura de cumbre (Hmax/HPI) podrá llegar a los 6 m en zona Rb1 y hasta 4,50 m en zonas Rb2, Rb3 y Rb4. Ver GRÁFICO N° 1 – aplicando la Hmax de Plano Límite de cumbre que corresponda, según la zona.



4



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO



d. La construcción se adaptará al paisaje urbano del entorno, evitando perjuicios a linderos.

Esta posibilidad no aplica para Urbanizaciones, Complejos urbanísticos integrales, Viviendas agrupadas u otros proyectos especiales en los cuales se hayan fijado, por resolución fundada, los Retiros Laterales mínimos a cumplimentar como requisito para autorizar el proyecto”.

Artículo 1.2.1.5. PARCELAS DE DIMENSIONES INFERIORES A LAS REGLAMENTARIAS

Se incorpora **al final del artículo**, lo siguiente para Zonas de Altura máxima hasta 12 m, en lotes menores a los reglamentarios:

- “Cuando por razones de proyecto y/o de resolución técnica, sea necesario ocupar parcial ^(X)mente el Retiro de Frente reglamentario, se podrá evaluar por medio de las O.T. la disminución del Retiro de Frente y Retiro de las salientes y balcones, hasta 2 m de la L.M. como máximo en el 50% del ancho del predio sobre L.M., en tanto la superficie ocupada se compense en el mismo frente con mayor retiro. No se admitirán salientes ni balcones a menos de 2 m de la L.M.”

ARTÍCULO 2º.- Efectuar la incorporación al Código de Ordenamiento Urbano vigente – con todas sus modificaciones y reglamentaciones, Capítulo II, que se indica a continuación:

En el **Art. 2.2.2. – HOJA DE ZONA Rm2**, se incorpora el **punto 3 – Inmuebles Listados**, con el siguiente texto:

- **“3. Inmuebles Listados**

Para el tratamiento de los inmuebles ubicados en: Circ. I – Secc. B – Manz. 43 – Parcelas 5-6c-6e-8f-9-10-11-12a y 17: correspondientes a los inmuebles de: 25 de Mayo N° 714/694/684/626 y Brown N° 446/456/464/478/490 (toda la cuadra) y Primera Junta N° 469, es de aplicación el Tratamiento Particular de la Hoja APP/1 para este tipo de edificios”.



4



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

ARTÍCULO 3°.- Efectuar la sustitución en el **ANEXO I Art. 2.2.3.1. CUADRO DE USOS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones-, que se indica a continuación:

- En la **Hoja 1 del Cuadro de Usos**, en la columna de: **Comercio Minorista – Grupo I – Básico**: donde dice: “Almacenes y Despensas – Bebidas – Comestibles (hasta 70 m² de local de ventas) – sin sistema de autoservicio-“, se sustituye por:

- “Almacenes – Despensas – Bebidas – Comestibles (hasta 70 m² de local de ventas), con y sin sistema de autoservicio”,

ARTÍCULO 4°.- Sustituir el **PLANO DE LOCALIDADES** del art. 3.1.4. **CAPÍTULO III**, del Código de Ordenamiento Urbano vigente –con todas sus modificaciones y reglamentaciones-, que se agrega como Anexo de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 5°.- Convalidar el Decreto N° 1170/2015, que subsana una omisión involuntaria en la incorporación a la definición de FOT, según Ordenanza N° 8088 – Artículo 1°, tramitado por Expediente N° 4676-2015.

ARTÍCULO 6°.- Para la elaboración del Texto Ordenado, efectuar todas las correcciones necesarias para compatibilizar el texto del Código de Ordenamiento Urbano a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 7°.- De forma.

