



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 292

CONTENIDO:

**DECRETO 600/2007 – MODIFICACIONES AL CODIGO DE
ORDENAMIENTO URBANO- ORDENANZA 8232**

Publicado el día 09 de marzo de 2007



Ref.: Expte. 11794-R-2006.-

SAN ISIDRO, 2 de marzo de 2007

DECRETO NUMERO: **6 0 0**

VISTO la Ordenanza 8232 por la cual se efectuaron las modificaciones, agregados, supresiones, sustituciones e incorporaciones en los artículos del Código de Ordenamiento Urbano vigente, Texto Ordenado por Decreto nro. 366/06 y lo dispuesto en el Decreto nro. 1341/06; y

Considerando:

QUE fojas 129 la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos solicita efectuar la siguiente modificación en Hoja de Zona APP/1 – Punto 2.13, donde dice “Los Factores de Ocupación serán como mínimo de FOS = 0.5 Y FOT = 1”, deberá decir: **“Los Factores de Ocupación serán como máximo de: FOS= 0.5 y FOT= 1”**;

QUE cabe aclarar que en todo el texto del Código de Ordenamiento Urbano, los valores de los Factores de Ocupación – FOS y FOT- siempre son máximos, debido a que regulan y limitan la superficie máxima construible de cada parcela, tal como se desprende la propia definición de cada término en el artículo 1.1.2.3. del citado Código;

QUE la misma Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos, atento a las consultas realizadas en referencia a la construcción de viviendas en la zona EPr, generando una situación de especulación respecto de los predios ubicados en la zona riberaña, a fojas 130 solicita efectuar la siguiente modificación en Hoja de Zona EPr –Punto 2.6-;

QUE la proliferación de viviendas en el sector costero de Martínez, podría generar un desajuste respecto a los usos de Esparcimiento y Deportivos, que se permiten y desarrollan actualmente en esta zona, siendo este el uso predominante en el sector;

QUE los factores de ocupación previstos FOS y FOT, resultan muy limitados, por lo cual correspondería, dada las características de la zona, permitir nuevas unidades con mayor superficie cubierta y



Ref.: Expte. 11794-R-2006.-

de terreno propio, acorde al valor del lugar, así como regularizar otras existentes que se encuentran habilitadas;

QUE resulta necesario fijar pautas para el análisis de cada proyecto, en atención a las características urbano – ambientales de la zona;

QUE la zona residencial exclusiva adyacente -Rb2-, que corre entre Av. del Libertador y la calle Juan Díaz de Solís de la barranca de Martínez, se autoriza un máximo de una vivienda cada 600 m² de terreno, por lo cual con la propuesta que se somete a consideración, se compatibilizarán el tratamiento entre ambas zonas;

QUE surge la necesidad de efectuar tales correcciones, para que la nueva normativa sea compatible con los lineamientos generales del Código y a los efectos de ser incluida en el Texto Ordenado que se está elaborando;

QUE analizado el tema, este Departamento Ejecutivo aconseja acceder a lo peticionado, promoviendo la modificación del artículo 3° de la Ordenanza 8232;

QUE dado el carácter del tema en tratamiento, este Departamento Ejecutivo promueve el dictado del acto administrativo pertinente, “ad referendum” del Honorable Concejo Deliberante;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

ARTICULO 1°.- Modificase el artículo 3°, Hoja de Zona APP/1, punto 2.13
***** “...Tratamiento particular para predios frentistas a Av. del Libertador entre Roque Saenz Peña y Martín y Omar...” de la Ordenanza N° 8232, donde decía: “Los Factores de Ocupación serán como mínimo de FOS = 0.5 y FOT = 1” quedando redactado de la siguiente manera:

“...Los Factores de Ocupación serán como máximo de: FOS= 0.5 y FOT= 1...”.-

ARTICULO 2°.- Modificase el punto 2.6 del Artículo 3° de la Ordenanza Nro. 8232,
***** Hoja de Zona EPr, quedando redactado de la siguiente manera:



Ref.: Expte. 11794-R-2006.-

**“2.6. Número de viviendas: N°= superficie del predio
600**

Vivienda unifamiliar: serán de aplicación los lineamientos que correspondan, establecidos en el art. 1.2.1.14. inc. 3, de este COU.

Condiciones para el uso residencial

- ❖ El número de viviendas se establecerá sobre la base del predio a afectar al uso residencial exclusivamente, sin computar las superficies que posean otros destinos.
- ❖ Vivienda unifamiliar: el ancho mínimo de terreno propio de cada subparcela o unidad funcional, no será inferior a 20 m.-
- ❖ En caso de parcelas preexistentes de superficie menor a 600 m², se evaluará particularmente la situación para permitir una única unidad de vivienda, teniendo en cuenta la conformación parcelaria del lugar, la implantación de la vivienda, su entorno y el cumplimiento de las demás restricciones que corresponde aplicar.
- ❖ En los predios de superficie mayor a 3.000 m², se podrá aplicar también la alternativa del artículo 1.2.19. de este COU –PROTECCION URBANO AMBIENTAL DE GRANDES PREDIOS-, considerando las características ambientales del lugar y su entorno, y en tanto no se supere el número de viviendas establecidas para esta zona (una unidad cada 600 m² de superficie de terreno).
- ❖ Todas las viviendas deben contar con conexión al servicio de agua corriente, y cloacas a red existente o bien a Planta de Tratamiento debidamente autorizada.
- ❖ Los residentes de las viviendas, deberán soportar las molestias generadas por el uso predominante, siempre que se verifique el ajuste de las actividades que se desarrollan a las normativas en vigencia. Esta condición quedará asentada en las autorizaciones y permisos que se otorguen.



Condiciones para todos los usos

- ❖ Serán de aplicación las demás normativas de zona Ec, establecidas en la Hoja de Zona correspondiente.
- ❖ Cada proyecto se tratará particularmente, a efectos de evaluar: su inserción urbano-ambiental sin provocar desajustes, así como el cumplimiento de lo normado en el presente Código y demás reglamentaciones en vigencia que corresponda aplicar.”

ARTICULO 3º.- Mantiénese en todas sus partes las restantes disposiciones de la ***** Ordenanza 8232.-

ARTICULO 4º.- El presente decreto se dicta “ad referendum” del Honorable ***** Concejo Deliberante.-

ARTICULO 5º.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

DESP Y LEGISL
EC