



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL
EDICION EXTRA N° 297

CONTENIDO:

Decreto N° 823/2007 – Modificaciones al Código de Ordenamiento Urbano (Modificase artículo 1 °, de la Ordenanza N° 8232, sustituyendo el texto de artículos 1.2.1.10.2 inciso b) y 1.2.1.13.)

Publicado, el día 20 de abril de 2007

San Isidro, 9 de abril de 2007.

DECRETO NUMERO: 8 2 3

VISTO, la Ordenanza N° 8232 por la cual se efectuaron 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, la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos a través de las oficinas técnicas de la Subsecretaría de Registros Urbanos, ha recibido consultas y distintas opiniones de profesionales respecto de la aplicación del texto vigente de los artículos 1.2.1.10.2 - inciso b), 1.2.1.13 y 2.2.2 - Hojas de Zona Rmb B y Cb2-, del Código de Ordenamiento Urbano, cuya modificación fue establecida por los artículos 1° y 3° de la Ordenanza N° 8232;

QUE lo antes expuesto ha generado la necesidad de efectuar una aclaración de la metodología a utilizar para determinar la cantidad de habitantes en los edificios destinados a Vivienda Multifamiliar, así como en el ordenamiento general del texto del artículo 1.2.1.13.;

QUE resulta necesario fijar un límite máximo de altura para los edificios y sus instalaciones, en las zonas RmbB y Cb2 del Bajo Ribereño, a fin de consolidar en estas zonas un perfil urbano uniforme en altura, mejorando las visuales desde la parte superior de la barranca y permitiendo un mejor desarrollo de los proyectos;

QUE analizado el tema a fojas 146, la Secretaría General de Gobierno y Administración aconseja acceder a lo peticionado por la Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos;

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 artículo 1°, de la Ordenanza N° 8232, sustituyendo el texto ***** de artículos 1.2.1.10.2 inciso b) y 1.2.1.13. por lo siguiente:

///...

Artículo 1.2.1.10.2 inciso b:

“b. Zonas del Bajo Ribereño: RmbB, Cb2 y EPr:

Se establecen para estas zonas las siguientes alturas que deberán tomarse a partir de la cota + 4.44 de IGM:

- Zonas Cb2 y RmbB:

- Altura Máxima – Hm- y Plano Límite-HPl- de cubrereras y tanques de agua- = 8.50 m

- Zona EPr:

- Altura Máxima de los edificios -H m = 6,50 m

- Plano Límite -HPl para cubrereras = 8 .00 m

-HPl para tanques de agua- = 10.00 m

Se exigirá en ambos casos el tratamiento arquitectónico de los remates de los edificios, cubiertas y/o azoteas e instalaciones, según lo determinado en el artículo 1.2.1.10. – inciso 3.”

Artículo 1.2.1.13:

“1.2.1.13. SUPERFICIES Y CONDICIONES MÍNIMAS PARA VIVIENDAS

Las Unidades de Vivienda Unifamiliar y/o Multifamiliar, se ajustarán a las siguientes superficies y condiciones:

1. Las unidades de vivienda, ya sean del tipo unifamiliar o bien formen parte de un edificio multifamiliar, deberán tener las siguientes superficies cubiertas mínimas propias, sin incluir semicubiertos, balcones, galerías, cocheras y espacios comunes:

a. Para vivienda unifamiliar en todas las zonas, y vivienda multifamiliar en las zonas de uso conforme ubicadas en las localidades de: Boulogne, Villa Adelina y Beccar -excepto su A.C.-, la superficie mínima será:

- Unidades de un Ambiente: 40 m²

- Unidades de dos Ambientes: 50 m²

///..

///...

- Unidades de tres Ambientes: 60 m²
- Unidades de cuatro Ambientes: 72 m²
- Unidades de más de 4 Ambientes: se sumarán 24 m² por cada dormitorio que se agregue.

b. Para vivienda multifamiliar en zonas de uso conforme, ubicadas en las localidades de San Isidro, Martínez, Acassuso, y AC. de Beccar, la superficie mínima de cada unidad será de:

- Unidades de Uno y Dos Ambientes: 55 m² .
- Unidades de Tres Ambientes: 60 m².
- Unidades de Cuatro Ambientes: 72 m²
- Unidades de Más de Cuatro Ambientes: se sumarán 24 m² por cada dormitorio que se agregue.

En estos sectores, el 70 % de las unidades, como mínimo, deberán computarse como unidades de tres o más ambientes. Ver inciso 3 de este artículo.

2. Condiciones generales para todos los casos:

- ❖ Se consideran "ambientes" los locales de 1º categoría (habitables) : dormitorios - salas de estar- salas - comedores-escritorios, etc. (Ver CE);
- ❖ Se consideran locales de segunda clase a las cocinas, baños y lavaderos.(Ver CE)
- ❖ Se verificará que la cocina tenga las dimensiones mínimas y condiciones de iluminación y ventilación establecidas por el Código de Edificación;
- ❖ No se admitirán Espacios para Cocinar o Kitchenets en viviendas multifamiliares;
- ❖ Cada unidad deberá disponer de un espacio para lavado y tendido de ropa que será de 1m x 1.50m como mínimo, el que contará con ventilación a Espacio Urbano o Patio auxiliar;
- ❖ Los muros separativos entre unidades serán macizos con un espesor mínimo de 0.15m;
- ❖ La unidad de vivienda destinada para el portero deberá tener como mínimo dos ambientes y 40 m² de superficie, deberá figurar en planos con esta designación y será considerada como superficie común del edificio.

///..

///...

3. Forma de calcular la cantidad de habitantes para vivienda multifamiliar:

a. A efectos de verificar la Densidad Poblacional establecida en la zona respectiva, se computará:

- Unidades habitacionales de uno y dos ambientes: dos personas por unidad.
- Unidades habitacionales de tres o más ambientes: cuatro personas por unidad.

Las O.T. podrán establecer otros parámetros en el cálculo de la cantidad de habitantes, cuando las características del proyecto presentado, y/o su ubicación, y/o la superficie de las unidades y/o de los ambientes que la conforman, así lo justifiquen debiéndose fundamentar la aplicación de esta medida.

b. En las zonas y sectores señalados en el inciso 1 – ítem b, como mínimo, el 70 % del total de unidades resultante deberán ser computadas como unidad de tres o más ambientes.”

ARTICULO 2º.- Modificase el artículo 3º de la Ordenanza N° 8232, sustituyendo el texto ***** del punto 2.5- de las Hojas de Zona RmbB y Cb2, del artículo 2.2.2. , por lo siguiente:

“ 2.5 – Alturas Máximas para locales habitables:

Se tomarán a partir de la cota +4.44 de IGM.

Altura Máxima y Plano Límite máximo: 8,50 m - Ver artículos 1.2.1.10. inciso 3 y 1.2.1.10.2. inciso b.-”

ARTICULO 3º.- Mantiénese en todas sus partes las restantes disposiciones de la Ordenanza ***** N° 8232, con las modificaciones introducidas por Decreto N° 600/07.

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

///...

///...

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

DESP Y LEGISL
<i>ms</i>

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse
Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel
Sr. Secretario de Inspecciones y R. Urbanos Cdor. Guillermo Sánchez Landa