



02264

29 DIC 2016

VISTO el nuevo Código de Zonificación del Partido de San Miguel, Ordenanzas 14/2012 y sus modificatorias 03/2013 y 15/2013; y la Ordenanza 237/1987 y Decreto Municipal 442/1989; y

CONSIDERANDO:

Que el tiempo transcurrido desde la puesta en vigencia de la Ordenanza 237/1987 ha permitido la recopilación de abundantes casos de su puesta en práctica;

Que a partir de la evaluación de dichos casos, se desprende la necesidad de realizar adecuaciones a su reglamentación a fin de ajustar desvíos y abusos del marco normativo de aplicación;

Que el aumento de emprendimientos que se acogen a la antedicha Ordenanza torna imperiosa tal adecuación; y

Que la puesta en vigencia del Código de Zonificación del Partido de San Miguel implica la necesidad de adecuar la reglamentación de la antedicha Ordenanza 237/1987 a las nuevas exigencias dispuestas en dicho cuerpo normativo;

POR ELLO:

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL
DECRETA**

Artículo 1º.- Definición. Se entenderá por "Viviendas Mancomunadas" a la figura compuesta por un grupo de viviendas que se emplacen en una parcela no superior a 01 ha (una hectárea), con una tolerancia en más de hasta 10%, inscripta en una manzana correspondiente a la trama urbana ya consolidada y rodeada de calles liberadas y cedidas al uso público no mayores a 02 ha (dos hectáreas) de superficie.

Artículo 2º.- De la parcela o manzana objeto de las actuaciones. La parcela o manzana objeto de las actuaciones queda sujeta a las siguientes condicionantes:

a) No deberá estar afectada por cesiones o restricciones al dominio por prolongaciones de futuras calles, por ensanches, hidráulicas y semejantes que hacen a la consolidación de la trama urbana. En cuyo caso, al momento de la movilización del suelo, deberán materializarse tales cesiones.

b) En caso de corresponderle, al momento de su subdivisión, deberán efectuarse las Cesiones de Ley previstas por el Artículo 56º del Decreto Ley 8912/77.

c) Al momento de la presentación del proyecto, deberá cumplimentarse lo normado en el Artículo 4º de la Ordenanza 65/2005, por lo que deberán consignarse la especies detectadas en el predio, diferenciando aquellas dignas de ser conservadas de las pasiblemente sacrificables. La definición de las mismas pasará a ser condicionante de proyecto, el cual deberá emplazarse y no implantarse, generando tantos prototipos como fueren necesarios según la ubicación de los mismos hasta agotar los indicadores urbanísticos de la zona.



02264

29 DIC 2016

Artículo 3º.- De la aplicación de premios sobre los indicadores urbanísticos. Deberán observarse las condiciones para la aplicación de premios sobre los valores máximos de FOT y Densidad conforme a lo dispuesto en el ítem 1.3.6 "De los premios" del Código de Zonificación del Partido de San Miguel.

Artículo 4º.- De la altura máxima de niveles. Como se expresa en el artículo 2º de la Ordenanza 237/1987, al indicarse Planta Baja y un Nivel queda con ello definido y cerrado taxativamente el volumen habitable máximo autorizado. Por encima de dicho volumen, sólo se admitirán cubiertas inhabitables residuales resultantes de la diferencia de altura de techos, sin importar su geometría y que se destinen a la infraestructura de servicios que hagan al funcionamiento habitual de la vivienda. Sólo se aceptará un segundo nivel habitable en los lugares previstos por el Código de Zonificación, siéndole de misma aplicación los condicionamientos para cubierta y servicios.

Artículo 5º.- Del cómputo de la densidad según el destino de los locales. Cada unidad funcional computará como mínimo cuatro (4) habitantes a los fines del cálculo de la densidad. Todo local que reúna las características asimilables a un dormitorio en condiciones de habitabilidad, sin importar el destino que se le consigne, computará como tal, asignándole dos (02) personas en concepto de densidad.

Artículo 6º.- De la superficie libre obligatoria. Deberá conservarse un mínimo de 50% de la misma como suelo absorbente, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el ítem 1.3.8 "Del tratamiento de la superficie libre obligatoria" del Código de Zonificación del Partido de San Miguel.

Artículo 7º.- De las cocheras. Deberá computarse como mínimo una unidad cochera por unidad funcional de vivienda, según lo dispuesto en el ítem 1.3.7 "De las cocheras" inciso 2) "Para viviendas mancomunadas" del Código de Zonificación del Partido de San Miguel. Las unidades cocheras surgidas de multiplicar el coeficiente de 3,5 m² por la cantidad de habitantes proyecto se materializarán independientemente de los espacios circulatorios acordes al ingreso y egreso de las mismas. Todos estos elementos deberán estar claramente demarcados e identificados en obra.

Artículo 8º.- De la resolución del perímetro edilicio sobre línea municipal. En los casos en que la o las estructuras del emprendimiento se apoyaren sobre línea municipal, deberá proveerse una resolución arquitectónica de su perímetro para favorecer el enriquecimiento de la pantalla edificatoria y se eviten las medianeras ciegas expuestas.

Artículo 9º.- Cerco perimetral sobre línea municipal. En todos los casos, la materialización del cerco perimetral sobre línea municipal deberá ser por medio de un soporte estructural transparente cuando el predio supere el ancho mínimo para la subdivisión prevista para la zona, y podrá contar con tratamiento de cerco vivo. En dicho caso, queda prohibida su ejecución mediante la materialización de un muro aún en condiciones de retiro de línea municipal.

Artículo 10º.- De los ingresos y egresos de cochera a vía pública. Se propiciará la unificación de los puntos de ingreso y egreso a la vía pública sobre uno o dos puntos, evitando con ello la ocupación extensiva de veredas y cordones a lo largo del frente de proyecto.

Artículo 11º.- De los servicios. Los servicios a cubrir deberán estar acordes con la demanda de la figura propuesta y de acuerdo con su densidad, para lo cual se deberá cumplir con las exigencias de presentaciones de factibilidad de provisión de servicios detallados en el ítem 1.3.10 "Requisitos previa aprobación de planos" del capítulo de Disposiciones Generales del Código de Zonificación del Partido de San Miguel. Sin perjuicio de ello, deberá acompañarse la presentación de los planos de obras de un



anteproyecto de las instalaciones sanitarias propuestas, inscripto dentro de los sistemas avalados por el organismo extramunicipal competente en la materia.

El tanque de reserva correspondiente al sistema centralizado de provisión de agua por red interna deberá tener una resolución arquitectónica en concordancia con la estética del conjunto, y asegurar una adecuada accesibilidad para sus tareas de mantenimiento.

Con respecto a la instalación de los aparatos condensadores de los equipos de refrigeración de cada unidad, si los hubiere, se deberá identificar en plano la previsión de su localización, así como prever la evacuación del agua producto de la condensación a través de la red pluvial.

A los fines de la disposición de los residuos sólidos urbanos generados por las viviendas, se deberá unificar la misma en un único cesto en la acera, con separación de tipo de residuos en reciclables y no reciclables, dimensionado a la densidad de proyecto y de conformidad con la reglamentación respectiva en la materia.

Artículo 12°.- Cualesquiera fueren las variables edilicias utilizadas para definir el proyecto del conjunto, la aprobación del mismo deberá estar rubricada por el Director de Catastro y el Director de Obras Particulares, correspondiéndole a este último exclusivamente la aprobación de los prototipos elegidos conforme al Código de Edificación Vigente. El plano así aprobado constituirá la documentación de base para el inicio del trámite de división en Propiedad Horizontal ante el Gobierno Provincial, situación ésta que será comunicada oficialmente a los Organismos Extramunicipales intervinientes.

Artículo 13°.- Deróguese el Decreto Municipal 442/1989 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Artículo 14°.- El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Gobierno y la Señora Secretaria de Obras Públicas, Arquitectura y Desarrollo Urbano.

Artículo 15°.- Registrar, comunicar y publicar y para conocimiento y cumplimiento, pase a la Secretaría de Gobierno y de Obras Públicas, Arquitectura y Desarrollo Urbano .-

DECRETO N°:

JAIME MENDEZ
Intendente Municipal
San Miguel

Dr. HECTOR CALVENTE
Secretario de Gobierno
Municipalidad de San Miguel

Arq. Ma. de los MILAGROS RICHARDS
Secretaria Obras Públicas
Arquitectura, Desarrollo Urbano

Certifico que la presente es copia auténtica del Decreto Original que bajo el N° 02264
fue archivado en el Registro
de la Secretaría de Gobierno -
SAN MIGUEL, 29 DIC 2016

ELISABETH ZUNIGA
Dora: Gral. de
Despacho, Mesa de Entradas
y Archivo