HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE SAN ISIDRO

15

Ref. Expte N°12604 -S- 2024
Comisión de Planeamiento Urbano, Sustentabilidad, Ambiente y Preservación del Patrimonio Cultural.-

DESPACHO DE COMISIÓN

Al Honorable Concejo Deliberante:

Esta Comisión ha analizado el expediente de referencia, sobre el cual busca incorporar modificaciones al actual Código de Ordenamiento Urbano. Las mismas fueron consensuadas en las distintas instancias de participación ciudadana, buscando reflejar las realidades actuales de los vecinos, flexibilicen las posibilidades constructivas y se adapten a la evolución de áreas que han experimentado transformaciones significativas, para evitar que San Isidro quede relegado en su desarrollo urbano.

Atento lo expresado esta Comisión considera conveniente el dictado del siguiente:

PROYECTO DE ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.1.2.3 - DE LA OCUPACIÓN** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese la definición **"DENSIDAD POBLACIONAL POTENCIAL"**, la que quedará redactada de la siguiente manera:

  "DENSIDAD POBLACIONAL POTENCIAL: Es aquella que se alcanza, ya sea Bruta o Neta, con la provisión de todos los servicios de infraestructura y su correspondiente conexión (agua corriente, red cloacal, electricidad, pavimentos, desagües o escurrimiento pluvial).
  El valor de la densidad poblacional fijada podrá ser incrementado en base a lo dispuesto por el artículo 47° del Decreto-Ley Provincial N° 8912 (y sus modificatorias), proporcional a los incrementos del FOT establecidos en el presente Codigo de Ordenamiento Urbano."

- Modifíquese la definición **"FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)"** la que quedará redactada de la siguiente manera:

  "FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): Establece la superficie máxima construible en cada parcela, resultante de multiplicar el coeficiente establecido para la zona por la superficie de dicha parcela.
  En parcelas afectadas por más de una zona con diferentes valores de FOT, y siempre que el uso sea conforme para todo el predio, se determinará el FOT para el proyecto, promediando los valores máximos establecidos, en forma proporcional según el área de terreno afectada a cada zona.
  En caso de resultar el predio afectado a zonas o sectores con diferentes usos, se deberá calcular el valor de FOT para el uso respectivo sobre la superficie de terreno donde el mismo resulta conforme. El resto de la superficie que no es utilizada podrá ser destinada a usos conformes para ambas zonificaciones (es decir más restrictivos), por lo tanto, la superficie sobrante de FOT que no puede afectarse al uso de la zona menos restrictiva, se podrá destinar a un uso conforme.

En cada zona el FOT aplicable, limitará la posibilidad de uso, habilitación o desarrollo de actividades que se autoricen en la parcela independientemente de la superficie edificada autorizada.
La superficie semicubierta se considerará a la mitad de su superficie (balcones, galerías, etc.).
No serán consideradas para el cómputo, las instalaciones complementarias, bauleras ubicadas en subsuelos, *la planta baja libre, y las circulaciones comunes verticales.*
El estacionamiento no será computable para FOT, en tanto se verifiquen las siguientes condiciones:

- *Viviendas unifamiliares: hasta 3 cocheras cubiertas o semicubiertas ubicados en cualquier nivel.*

- *El estacionamiento exigido para edificios de vivienda multifamiliar y/o edificios colectivos, el requerido como "cortesía" por las O.T. (para: abastecimiento, urgencias, servicios, etc.), y/o el propuesto para el mejor desarrollo de la actividad, siempre que sea acorde al uso desarrollado, no provoque por el volumen edilicio (en las plantas superiores) impactos en el entorno y no implique la posibilidad del uso de las áreas aprobadas como estacionamiento para otros destinos computables al FOT. Los sectores de subsuelos destinados a estacionamiento no serán computables al FOT en tanto se mantengan exclusivamente con este destino y cumplimenten las demás condiciones reglamentarias.*

- *En edificios comerciales o industriales, y otros usos no descriptos precedentemente, que requieran para su aprobación y/o funcionamiento contar con lugares de estacionamiento, podrá eximirse del cómputo del FOT a los espacios para estacionamiento en subsuelos, y siempre que no generen por su diseño la posibilidad de su utilización para otros destinos que resulten computables al FOT.*

- *El estacionamiento cubierto o semicubierto por encima del nivel natural de terreno, computará al FOT como superficie cubierta o semicubierta, según corresponda, y sólo podrá eximirse (total o parcialmente) del cómputo de FOT, cuando se determine por parte de las O.T. que no se generen impactos urbanos negativos y se produzca un aporte a las necesidades de la zona en materia de estacionamiento.*

- *Los edificios o sectores de edificios destinados a cocheras para vehículos particulares, serán eximidos del cómputo del FOT, considerando a este efecto lo dispuesto por el Artículo 1.2.2.9 Apartado B) de este C.O.U.*

- *El estacionamiento destinado a guarda o estacionamiento de bicicletas en tanto sea proporcional al uso y/o actividad autorizada.*

- *El valor del FOT podrá ser incrementado según lo dispuesto por el Artículo 47° del Decreto Ley Provincial N° 8912, cuando la propuesta proyecte la planta baja activa, con locales comerciales retirados de la línea de construcción establecida e integrada esta superficie del retiro al espacio público de vereda, y/o la reducción de la superficie ocupada del suelo FOS. El total de estos incrementos no podrá superar el 25% de los valores máximos establecidos para cada zona."*

ARTÍCULO 2°: Incorpórese las siguientes definiciones al **Artículo 1.1.2.4 - OTROS CONCEPTOS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Incorpórese al Artículo 1.1.2.4 la definición de "**Área Intangible para Predios en Barranca**", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

  *"ÁREA INTANGIBLE PARA PREDIOS EN BARRANCA: Se establece que el sector de barranca que contiene el desnivel natural del terreno, será considerado **Área Intangible de Protección Ambiental**. El compromiso con su conservación implica la preservación de la integridad del relieve y libre escurrimiento de las aguas, evitando modificaciones topográficas que interfieran con su funcionamiento ecológico, hidrológico y paisajístico.*

  Solo podrán ser evaluadas por la O.T. construcciones que verifiquen estas condiciones, que sean autoportantes e independientes, que no generen superficies que alteren los niveles y topografía de la barranca."

- Incorpórese al Artículo 1.1.2.4 la definición de "**Inmuebles de Valor Patrimonial**", la cual quedará redactada de la siguiente manera:

  "INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL: Todo inmueble anterior al año 1943 que presente valores arquitectónicos, patrimonial, histórico, paisajístico y/o cultural, que se encuentren dentro del Partido, y que no se ubiquen dentro del Área de Preservación Patrimonial ni dentro de los bienes listados, será evaluado por las O.T. a fin de establecer los criterios para su intervención."

ARTÍCULO 3°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.1.1.- URBANIZACIONES ESPECIALES** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese el Apartado A **"Urbanización especial para conjuntos habitacionales",** Inciso 2, el que quedará redactado de la siguiente manera:

  "2. Los locales comerciales se permitirán como uso complementario del conjunto habitacional. Podrán agruparse, y contar con estacionamiento propio, debiendo verificar lo establecido en el Artículo 1.2.2.1."

- Modifíquese el Apartado A **"Urbanización especial para conjuntos habitacionales",** Inciso 10, el que quedará redactado de la siguiente manera:

  *"10. La **Densidad Poblacional Neta** será la correspondiente a la zona en que se ubica, pudiendo ser aumentada cuando se provean de todos los servicios de infraestructura. Los máximos a establecer para cada caso no podrán superar los siguientes extremos:*
  -Predios ubicados en la barranca del Partido de San Isidro: La cantidad de unidades de vivienda, cualquiera sea el proyecto, no podrá superar la máxima permitida para cada zona conforme lo determina el presente Código, sin perjuicio de la aplicación del Art. 1.2.1.19 sobre Protección Urbano Ambiental de Grandes Predios y el Art. 1.2.1.20 Inc. b, sobre Tratamiento Particular para los predios con diferencias de nivel propias o en su entorno.
  Ver art. 1.1.2.4 "Área Intangible para predios en Barranca".

-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.
En los predios frentistas a las calles Colectoras de la Autopista Panamericana (ambos ramales) la Densidad Poblacional podrá incrementarse hasta el 70% del valor máximo fijado, considerando las condiciones ambientales del lugar (características urbanísticas del entorno, ubicación, accesibilidad, tránsito vehicular de la zona, entre otros aspectos).
-Zonas Industriales - Residenciales y Comerciales de Densidad Media y Medio - Baja: 300 hab/Ha
- Zonas Residenciales y Comerciales de Densidad Medio - Alta y Alta: las establecidas para cada zona
Forma de calcular la cantidad de población: Según artículo 1.2.1.13 inciso 3. Las O.T. podrán establecer mayores restricciones en el cálculo de la Densidad Poblacional, según las características del proyecto presentado y su ubicación, y/o cuando la superficie de las unidades y/o de los ambientes que la conforman, supere el doble de la mínima exigida por las actuales reglamentaciones.

- Incorpórese en el Apartado A **"Urbanización especial para conjuntos habitacionales"** el Inciso 14, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"14. Los proyectos de vivienda unifamiliar agrupada en parcelas y/o loteos de superficie mayor o igual a 1 hectárea, deberán cumplir con el Decreto-Ley Provincial N° 8912 y sus modificatorias, y el Decreto Provincial N° 27/98 o la normativa que en el futuro la reemplace."

- Modifícase el Apartado B **"Urbanización Especial para conjuntos no habitacionales"**, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"B. Urbanización Especial para conjuntos no habitacionales Se ajustará a lo siguiente:

1. *Los Retiros serán determinados particularmente teniendo en cuenta la propuesta presentada y la altura del o de los edificios, a fin de atemperar el impacto visual y retirarse convenientemente de los predios linderos, con los siguientes mínimos:*

- Retiro de frente - Rf - mínimo = 6m

-Retiros Laterales - Rl - mínimos = 10m

-Retiro de Fondo - F = Será determinado en cada caso, según la conformación y características del predio y su entorno.

2. *Se respetará el FOS y FOT de la zona en que se encuentra.*

3. *El estacionamiento se preverá de acuerdo a las exigencias establecidas por el Artículo 1.2.2.1 de este C.O.U., pudiendo el D.E. determinar mayores exigencias, en función del uso propuesto y las características del proyecto.*

4. *Los usos a desarrollar en las Urbanizaciones Especiales serán los permitidos para la zona donde se ubiquen de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2.2.3. Las O.T. podrán evaluar dichos usos pudiendo disminuir o aumentar el número y tipo de actividades y/o usos dentro del predio, de acuerdo a los futuros impactos que estas actividades pudieran producir en su entorno.*

5. *Los usos industriales cumplimentarán, además, lo previsto en las reglamentaciones y leyes en vigencia al respecto (Leyes Provinciales Nº 11.459, 11.720, etc.).*

6. *La Altura Máxima será la determinada para cada caso en particular, considerando entre otros aspectos: la conformación del espacio urbano, la altura de la edificación de la zona adyacente, el emplazamiento de los edificios dentro del predio, los requerimientos técnicos del proyecto que se presente.*

7. *La Densidad Poblacional será calculada y determinada para cada caso en particular, en base a la permanencia o concurrencia de personas y personal empleado para las actividades a desarrollar, teniendo en cuenta las limitaciones establecidas para la zona, los horarios de desarrollo de las actividades y las posibilidades contempladas en el Apartado A Inciso 10 de este Artículo.*

8. *Serán de aplicación los Incisos 5 - 6 - 7 - 8 y 11 del Apartado A) de este Artículo.*

9. *Sin perjuicio del cumplimiento de los puntos precedentes, en todos los casos se presentará un anteproyecto que será considerado por el D.E., con informes previos de las O.T., otorgando la respectiva factibilidad con las condiciones que en esta primera instancia se consideren pertinentes.*
   Se tendrán en cuenta los usos permitidos y las características de las zonas adyacentes especialmente, si se ubica en las zonas de menor Densidad Poblacional; las vías de comunicación; la infraestructura disponible; las condiciones ambientales y los posibles impactos que la nueva urbanización pueda provocar. La aprobación definitiva quedará condicionada a los resultados de la "Evaluación de Impacto Ambiental" que los interesados deben presentar, y a la concreción de todas las medidas de mitigación que surjan del mismo y de la "Declaración de Impacto Ambiental", de acuerdo a las disposiciones de la Ley Provincial N° 11.723 y las Ordenanzas Nº 7674 y 7709."

ARTÍCULO 4°: Modifíquese el Apartado A **"Zonas Rm1, Rm3, Rm4, Rmb, Rb, Cma3 (radio 2), Cm, Cmb, Cb, APP/1, I y Ec"** del **Artículo 1.2.1.2. - FONDO LIBRE - PULMÓN DE MANZANA** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 – el que quedará redactado de la siguiente manera:

"A. Zonas Rm1, Rm3, Rm4, Rmb, Rb, Cma3 (radio 2), Cm, Cmb, Cb, APP/1, I y Ec: *Se aplicará la fórmula: F = 0,5 (L-20), donde " L" es el largo o lado del predio considerado.*

1.El Fondo Libre mínimo será de 3m (excepto en zonas o sectores donde se exija mayor Fondo Libre por la Hoja de Zona o reglamentación particular).
En las parcelas que posean profundidad inferior a 15m, por medio de las O.T. podrán evaluarse situaciones particulares en tanto no produzcan desajustes respecto de los Retiros reglamentarios de los predios linderos.

2.El Fondo Libre se calculará con la Fórmula:
F = 0,5 (L-20), siendo el mínimo de 3m, excepto en zona Rmb4 con un mínimo de 5m, y en zona Cm5, donde el mínimo varía entre 10 y 12m según la altura del edificio, y en zonas I para Usos Predominante (Ver Hojas de Zona correspondientes).

a. Para una vivienda unifamiliar el Fondo Libre será de 10m.

Para más de una vivienda por parcela y vivienda unifamiliar agrupada, el Fondo Libre podrá establecerse en un máximo de 10m en tanto se cumplan con las siguientes limitaciones:

-La superficie determinada entre los 10m y la línea resultante de aplicar la fórmula F= 0.5 (L-20), se admitirán solo construcciones de una sola planta.

- Altura máxima: 3 m

-Plano límite: 4m

-Altura medianeras: 3.20m

-Retiros laterales: según zona

No obstante, y de acuerdo a la conformación de la manzana, para no generar molestias a predios vecinos, podrán requerirse mayores retiros.

b. Para Vivienda Multifamiliar, u otros usos permitidos en cada zona, se aplicará la Fórmula F=0.5 (L- 20), inc. B y/o art.1.2.1.12.1. según corresponda.

3. Lotes irregulares: Si los ejes divisorios laterales de un predio son desiguales, la fórmula se aplicará sobre cada lado en particular y la línea de fondo se trazará uniendo los puntos resultantes en cada uno. Si esta línea resultare inclinada o quebrada, podrá regularizarse su trazado, debiendo compensar el área que se avance sobre el Fondo Libre con una superficie semejante dentro del área edificable.

Los casos particulares o de difícil interpretación serán sometidos a estudio particular por parte de las O.T. considerando la situación del lugar y su entorno, así como las demás normativas de aplicación.

4.Se permitirá la ocupación del Fondo Libre con edificaciones destinadas a usos complementarios de la vivienda unifamiliar, en las Zonas Rb, Rmb, Rm, C e I, de acuerdo al siguiente cuadro:

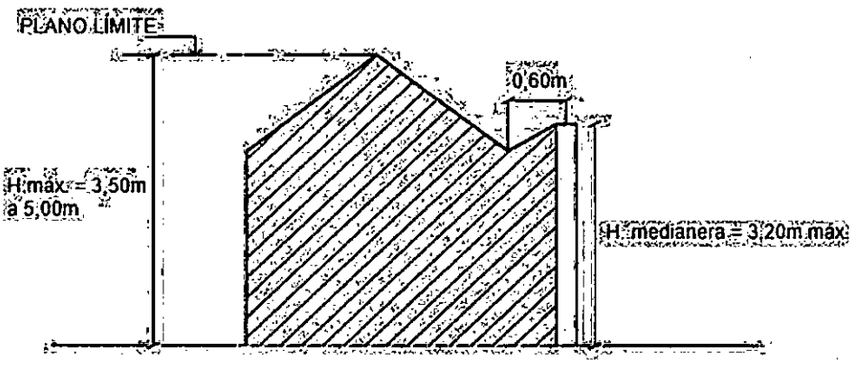
Superficie del lote (m2)	**Superficie de ocupación de fondo (m2)**	**Plano límite máximo (m)** Solo PB sin entrepisos
Hasta 500	30	3,50
>500 <800	40	4,50
>800 a < 1200	50	4,50
>1200	60	4,50

- Estas construcciones y superficies podrán ser adosadas en los contrafrentes de las viviendas que limiten con la Línea de Fondo Libre.

Notas:

a. *Sobre el Plano Límite sólo se permitirán conductos de ventilación o humos.*
b. *En todos los casos la cubierta será "no accesible".*
c. *La altura máxima sobre los ejes divisorios no superará los 3,20m.*

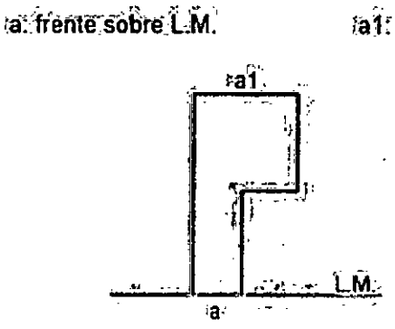
GRÁFICO N° 1



5.Lotes internos- Ver Gráfico 2 -:

El Fondo Libre se determinará particularmente por parte de las O.T., estableciendo en cada caso el área edificable del predio, teniendo en cuenta la situación y ubicación de los edificios linderos y sus áreas libres, las normativas de la zona y la capacidad edificatoria de ese predio interno.

GRAFICO 2 -ejemplo-



Lotes con frente a dos o más calles:

La forma de determinar el Fondo Libre quedará a estudio de las O.T. que resolverán cada caso según las características parcelarias de la manzana y el anteproyecto presentado.
Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al fondo libre de los lotes linderos.

7.Lotes cuyos fondos limiten con las vías del ferrocarril:
Cumplirán las mismas restricciones de fondo libre que los lotes comunes y las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente al igual que las otras fachadas.

8.Se podrán considerar, con criterio restrictivo, situaciones particulares de ocupación del Fondo Libre, cuando se verifique la ocupación de los fondos de las parcelas linderas con construcciones, y/o cuando resulte imposible respetar el Fondo Libre mínimo por construcciones preexistentes aprobadas o forestación a conservar, debiendo evaluarse en todos los casos que no se provoquen molestias a vecinos. Los interesados deberán aportar ante las O.T. los relevamientos, estudios y documentación necesarios para efectuar la evaluación.
En estos casos se establecerán las compensaciones por las superficies ocupadas, determinándose las áreas libres con igual destino dentro del

predio, a fin de mantener la condición de pulmón verde y posibilitando su integración con las áreas libres de los predios lindantes cuando sea físicamente posible. Igual criterio se establecerá cuando la ocupación del Fondo Libre reglamentario del predio se encuentre aprobado con anterioridad.

9.Predios con grandes diferencias de niveles:
La determinación del Fondo Libre en predios donde existen diferencias de nivel se analizará y fijará en forma particular por medio de las O.T., teniéndose en cuenta la topografía del predio y su entorno y las condiciones ambientales del lugar a fin de evitar desajustes urbanos. Ver art. 1.1.2.4. concepto de "Área Intangible para predios en Barranca".

ARTÍCULO 5°: Modifíquese el **Artículo 1.2.1.3. - INCREMENTO AL FOT Y A LA DENSIDAD POBLACIONAL** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Los valores máximos del FOT establecidos para cada zona, podrán ser incrementados en las Zonas Cma, Ra, Rma, Rm4 y Ca, cuando se realice unificación parcelaria a los efectos de la construcción de edificios multifamiliares y con las siguientes condiciones:

1. ***Por unificación de parcelas:*** *Cuando se realice la unificación de parcelas, podrá incrementarse el 10% del FOT máximo permitido en la zona por cada lote involucrado y hasta un 25% máximo.*

2. ***Alturas máximas permitidas:*** *Con la aplicación del incremento al FOT, la altura máxima del edificio podrá llegar a 41m en zonas Ra1 y Ra3 y a 27,50m en zonas Ra2, debiendo prever en tales circunstancias mayores retiros laterales según lo dispuesto en el Artículo 1.2.1.4.2 Apartado B.*

3. ***Densidad neta por parcela:*** *Podrá incrementarse en el mismo porcentaje que el FOT, en forma proporcional según el incremento al FOT obtenido, hasta un máximo del 25%:*

   -Incremento al FOT y a la Densidad Poblacional: por cesión voluntaria y gratuita de Espacio Público para ensanche de calle. Ver Artículo 1.2.4.1 inciso 8.

   -Zonas Rma5 y Cma4: *Incremento al FOT y a la Densidad poblacional Ver Hoja de Zona."*

ARTÍCULO 6°: Modifíquese el Apartado B del **Artículo 1.2.1.4.1. - RETIROS DE FRENTE** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 – el que quedará redactado de la siguiente manera:

"B- Variantes de la aplicación de los retiros:

1. Reducción del Retiro:
En todas las zonas del Partido correspondiente a Altura Máxima (Hm) de 8,50m, se permitirá que el retiro reglamentario de frente sea reducido en un 35% de su medida reglamentaria con las siguientes condiciones:

a. *El Retiro de Frente resultante nunca será inferior a 2 (dos) metros.*

b. *La ocupación se dará como máximo en el 40% del frente del lote y se compensará la superficie ocupada con mayores retiros sobre el mismo frente dentro del área edificable.*
c. *A los ejes divisorios se llegará con el retiro mínimo reglamentario. En caso que el retiro del lindero se encuentre invalidado deberán respetarse sólo los puntos a y b del presente Inciso.*
d. *Los balcones podrán sobresalir, como máximo, hasta 0,50m de la línea de Retiro de Frente establecida.*

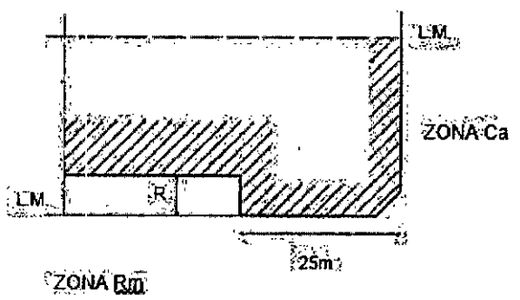
GRÁFICO 4



2. Caso de predio esquinero afectado por dos secciones de la zonificación:

Los Retiros de Frente se aplicarán sobre la calle de mayor restricción, tomando el retiro de la calle menos restrictiva hasta un máximo de 25 (veinticinco) metros, contados desde la intersección de las Líneas Municipales de esquina. Para Alturas y Usos permitidos ver Art.1.2.1.10.1 y 1.2.2.7 respectivamente.

GRÁFICO 5



3.Casos de predios esquineros en general:

a. *Para predios de dimensiones no reglamentarias (menores a 300m² de superficie) se aplicarán los Retiros de Frente conforme al Art.1.2.1.5 y sus Planillas Complementarias (sólo para las zonas indicadas en dicho artículo y según su superficie).*

Nota: Para los casos no contemplados ubicados en otras zonas (tal como las zonas Rb, Cm2 y Cm4): "...podrán evaluarse por parte de las O.T., situaciones particulares según la conformación parcelaria y edilicia de la cuadra, el entorno y las construcciones preexistentes aprobadas con anterioridad..." - Ver Art. 1.2.1.5 -.

b. *Para predios de dimensiones reglamentarias y/o de superficie igual o mayor a 300m²:*

- *Zonas Rm, Rmb (excepto zona Rmb4), Rb1, Rb2 y Cb: Se dejarán 3m sobre el lado mayor y el 10% del ancho sobre el lado menor con un mínimo de un 1m.*
- *Zona Rb3: Se dejarán 4m sobre el lado mayor y el 10% del ancho sobre el lado menor.*

- *Zona Rb4: Se dejarán 6m sobre el lado mayor y el 10% del ancho sobre el lado menor.*

GRAFICO 6



c. En caso de verificarse situaciones particulares de ocupación de Retiros reglamentarios en la cuadra y/o linderos, podrán aplicarse, con las mismas condiciones, las alternativas establecidas en el Inciso 5 del presente Artículo.
La ocupación se verificará en forma separada sobre cada frente, pudiendo las O.T. fijar mayores restricciones si lo consideraran conveniente por razones debidamente fundamentadas.

4. Casos de predios intermedios:
Las construcciones nuevas o ampliaciones ubicadas en zonas donde se exige retiro reglamentario de frente, podrán ser eximidas total o parcialmente de los retiros si se observan las siguientes condiciones:

a. Se adaptarán las construcciones al paisaje urbano de la zona, manteniendo una correcta relación con el entorno físico-espacial existente.
b. Se evitarán perjuicios a linderos.
c. Se tratarán los muros medianeros que queden a la vista. En cuanto a sus terminaciones se respetarán las reglas del arte y las condiciones que, en cada caso, puedan establecer las O.T. del D.E.
d. Para determinar las Alturas Máximas se tendrá en cuenta la situación de los linderos, debiendo respetar la correspondiente al edificio de menor altura.
e. A efectos de la aplicación de los puntos siguientes del presente Inciso, se tendrán en cuenta todos aquellos edificios existentes que se encuentren en buen estado de conservación y estabilidad, y se trate de construcciones permanentes. En caso de construcciones precarias que presenten deficiencias constructivas o de estabilidad, o de predios baldíos, se considerará para estos casos los retiros reglamentarios de la zona.
f. Se podrá construir sobre Línea Municipal en toda la longitud del frente, si ambos linderos se encuentran construidos sobre Línea Municipal ocupando más del 50% del ancho de los predios correspondientes, y dicha ocupación se produce a partir de las respectivas líneas divisorias del predio en cuestión.
g. Si uno o ambos linderos poseen alguna construcción sobre Línea Municipal, o retiros menores a los reglamentarios, y la ocupación se produce a partir de la Línea Divisoria de Predios, o se interpone entre ambas construcciones un pasillo de ancho máximo de 1,50m, la nueva construcción respetará una simetría especular respecto de ambos linderos. Como máximo se aceptará que la nueva construcción posea idéntico retiro, ancho y altura, en tanto no supere el 50% del ancho del

predio en cuestión y esta ocupación se tome en forma independiente a partir de cada eje divisorio.
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.
i.Las O.T. podrán evaluar situaciones particulares de ocupación de la planta alta que invaden el retiro, verificando la situación de la cuadra a fin de no generar desajustes a los predios linderos. Esta ocupación se dará sobre las construcciones aprobadas en viviendas unifamiliares o unifamiliares agrupadas, con un único nivel en planta alta y siempre que dicha silueta no exceda la de la planta baja aprobada.
j. En lugares donde consten documentados anegamientos que se produjeron por razones climáticas extremas y que causaron perjuicios a la propiedad por acumulación de agua en su interior, las O.T. podrán considerar situaciones de menores porcentajes de ocupación de los retiros de la cuadra, en tanto no se produzcan desajustes urbanos ni se afecte a vecinos linderos. Esta alternativa podrá aplicarse hasta que se concluyan las obras públicas necesarias que garanticen la solución al problema, medido en las condiciones climatológicas conocidas al 31 de diciembre de 2013.
k.Quedan excluidas del presente Artículo las calles afectadas a ensanche, según el Art.1.2.4.1 del presente Código.

5.Retiro fijo en PB (Recova):
En zonas comerciales Cma2 donde se exige basamento con retiro en P.B. y no se haya materializado en la cuadra este retiro, podrá permitirse su ocupación con construcciones realizadas de tal modo que sean fácilmente desmontables. Cuando el 60% de la longitud de la cuadra se encuentre en esta situación, se exigirá el corrimiento de los elementos que ocupaban la planta baja dejando libre el retiro de basamento previsto. Deberá presentarse la renuncia del propietario al mayor valor de las obras debidamente protocolizada por Escribano Público.
No obstante, las O.T. podrán efectuar un análisis de la situación de los edificios de la cuadra o de las cuadras afectadas, según el caso, a efectos de determinar si corresponde la aplicación de este retiro fijo (recova) y elevarán a consideración del D.E. opinión fundada al respecto.

6. Zonas Industriales:
En zonas industriales podrá autorizarse la invasión de los retiros reglamentarios de frente con construcciones destinadas a portería, controles, bicicleteros, cabina de control y seguridad, instalaciones para infraestructura, entre otros servicios de apoyo para el uso predominante y con estacionamiento.
En caso de establecimientos preexistentes aprobados con menores Retiros de Frente, las
O.T. podrán analizar particularmente nuevas situaciones de ocupación parcial o total de estos retiros, siempre que se proponga un aporte para lograr una mejora urbano ambiental del lugar (tal como arreglo y adecuación de fachadas, cubiertas, veredas, accesos, incorporación de forestación y carpetas verdes absorbentes, y mayor seguridad urbana, entre otros aspectos).

7. Ocupación parcial de los Retiros de Frente:

Se aceptará, en forma particular por parte de las O.T., la ocupación parcial de los Retiros de Frente para permitir la colocación de aleros, voladizos, cubiertas u otros elementos decorativos en correspondencia con los accesos vehiculares y peatonales, y cabinas mínimas de control y seguridad, y/o cámaras o gabinetes de instalaciones de servicios públicos, en tanto se ajusten a lo siguiente:

A. En cuanto a su desarrollo sobre L.M. o paralelo a ésta, la ocupación del Retiro no superará el 20% del ancho del frente del predio. En predios con frente a más de una calle o esquineros, el desarrollo máximo se tomará sobre cada frente en forma proporcional.

B. Su altura total no excederá los 3m, tomados desde el nivel de vereda sobre L.M.

C. No podrán conformarse espacios cerrados ni poseer cerramientos laterales, a excepción de las cabinas, cámaras o gabinetes de servicios públicos, las que contarán con las dimensiones mínimas necesarias sin exceder los 3m de lado, y según requerimientos técnicos de la empresa prestataria del servicio.

D. Todos los elementos a colocar serán predominantemente transparentes, debiendo su diseño estar acorde al entorno, a los cercos linderos y al diseño del edificio y de sus componentes arquitectónicos.

E. No podrá sobresalir ni rebatir ningún elemento sobre la Vía Pública.

F. El escurrimiento pluvial será dirigido y canalizado en forma reglamentaria desde el interior del predio."

ARTÍCULO 7°: Incorpórese el Inciso 6 al Apartado A del **Artículo 1.2.1.4.2. - RETIROS LATERALES** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"6. Predios ubicados en barranca:

Se establece que el sector de barranca que contiene el desnivel natural del terreno, será considerado Área Intangible de Protección Ambiental, sin alteraciones topográficas y donde se garantice el libre escurrimiento de las aguas. Ver art.1.1.2.4. Área Intangible para Predios en Barranca.

Las construcciones a realizar contarán con los retiros laterales que correspondan para tal fin. Estos retiros deberán estar libres de cerramientos y/u ocupaciones y no podrán contar con patios que se ubiquen por debajo del nivel de terreno.

Se presentarán planos de relevamiento de los niveles del predio, que incluya la situación existente y la nueva propuesta edilicia. Incluirá un relevamiento forestal del predio. Las OT podrán evaluar y determinar las dimensiones de los retiros, tomando en consideración los anchos de las parcelas, la topografía del terreno y las características de los predios colindantes."

ARTÍCULO 8°: Modifíquese los Ítems **"Retiros Laterales"** del Inciso 5 del **Artículo 1.2.1.5. - PARCELAS DE DIMENSIONES INFERIORES A LAS REGLAMENTARIAS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"a. En zonas Rb2, Rb3, Rb4 y Cm2, los predios de ancho menor a 13m, no dejarán el o los Retiros Laterales reglamentarios en tanto no conste una exigencia anterior de Unificación Parcelaria entre predios linderos.

b. En zonas Rb3 y Rb4, los predios de ancho mayor o igual a 13 m y menor a 19 m, cuya superficie sea inferior a la mínima de la zona, dejarán un solo Retiro Lateral de 3m. en tanto no conste una exigencia anterior de Unificación Parcelaria entre predios linderos.

c. Los demás casos y zonas, serán motivo de tratamiento particular por parte de las O.T., debiendo considerar para cada análisis lo siguiente:

- *Los antecedentes edilicios y parcelarios del inmueble.*
- *La conformación predominante de la cuadra en cuanto a los Retiros Laterales de los edificios existentes y a construir según corresponda, y los del resto de la manzana o macizo.*
- *La posibilidad de conformar predios de mayor superficie y ancho que se ajusten más acabadamente a las normativas de la zona.*

En todos los casos los interesados aportarán la documentación pertinente para respaldar su solicitud."

ARTÍCULO 9°: Suprímase el Inciso 1 *in fine* del **Artículo 1.2.1.10. - DISPOSICIONES GENERALES RELATIVAS A LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS Y LAS INSTALACIONES** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, que establece lo siguiente:

"1. En zonas Rma1 y Rma3 los edificios podrán desarrollarse con la siguiente alternativa (Ver además la Hoja de Zona correspondiente):

A. Planta baja libre hasta +0,20m del nivel de vereda
B. Tres niveles o pisos habitables con una Altura máxima (Hm) de 10,80m
C. Azotea inaccesible con Altura Máxima de medianeras y fachadas de 11m
D. Plano Límite (HPl) = 14m
E. No podrá aplicarse en esta alternativa el Art. 1.1.2.6, debiendo el proyecto ajustarse estrictamente a todas las demás normativas vigentes."

ARTÍCULO 10°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.1.10.2. - VARIANTES EN LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICIOS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Ítem C, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"***c. Enrase:***

En predios que se ubiquen entre una o dos construcciones existentes, cuyas alturas superen las establecidas para la zona, podrán evaluarse particularmente por parte de las O.T., proyectos que alcancen la misma altura que sus linderos a fin de unificar el perfil urbano edificado en base a las siguientes pautas:

- *Las construcciones linderas existentes se deben encontrar debidamente autorizadas, con la correspondiente aprobación municipal, en buen estado de conservación y mantenimiento, y responderán a la tipología edilicia y a los usos permitidos en la zona.*

- *El nuevo edificio no deberá sobrepasar las siluetas de las medianeras y las envolventes edilicias (de alturas y retiros) aprobadas en cada edificio lindero.*

- *Cuando el enrase se realice sobre uno de los linderos, el nuevo edificio no deberá sobrepasar la silueta de la medianera y las envolventes edilicias (de alturas y retiros) aprobadas para el edificio lindero, ocupando hasta el 50% del ancho de la parcela, debiendo el resto de la construcción verificar la altura máxima de la zona.*

- *Se podrán establecer mayores restricciones, para atemperar desajustes urbanos, molestias a terceros y/o para compensar la mayor altura propuesta.*

- *Se verificarán todas y cada una de las demás normativas que corresponda aplicar.*

- Modifícase el Ítem D, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**d. Predios que posean diferencias de nivel de terreno y aquellos ubicados en la barranca**:
Serán tratados particularmente por parte de las O.T. a efectos de determinar las alturas, plano límite y cota ±0,00m, considerando la topografía del predio y de los linderos, el entorno y las condiciones ambientales del lugar.
El sector de barranca que contiene el desnivel natural del terreno, será considerado Área Intangible de Protección Ambiental, sin alteraciones topográficas y donde se garantice el libre escurrimiento de las aguas.

Se presentará plano de relevamiento de niveles del predio, de la actual situación con las construcciones existentes y de la nueva propuesta edilicia, en conjunto con un relevamiento forestal del predio y su barranca. Ver art. 1.1.2.4. concepto de "Área intangible para predios en barranca".
Se exigirá en estos casos el tratamiento arquitectónico de los remates de los edificios, cubiertas y/o azoteas e instalaciones, según lo determinado en el Art. 1.2.1.10 Inc. 3."

- Modifícase el Ítem F, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"***f.*** *En edificios destinados a Oficinas y/o Locales Comerciales, que se construyan en zonas donde actualmente la Altura Máxima - Hm -, según la Hoja de Zona correspondiente, resulta de 8,50m, y se ubiquen en los siguientes lugares: Avenidas, Colectoras de Ruta Panamericana entre Paraná y Av. Sucre, zonas industriales ID - IE - IN, y zonas comerciales - excepto Cmb, Cb1 y Cb2, en las cuales se analizará cada caso en particular por las O.T. -, la altura máxima - Hm - se permitirá hasta 11,00m por cuestiones técnicas y para mejorar las condiciones de habitabilidad de los lugares de trabajo, sin que ello genere un 3º Nivel. El plano límite del edificio se establece en 13,50m, para las instalaciones complementarias (ver definición del Art. 1.1.2.3), no pudiendo en ningún caso contar estas instalaciones con una altura mayor a 2,30m."*

- Incorpórase el Ítem G, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"g. En el caso de edificios multifamiliares o colectivos, ubicados en las zonas Cma, Ra y Ca, en los tramos de las Avenidas Santa Fe, Centenario, Andrés Rolón, Avelino Rolón y Avenida De Mayo, se podrá considerar en forma particular, superar la altura máxima y el plano límite de la zona con un límite de un 10% como máximo, según la zonificación

del predio y la tipología edilicia adoptada, para conformar una planta baja activa con locales comerciales. Los proyectos serán evaluados particularmente por las OT a fin de determinar su altura máxima."

ARTÍCULO 11°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.1.13. - SUPERFICIE Y CONDICIONES MÍNIMAS PARA VIVIENDAS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Inciso 1, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"***1.*** *Las unidades de vivienda, ya sean del tipo unifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales, o bien formen parte de un edificio multifamiliar, deberán tener las siguientes superficies mínimas propias, sin incluir muros perimetrales, cocheras y espacios comunes:*

a. *Para vivienda unifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales, 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 de:*

-Unidades de un ambiente: 35m2
-Unidades de dos ambientes: 45m2
-Unidades de tres ambientes: 60m2
-Unidades de cuatro ambientes: 72m2
-Unidades de más de cuatro ambientes: se sumarán 10m2 por dormitorio que se agregue.

b.Para vivienda unifamiliar y las unidades destinadas a oficinas y estudios profesionales en zonas de uso conforme, ubicadas en las localidades de Acassuso, Área Central de de Beccar, Martínez y San Isidro, la superficie mínima de las unidades será de:

-Unidades de uno y dos ambientes: 55m2 (excepto en A.C. de Acasusso, Martínez y San Isidro)
- Unidades de uno y dos ambientes en A.C.: 60m2
-Unidades de tres ambientes: 60m2
-Unidades de cuatro ambientes: 72m2
-Unidades de más de cuatro ambientes: se sumarán 10m2 por dormitorio que se agregue.

- Modifícase el Inciso 3, manteniéndose la reglamentación vigente, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**3. Forma de calcular la cantidad de habitantes para vivienda multifamiliar**
A efectos de calcular y verificar la densidad poblacional establecida en la zona respectiva, se computará:

- Unidades habitacionales de uno y dos ambientes de superficie menor a 60m²: 2 personas por unidad (*).
- Unidades habitacionales de tres o más ambientes, igual o mayor a 60m² de superficie: 4 personas por unidad (*)

(*) En las Unidades de 1 y 2 ambientes se considerarán dos personas por unidad en tanto su superficie sea inferior a 70m² y el proyecto contemple ambientes proporcionales, no siendo de aplicación en este

caso el Art. 1.1.2.6. En superficies mayores a 70m² siempre se computarán cuatro personas por unidad como mínimo.

En las zonas ubicadas en las localidades de Boulogne, Villa Adelina y Beccar - excepto su A.C.:

-Unidades habitacionales de un ambiente de superficie menor a 45m2: 1 persona por unidad
-Unidades habitacionales de uno y dos ambientes de superficie igual o mayor a 45m2 y menor a 60m2: 2 personas por unidad
-Unidades habitacionales de tres ambientes de superficie entre 60m2 y 72m2 : 3 personas por unidad.
-Unidades habitacionales de tres o más ambientes de superficie mayor a 72m2: 4 personas por unidad."

ARTÍCULO 12°: Efectúese las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.1.14. - NÚMERO DE VIVIENDAS Y UNIDADES POR PARCELA** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el punto C3 del Ítem C del Inciso 1, el que quedará redactado de la siguiente manera:

  "*c3. Cuando se incorporen otros usos permitidos en la zona (oficinas - locales - etc.) el caso será tratado en forma particular por las O.T., para determinar la conveniencia de la aprobación y las condiciones particulares a las que se ajustará el proyecto. Cada 45m 2 o 55m2 (de acuerdo a la zona), destinados a usos no residenciales, se considerará una unidad de vivienda a efectos del cómputo del número de las unidades permitidas."*

- Modifícase el Ítem D del Inciso 1 , el que quedará redactado de la siguiente manera:

  "*d. Tratamiento particular para Viviendas Agrupadas:*
  Con el fin de mantener y/o mejorar las condiciones urbano-ambientales del lugar, los proyectos de vivienda unifamiliar agrupada deberán contar con un frente urbano. Las viviendas tendrán acceso directo desde la vía pública y servicios independientes. Podrá evaluarse en forma particular y con carácter restrictivo, otras situaciones que, en virtud de su ubicación, conformación y dimensiones de la parcela, puedan contar con acceso, servicios y/o estacionamiento común.

  d1. Se tendrán en cuenta aspectos como: la ubicación y forma del predio, la conservación de la forestación, el entorno inmediato, las características del tejido urbano, el movimiento y tránsito vehicular de la zona, el respeto por el área edificable del predio y el cumplimiento de la totalidad de la normativa en vigencia para la zona, entre otros.

  d2. El número de unidades se podrá limitar, considerando el ancho del predio sobre Línea Municipal, y las demás condiciones dispuestas en el presente Artículo.

  d3. Podrán establecerse mayores restricciones y/ o limitaciones que las establecidas para la zona, a fin de no causar desajustes urbanísticos, siendo de aplicación además el Art.
  1.2.2.25 de este Código, en cuanto a la necesidad de construir una planta de tratamiento de líquidos cloacales según las características del proyecto.

d4. Los proyectos serán presentados como "un conjunto". Las unidades funcionales, no podrán ser modificadas en forma independiente. Cualquier cambio será considerado como una modificación del conjunto."

- Modifícase el Inciso 3, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"3. En zonas donde se permite sólo una unidad de vivienda por parcela mínima, la cantidad máxima de viviendas unifamiliares agrupadas, se determina por el número entero que resulte de dividir la superficie del predio por la superficie de la parcela mínima de la zona.
Con el fin de mantener y/o mejorar las condiciones ambientales del lugar las OT podrán evaluar proyectos de viviendas unifamiliares agrupadas, siempre que la propuesta genere mejoras urbanas y ambientales en el predio. Las viviendas deberán generar frente urbano, teniendo sus accesos directos desde la vía pública y servicios independientes. Se podrán evaluar en forma particular, otras situaciones que, en virtud de su ubicación, conformación y dimensiones de la parcela, puedan contar con acceso común, servicios y/o estacionamiento común. Cuando del agrupamiento resulten áreas comunes, el ancho y la superficie de terreno propio de cada unidad, podrá reducirse hasta en un 15% respecto de las dimensiones de la parcela mínima de la zona.
- *Tratamiento Especial para predios ubicados en zonas Rmb2 y Rb, con frente a colectoras de Acceso Norte y a Av. Sucre, entre Cura Allevi, Av. Avelino Rolón y Don Bosco (Ver. Art. 1.2.1.16)*
- *En los casos que se presenten conjuntos de viviendas unifamiliares agrupadas con unidades a modificar, todos los indicadores de ocupación de la zona correspondiente serán aplicados sobre la superficie de terreno propia de cada unidad funcional. Deberá además verificar el cumplimiento de estas restricciones sobre la totalidad del predio.*

En caso de existir, sobre otras unidades de la parcela, construcciones autorizadas con anterioridad, para la verificación del cumplimiento de los indicadores de la zona, debe incluirse en el plano de construcción un croquis en escala con todas las edificaciones existentes aprobadas con anterioridad y ambos cálculos y balances de superficies (sobre la unidad y sobre la totalidad del predio).
En zonas donde corresponde dejar dos retiros laterales, se podrá admitir la construcción de viviendas que compartan medianeras. En tal caso, el retiro lateral opuesto tendrá un ancho equivalente a la suma de ambos retiros exigidos. No será de aplicación del art. 1.2.1.4.2 apart. A inc. 4."

- Modifícase el Inciso 4, el que quedará redactado de la siguiente manera:

*"**Determinación del Número de Unidades**: En edificios colectivos de uso no residencial (no destinados a vivienda), en zonas donde no se permite la construcción de edificios de vivienda multifamiliar - según lo establece la Hoja de Zona correspondiente -, se verificará que la cantidad máxima de unidades funcionales que podrían surgir del proyecto, no supere el número de viviendas unifamiliares permitido en la zona, aplicando a tal efecto el criterio indicado en los Incisos 1 y 3 de este Artículo.*
En zonas IE, donde se permite solo una unidad de vivienda por parcela inferior a 600m², y en el resto de las zonas y donde se permite una unidad de vivienda por parcela mínima, los servicios sanitarios siempre deben ser comunes e integrar la superficie de uso común del edificio, no pudiendo adicionarse servicios propios por cada unidad.

Con intervención de las O.T., el D.E. podrá establecer requisitos particulares al proyecto, y/o disponer mediante pautas de diseño que el número de unidades funcionales a crearse no supere el número admisible de unidades de vivienda, aplicando a tal efecto lo establecido por el Art. 1.1.2.4 para Edificio Colectivo o Multifamiliar. Cuando la zona no cuente con servicio de desagüe cloacal, el D.E. podrá además exigir la instalación de plantas de tratamiento para los efluentes (Ver Art. 1.2.2.25)."

- Incorpórase el Inciso 6, el que quedará redactado de la siguiente manera:

  "6. Los proyectos de vivienda unifamiliar agrupada en parcelas y/o loteos de superficie mayor o igual a 1 hectárea, deberán cumplir con el Decreto-Ley Provincial N° 8912 (y sus modificatorias) y el Decreto Provincial N° 27/98 o la normativa que en el futuro la reemplace."

ARTÍCULO 13°: Modifíquese el Ítem B del **Artículo 1.2.1.20. - TRATAMIENTO PARTICULAR** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"b. Para predios con diferencias de nivel propias o en su entorno:
Los proyectos de subdivisión, modificaciones, terraplenamientos, desmontes, construcción y/o demolición, que se realicen en predios que posean diferencias importantes en los niveles del terreno, y/o con respecto a sus linderos y/o a la Vía Pública, serán sometidos a tratamiento particular por parte de las O.T. Se considerarán los posibles desajustes urbanos y se establecerán las condiciones para lograr una integración armoniosa con el entorno y con el ambiente del lugar. Ver art. 1.1.2.4 definición de "Área Intangible para predios en Barranca".
Con la fundamentación que cada situación requiera, podrán establecerse restricciones especiales a las normativas generales de aplicación, respecto de: retiros, ocupaciones de fondo, determinación de la cota ±0,00m para medir las alturas, Altura Máxima, tratamiento de los remates de los edificios, rellenos o desmontes del terreno, cercos y muros de contención, veredas y accesos vehiculares, escurrimiento y canalización de aguas, entre otros aspectos particulares a considerar con cada propuesta.
Se deberá acompañar la presentación con un plano con las cotas y curvas de nivelación del predio, incluyendo sus linderos y Vía Pública (Ordenanza Nº 8497).

ARTÍCULO 14°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.2.1. - ESTACIONAMIENTO** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Inciso 2, título **"Vehículos particulares en usos comerciales, servicios, playas de estacionamiento y actividades con asistencia de público en general"**, manteniéndose la reglamentación vigente, el que quedará redactado de la siguiente manera:
  *"- **Vehículos particulares en usos comerciales, servicios, playas de estacionamiento y actividades con asistencia de público en general:** Se preverá un mínimo del 5% del total de cocheras adaptadas para discapacitados conforme a la legislación vigente en la materia."*

- Modifícase el Inciso 3, manteniéndose la reglamentación, el que quedará redactado de la siguiente manera:
  "3. Las calles de circulación interna tendrán un ancho mínimo de 5 m cuando ésta sirva para maniobrar y/o circular en dos direcciones. Si sólo sirviera para circular, el ancho podrá reducirse a 3 m."

- Modifícase los ítems A, C, D y K del Inciso 9, los que quedarán de la siguiente manera:

<table>
<tr><th colspan="3">a. Vivienda</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Vivienda multifamiliar</td><td>En las localidades de San Isidro, Acassuso, Martínez y Beccar</td><td>1,3 cocheras por unidad de vivienda</td></tr>
<tr><td>En la localidad de Boulogne y Villa Adelina</td><td>1 cochera por unidad de vivienda
Monoambientes: 1 cochera cada 2 unidades de vivienda</td></tr>
<tr><td colspan="2">Los predios de ancho menor a 10m y/o superficie inferior a 200m2, quedarán exceptuados del cumplimiento del requerimiento de estacionamiento, debiendo disponer de la totalidad de la PB libre para "espacio para cocheras"
I
Los predios ubicados en las siguientes arterias, podrán ser exceptuados del requerimiento de cocheras, en tanto la P.B existente esté destinada al uso comercial y cuente con planos aprobados para el uso con anterioridad. Todos los casos serán analizados por la OT a fin de evaluar la situación de las construcciones preexistentes aprobadas y la inserción de la nueva propuesta, pudiendo establecer requisitos particulares al proyecto, a fin de no provocar desajustes urbanos a su entorno.

San Isidro AC: calles Belgrano y 9 de Julio entre Av. Centenario y 25 de Mayo.

Boulogne: Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y

Asamblea. Villa Adelina: Av. De Mayo entre Scalabrini

Ortiz y Verduga.

Beccar AC: calle J.B. Justo entre Av. Centenario y French.</td></tr>
<tr><td>Una vivienda por parcela</td><td colspan="2">1 módulo por unidad de vivienda

En el caso particular de predios menores a 200m2 de superficie donde no sea posible materializar el espacio mínimo de estacionamiento, debiendo a construcciones preexistentes o razones técnicas que así lo justifiquen, las O.T. podrán evaluar la imposibilidad técnica de cumplimentar este requisito y someterán su dictamen a resolución final del D.E.</td></tr>
</table>

c. Gastronomía	
Como Uso Puntual se establecen las exigencias para cada situación en particular. En zonas **Cb**, para nuevas instalaciones, se asimilará a lo requerido para Av. del Libertador en el ítem g – Ver aclaración al final del articulo (#)	
Locales Grupo a): Gastronómicos - Con superficie destinada al uso específico hasta 50m²	**No requiere estacionamiento**

d. Oficinas y estudios o consultorios profesionales – Ver aclaración al final del artículo (#)	
Oficinas crediticias, financieras, bancos:	**1 módulo cada 40m2** en áreas centrales y corredores: Av. Santa Fe-Centenario, Colectoras de ruta Panamericana, Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y Asamblea, Av. De Mayo entre Scalabrini Ortiz y Verduga. **1 módulo cada 25m2** en el resto de las zonas y áreas. Los predios ubicados en las siguientes arterias, podrán ser exceptuados del requerimiento de cocheras, en tanto la PB existente esté destinada al uso comercial y cuente con planos aprobados para el uso con anterioridad. Todos los casos serán analizados por la OT a fin de evaluar la situación de las construcciones preexistentes aprobadas y la inserción de la nueva propuesta, pudiendo establecer requisitos particulares al proyecto, a fin de no provocar desajustes urbanos a su entorno. San Isidro AC: calles Belgrano y 9 de Julio entre Av. Centenario y 25 de Mayo. Boulogne: Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y Asamblea. Villa Adelina: Av. De Mayo entre Scalabrini Ortiz y Verduga. Beccar AC: calle J.B. Justo entre Av. Centenario y French.

Oficina en general	**1 módulo cada 40m2** en áreas centrales y corredores: Av. Santa Fe-Centenario, Colectoras de ruta Panamericana, Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y Asamblea, Av. De Mayo entre Scalabrini Ortiz y Verduga. **1 módulo cada 25m2** en el resto de las zonas y áreas. Los predios ubicados en las siguientes arterias, podrán ser exceptuados del requerimiento de cocheras, en tanto la PB existente esté destinada al uso comercial y cuente con planos aprobados para el uso con anterioridad. Todos los casos serán analizados por la OT a fin de evaluar la situación de las construcciones preexistentes aprobadas y la inserción de la nueva propuesta, pudiendo establecer requisitos particulares al proyecto, a fin de no provocar desajustes urbanos a su entorno. San Isidro AC: calles Belgrano y 9 de Julio entre Av. Centenario y 25 de Mayo. Boulogne: Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y Asamblea. Villa Adelina: Av. De Mayo entre Scalabrini Ortiz y Verduga. Beccar AC: calle J.B. Justo entre Av. Centenario y French.
Estudios profesionales – consultorios	**1 módulo cada 40m2** en áreas centrales y corredores: Av. Santa Fe-Centenario, Colectoras de ruta Panamericana, Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y Asamblea, Av. De Mayo entre Scalabrini Ortiz y Verduga. **1 módulo cada 25m2** en el resto de las zonas y áreas. **1 módulo** por consultorio. No obstante, se considerarán situaciones particulares en edificios preexistentes, determinando las necesidades de acuerdo al proyecto que se presente y a las características de la zona en que se ubique. Los predios ubicados en las siguientes arterias, podrán ser exceptuados del requerimiento de cocheras, en tanto la PB existente esté destinada al uso comercial y cuente con planos aprobados para el uso con anterioridad. Todos los casos serán analizados por la OT a fin de evaluar la situación de las construcciones preexistentes aprobadas y la inserción de la nueva propuesta, pudiendo establecer requisitos particulares al proyecto, a fin de no provocar desajustes urbanos a su entorno. San Isidro AC: calles Belgrano y 9 de Julio entre Av. Centenario y 25 de Mayo. Boulogne: Av. Avelino Rolón entre Lebensohn y Asamblea. Villa Adelina: Av. De Mayo entre Scalabrini Ortiz y

	Verduga. Beccar AC: calle J.B. Justo entre Av. Centenario y French.

k - Esparcimiento y Deportes - Ver aclaración al final del Artículo (#)	
Cancha de Tenis - Paddle - Tenis-Squash	**2 lugares** por cancha
Gimnasio - Pistas de patinaje Superficie destinada al uso específico hasta 50m²	**No requiere estacionamiento**
Superficie destinada al uso específico superior a 50m²	**1 lugar** cada quince (15) personas (Factor de Ocupación: 1 persona cada 5m² destinados a salón y/o pista)
Cancha de Fútbol o similares	**1 lugar** c/ 4 jugadores o fracción mayor que 2
Salón o Residencia para Fiestas	**1 lugar** c/ 20 m² de local (#)

- Suprimase el Inciso 11 y renumérense los Incisos subsiguientes de manera correlativa.

ARTÍCULO 15°: Efectúense las siguientes modificaciones al **Artículo 1.2.2.14. - AVENIDA DEL LIBERTADOR** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Inciso 7, el quedará redactado de la siguiente manera:

"***7. Usos mixtos**: Para la explotación de comercios del "Grupo a" según cuadro de usos, cuando, en un mismo edificio coexistan el uso residencial multifamiliar y el comercial, deberán utilizarse elementos de cocción que eviten la propagación de humos y olores. Las O.T. podrán solicitar el consentimiento del consorcio de propietarios de las viviendas para la habilitación del comercio gastronómico."*

- Modifícase el Inciso 8, el quedará redactado de la siguiente manera:

*"**8.** Respecto de los usos y habilitaciones comerciales en zonas Rb y Rmb2:*

En los tramos correspondientes a las zonas Rb1, Rb2 y Rmb2, se permitirá habilitar en los edificios existentes, sin cambiar su morfología, el uso de actividades selectivas según lo establecido en el Cuadro de Usos que forma parte de este Código.

Los comercios de los Grupos b y c deberán contar con un módulo de estacionamiento por cada local comercial. El estacionamiento exigido para el Grupo a se establece en el Inciso 6.

ARTÍCULO 16°: Modifíquese el Inciso 6 del **Artículo 1.2.2.19.2 - RESIDENCIAS GERIÁTRICAS** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, el quedará redactado de la siguiente manera:

"6. El número de camas (capacidad máxima de ocupación) se establecerá de acuerdo a lo determinado por la Ley de Provincia de Buenos Aires N° 14.263 y Decreto Reglamentario N° 1190/12, y su relación con el resto de los ambientes y ocupación establecida por cama. Las O.T. podrán evaluar, en función de las características del inmueble, la zona y su entorno, la limitación a dicha ocupación.

Nota: Corresponde aplicar la Ordenanza N° 8057 y su reglamentación, referente a Permisos de Localización."

ARTÍCULO 17°: Modifíquese el Apartado C del **Artículo 1.2.4.3. - EDIFICIOS EXISTENTES** del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, el quedará redactado de la siguiente manera:

"C - Remodelación o Demolición de edificios:

1. *Todo edificio existente destinado a fábrica, stud, depósito, precinto industrial, establecimientos educativos (Niveles Preescolar - EGB - Polimodal - Superior) y otras actividades, que se ubique en zona de Uso No Conforme, se podra modificar reciclandolo. Se estudiará cada caso en particular, dando incrementos al FOT y a la Densidad Poblacional o al Número de Viviendas, de hasta un 30% de los valores máximos permitidos, cuando el destino sea vivienda, y por su nueva conformación provoquen un beneficio al entorno urbano. Serán de aplicación las mismas condiciones para industrias y depósitos ubicados en zonas de Uso Conforme ID - IN - IE. Las O.T. evaluarán la propuesta y elevarán a la superioridad opinión fundada al respecto que luego será remitida a resolución final del D.E. En zonas parcialmente dotadas de infraestructura - es decir cuando no se cuente con los servicios de agua corriente y desagües cloacales - la Densidad Poblacional Neta máxima no podrá superar la prevista para la zona respectiva.*

2. *Cuando se proyecte la demolición total de un edificio destinado a: fábrica, stud, depósito, precinto industrial, establecimientos educativos (Niveles Preescolar - EGB - Polimodal - Superior) y otras actividades, que se ubique en zona de Uso No Conforme, se estudiará cada caso en particular, dando incrementos al FOT y a la Densidad Poblacional o al Número de Viviendas, de hasta un 30% de los valores máximos permitidos, cuando el nuevo destino solicitado sea permitido para la zona en que se ubique, y por su nueva conformación beneficie al entorno urbano. Serán de aplicación las mismas condiciones para la reconversión de industrias y depósitos ubicados en zonas de Uso Conforme ID - IN - IE cuando los nuevos usos sean residenciales, comerciales y/u oficinas. En caso de la demolición de establecimientos educativos el incremento mencionado precedentemente, al FOT y al número de viviendas o a la Densidad Poblacional, podrá llegar al 50 % del valor máximo fijado para la zona. Las O.T. evaluarán la propuesta y elevarán a la superioridad opinión fundada al respecto que luego será remitida a resolución final del D.E. En zonas parcialmente dotadas de*

infraestructura - es decir cuando no se cuente con los servicios de agua corriente y desagües cloacales - la Densidad Poblacional Neta máxima no podrá superar la prevista para la zona respectiva.
Para la determinación de los lugares necesarios para estacionamiento ver Artículos 1.2.2.1 y 1.2.2.1.1.

3. *En aquellos establecimientos escolares ubicados en zonas de densidad media y medio baja (tal como zonas Rm, Cm, Rmb, Cmb), que por aplicación del Art. 1.2.2.18.5 Inc. 4 no pueden ser rehabilitados para dicho uso, se podrán analizar por parte de las O.T. propuestas para reformar y refuncionalizar los edificios existentes con planos aprobados con destino educacional, para destinarlos a viviendas con una Densidad Poblacional de hasta 300 hab/Ha. La propuesta deberá contemplar mejoras edilicias y urbano-ambientales para integrar estos edificios al entorno, minimizando los desajustes y respetando los valores de FOS y FOT, alturas y retiros a cada zona, así como disponer del estacionamiento reglamentario y cumplimentar las demás normas edilicias y de habitabilidad establecidas por el C.O.U y C.E. para el uso residencial."*

ARTÍCULO 18°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona Ra1 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese el Punto 2.7, que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.7 Incremento al FOT

Se aplicarán según lo dispuesto por el Art. 1.2.1.3."

- Eliminese el Punto 2.9

ARTÍCULO 19°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona Ra2 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese el Punto 2.7, que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.7 Incremento al FOT

Se aplicarán según lo dispuesto por el Art. 1.2.1.3."

ARTÍCULO 20°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona Ra3 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese el Punto 2.7, que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.7 Incremento al FOT

Se aplicarán según lo dispuesto por el Art. 1.2.1.3."

ARTÍCULO 21°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona Rma1 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Ítem 1 del Punto 2.5, que quedará redactado de la siguiente manera:

"1.Planta Baja hasta +0,20m del nivel de vereda."

- Modifícase el Ítem 2 del Punto 2.5., que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.Cuatro niveles o pisos habitables."

- Modifícase el ítem a del punto 2.13, que quedará redactado de la siguiente manera:

"a. Las instalaciones complementarias del edificio que sobrepasen la Altura Máxima se retirarán: 3m de los paramentos (fachadas) de frente y contrafrente y/o fondo".

- Modifícase el ítem b del punto 2.13, que quedará redactado de la siguiente manera:

"b. Los edificios se construirán con un máximo de cuatro niveles por encima del nivel de vereda: planta baja y tres pisos."

ARTÍCULO 22°: Modifíquese el ítem a) del punto 2.5 de la Hoja de Zona Rma2/Rma2-AC del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"a) **Hm=** 11,50m"

ARTÍCULO 23°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona Rma3 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Ítem 1 del Punto 2.5, que quedará redactado de la siguiente manera:

"1.Planta Baja hasta +0,20m del nivel de vereda."

- Modifícase el Ítem 2 del Punto 2.5., que quedará redactado de la siguiente manera:

"2. Cuatro niveles o pisos habitables."

- Modifícase el ítem b del punto 2.13, que quedará redactado de la siguiente manera:

"b. Los edificios se construirán con un máximo de cuatro niveles por encima del nivel de vereda: planta baja y tres pisos."

ARTÍCULO 24°: Incorpórese al ítem b del Punto 2.12 de la Hoja de Zona Rm1 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 – , la siguiente Arteria:

"- Int. Tomkinson: entre Int. Becco y Neuquén"

ARTÍCULO 25°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona Rm4 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Incorpórese al Ítem a del Punto 2.12 la siguiente arteria:

"- Int. Tomkinson: entre Haedo e Int. Becco"

- *Estacionamiento: Por cada unidad de vivienda multifamiliar según Art. 1.2.2.1. Inc. 9*

ARTÍCULO 26°: Modifíquese el ítem c del Punto 2.12 de la Hoja de Zona Rb1 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 – el que quedará redactado de la siguiente manera:

*"c. **Uso Selectivo para locales comerciales preexistentes con planos aprobados:** Se podrán habilitar, previo tratamiento como Uso Puntual: Usos comerciales del Grupo I - Comercio Básico. La publicidad será de tipo frontal y la mínima necesaria para anunciar la actividad."*

ARTÍCULO 27°: Modifíquese el ítem b del Punto 2.13 de la Hoja de Zona Rb2 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 – el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Predios ubicados en la barranca y/o que posean diferencias de niveles dentro del terreno y/o con respecto a los niveles de vereda y/o linderos:
*Serán tratados particularmente por parte de las **O.T.** en cuanto a la determinación de los Retiros de Frente y Laterales, Fondo Libre y Alturas. Podrán establecerse mayores restricciones cuando el caso lo requiera, considerando las condiciones ambientales (como el nivel natural de barranca y la forestación), la situación topográfica del predio y su entorno, la ubicación de las construcciones linderas, los accesos desde Vía Pública, el escurrimiento pluvial, entre otros aspectos. Ver Art. 1.1.2.4. Área intangible para predios en barranca.*

***Retiros especiales en los predios ubicados en la barranca o con diferencia de nivel respecto de sus linderos, de las veredas y/o de las calles públicas:** en oportunidad del tratamiento particular del caso por parte de las **O.T.**, se establecerán retiros de todos los ejes divisorios de predios y de la Línea Municipal, que serán fijados previa evaluación urbanística, considerando razones ambientales, escurrimiento, de seguridad y de estabilidad de la barranca y de las construcciones cercanas. Los retiros laterales deberán estar libres de cerramientos y/u ocupaciones, no podrán contar con patios que se ubiquen por debajo del nivel de terreno.*
En todos los casos para cualquier presentación se exigirá Plano de Niveles del predio de planta y corte, con relevamiento de la forestación."

ARTÍCULO 28°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona Rb4 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Ítem a del Punto 2.3, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"a) De frente R= 4,00m"

ARTÍCULO 29°: Modifíquese el Punto 2.13 de la Hoja de Zona RbPN del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 – el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**2.13 Tratamiento Particular:**
Todos los casos serán tratados en forma particular por las O.T. , con la finalidad de verificar las normativas de este C.O.U. y determinar, de así corresponder, las condiciones particulares a cumplimentar considerando la particularidad del Barrio Parque Náutico y de su especial condición urbano ambiental y ribereña."

ARTÍCULO 30°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona APP/1 del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifícase el Punto 2.13, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"**2.13 Tratamiento Particular:**

-Los casos serán estudiados y evaluados en base a los lineamientos establecidos para el Área de Preservación. Los bienes que no se encuentran categorizados, serán analizados por las O.T., quienes definirán su categoría de protección.

- Las demoliciones y ampliaciones serán tratadas en forma particular por las O.T. ***Tratamiento particular para predios frentistas a Av. del Libertador, entre Roque Sáenz Peña y Martin y Omar:*** *Podrán presentarse para su evaluación por parte de las O.T. proyectos con las siguientes condiciones mínimas:*
-Se respetarán las condiciones urbano - ambientales del lugar y su entorno, la forestación existente y el Fondo Libre reglamentario.
-Los edificios, así como el estacionamiento, se desarrollarán sin sobrepasar la profundidad de 25m, contados desde la Línea Municipal de Av. del Libertador.
- En todos los casos se dejará un Retiro Lateral y/ o de Fondo mínimo de 3m respecto de los predios linderos frentistas a las calles R. Sáenz Peña, Alem y/o Martín y Omar.
- Se establecerán en forma particular los Retiros de Frente y Laterales teniendo en cuenta la implantación de los edificios linderos y la conformación de la cuadra.
- Los nuevos edificios o ampliaciones podrán desarrollarse únicamente en planta baja y hasta un piso alto, limitándose la Altura Máxima a 6m y a 7,50 el Plano Límite.
- Los factores de Ocupación serán como máximo de FOS = 0,50 y FOT = 1,00.
- La cantidad de unidades de vivienda, ya sea en edificios unifamiliares o multifamiliares, será de hasta 1 vivienda cada 300m² de terreno.
- La superficie mínima cubierta de cada unidad de vivienda no será inferior a 100m² computada según lo previsto en Art. 1.2.1.13 de este Código y contará cada una con un mínimo de dos cocheras.
- Se admitirá el rubro Hotelería para edificios existentes y nuevas construcciones.
- El tratamiento arquitectónico respetará las condiciones y lineamientos generales para el Área de Preservación, con predominio de masa muraria en el tratamiento de todas las fachadas,

terminaciones de revoque y utilización de colores adecuados según Carta de Colores.
- Se evitarán vistas directas a los fondos de las viviendas próximas ubicadas en la zona residencial.
- Cada caso será analizado particularmente por parte de las O.T., pudiendo establecerse mayores exigencias que las indicadas precedentemente, a efectos de la aprobación definitiva de los proyectos.
- Para la construcción de edificios multifamiliares o colectivos deberá presentarse, previamente a la aprobación municipal del proyecto, la factibilidad de conexión a la red de agua corriente y cloacas debidamente certificada por la empresa prestataria del servicio - Ver Art. 1.2.2.25.

Los predios ubicados en la barranca y/o que posean diferencias de niveles dentro del terreno y/o con respecto a los niveles de vereda y/o linderos: *Serán tratados particularmente por parte de las O.T. en cuanto a la determinación de los Retiros de Frente y Laterales, Fondo Libre y Alturas.*
Se establece que el sector de barranca que contiene el desnivel natural del terreno, será considerado Área Intangible de Protección Ambiental. Ver Art. 1.1.2.4. Otros conceptos. Área intangible para predios en barranca.
En este sector se garantizará la no intervención con construcciones que puedan alterar sus características naturales, topográficas y ambientales. Las OT podrán considerar en forma particular intervenciones que no comprometan la integridad de la barranca y que respeten los principios de conservación ecológica, hidrológica y paisajística del área.
Podrán establecerse mayores restricciones cuando el caso lo requiera, considerando las condiciones ambientales (como el nivel natural de barranca, y la forestación), la situación topográfica del predio y su entorno, la ubicación de las construcciones linderas, los accesos desde Vía Pública, el escurrimiento pluvial, entre otros aspectos.

- Modifícase el Punto 3.1, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Sin perjuicio de lo que se dispone para cada Zona donde se ubica el inmueble y para cada caso en particular, podrán considerarse aprobaciones de planos de edificios preexistentes por Regularización, aceptando la condición edilicia actual y/o fijando Normas Urbanísticas Especiales, en tanto no se supere el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) de 0.60 como máximo y se fundamente el tratamiento Especial.
Se efectuará por medio de las O.T. y particulares que se presenten, los estudios para avalar las solicitudes que contemplen: el aporte, respeto y valorización urbano ambiental desde lo estético y lo patrimonial, el valor arquitectónico del edificio y/o sus componentes y la restauración que se proponga, su integración urbana, entre otros aspectos a considerar. Respecto de los destinos no residenciales, o cambios de destino dentro de las normativas en vigencia para la zona, para el reciclaje o refuncionalización se deberán además evaluar las normativas específicas sobre el uso que se desarrolla o pretende desarrollar, las condiciones edilicias y los antecedentes del inmueble, para determinar si es posible adecuarlo a la nueva actividad.
Los edificios que no se encuentran catalogados y todo inmueble anterior al año 1943, deben realizar una consulta de prefactibilidad y factibilidad de intervención ante la O.T. antes de la emisión del permiso de demolición y obra nueva. Asimismo, se podrán observar protocolos de resguardo del potencial arqueológico que el área posee singularmente, en virtud de su carácter de núcleo urbano de origen."

ARTÍCULO 31°: Modifíquese el ítem c del Punto 2.5 de la Hoja de Zona Ca1/Ca1-AC del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 – el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Entre medianeras Hm=11,50m – 14,50m (xx)"

ARTÍCULO 32°: Efectúense las siguientes modificaciones a la Hoja de Zona EPr del Artículo 2.2.2 - Hojas de Zona del Capítulo II del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –:

- Modifíquese el punto 2.5 - Alturas Máximas para locales habitables, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Se tomarán a partir de la cota +4,44 IGN

Hm = 5,50m (correspondiente a planta baja)

Plano Límite cumbreras - HPI = 6,50m

Plano Límite tanques de agua = 9m

Ver **Art. 1.2.1.10** Inc. 3 en cuanto al tratamiento de los remates de edificios

Cuando los niveles preexistentes de terreno estuvieran por encima de la cota + 4,44 IGN, la situación será evaluada particularmente por parte de las **O.T.** Se podrá elevar hasta un máximo de 1m por encima de la cota + 4,44 IGN, el nivel a partir del cual se tomará la Altura Máxima de 6,50m, en tanto no se verifiquen desajustes urbano ambientales, ni inconvenientes a terceros o con respecto al escurrimiento pluvial del predio y sus linderos. Se respetarán las demás restricciones establecidas, y podrán fijarse mayores requisitos para la aprobación del proyecto de así corresponder.

Deberá certificarse fehacientemente la preexistencia de la situación, que se volcará en un plano de niveles con el entorno, firmado por profesional matriculado.

- Suprímase el Punto 2.6 - **"Número de Viviendas".**
- Suprímase el Apartado **"CONDICIONES PARA EL USO RESIDENCIAL"**
- Incorpórese el Punto 2.13 - Tratamiento Particular, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"2.13 Tratamiento Particular:
- Las modificaciones y/o remodelaciones de las viviendas existentes que cuenten con planos aprobados, serán tratados en forma particular, y será de aplicación las normativas de zona Ec, establecidas en la Hoja de Zona correspondiente.
-Deberán contar con conexión al servicio de agua corriente y cloacas a red existente o bien planta de tratamiento debidamente autorizada."

ARTÍCULO 33°: Efectúense las siguientes modificaciones a las Referencias del Cuadro de Usos - Artículo 2.2.3.1 - Cuadro de Usos, del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, a saber:

- Modifíquese la Referencia 43, la que quedará redactada de la siguiente manera:

43	**Almacenes y Despensas - Venta de Bebidas y Comestibles,** sin sistema de autoservicio, con superficie máxima de hasta 100m2 de local de ventas y hasta 35m2 de depósito. El depósito no podrá superar el 50% de la superficie del local de ventas.

- *Agréguense las Referencias 57 y 58, las que quedarán redactadas de la siguiente manera:*

57	La venta de mercadería se realizará exclusivamente on line, sin realizar atención, venta y/o retiro de productos al público general en el lugar. El retiro y entrega se realiza a través de repartidores que se movilizan por sus propios medios (motos, bicicletas, etc.). El acceso, egreso, espera de motos y bicicletas para los pedidos y reparto en el lugar, se llevará a cabo exclusivamente dentro de la parcela, debiendo contar con superficie y espacios para tal fin, no pudiendo ocupar la vía pública. La carga y descarga de mercadería deberá efectuarse dentro del local, sin ocupación ni espera en la vía pública. Para esta modalidad no se requerirá el estacionamiento para público establecido en el art. 1.2.2.1. inc. 9 ítem f, pero si la superficie para la carga y descarga. En cada caso, y en virtud de la ubicación, entorno y modalidad de funcionamiento, las OT podrán establecer otras condiciones para su habilitación y funcionamiento.
58	Permitido solo en zona Rma2 - AC.

ARTÍCULO 34°: Efectúense las siguientes modificaciones en el Anexo 1 - Cuadro de Usos del Artículo 2.2.3.1, del Código de Ordenamiento Urbano vigente – Texto Ordenado por Decreto N° 2076/22 –, a saber:

- En la Hoja N° 1 del Cuadro de Usos, Columna "Comercio Minorista - Grupo I - Básico", Fila 2, modifíquese el texto quedando redactado de la siguiente manera:

"Almacenes - Despensas - Bebidas - Comestibles (hasta 100 m2 de local de ventas) - con y sin sistema de autoservicio - Productos dietéticos - Vinoteca".

- En la Hoja N° 5 del Cuadro de Usos, Columna "Comercio Minorista - Grupo II - Comercio Complementario", Fila 28, modifíquese el texto quedando redactado de la siguiente manera:

"Supermercados y autoservicios, almacenes y despensas (mayores a 100m2 de local de ventas) con o sin sistema de autoservicio, con sistema de envío y sin acceso de público."

Incorpórese en la columna observaciones la Referencia 57.

- En la Hoja N° 6 del Cuadro de Usos, Columna "Cultura - Culto - Deportes - Esparcimiento", reemplácese la Fila 9 por la siguiente:

Cancha de bolos – Bowling – Sala de Recreación					15 25	•	15 25	•	•	•	•	31	31	58		•	•	15	•	•	3	

- Agregar en la Hoja N°10 del Cuadro de Usos, Columna Servicios Grupo II - Complementarios", la siguiente Fila:

Bar – Café – Heladería - Alimentación en general, hasta 50m2 de local para público	18 20	18 20	•	•	18 25	•	•	•	•	•	•	30 31	•	•	10	•	•	•	•	•	

ARTÍCULO 35°: *Para la elaboración del Texto Ordenado, efectúense todas las correcciones necesarias para compatibilizar el texto del Código de Ordenamiento Urbano a lo dispuesto en la presente Ordenanza.*

ARTÍCULO 36°: De forma.-

SALA DE COMISIÓN, San Isidro 13 de diciembre de 2024

Guido Alvarado
PRESIDENTE
BLOQUE CAMBIA SAN ISIDRO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Catalina Riganti
PRESIDENTE
BLOQUE Convocatoria por San Isidro
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Alberto Monies
PRESIDENTE
BLOQUE La Libertad Avanza San Isidro
HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

Mario del Rosario
Concejo

15 San Isidro, 13 de diciembre de 2024.

Al Presidente del Honorable Concejo Deliberante
De San Isidro
Dr. Martín Vázquez Pol
S / D

Nos dirigimos a usted con el fin de presentar el informe detallando los motivos del presente dictamen.

Considerando que el Código de Ordenamiento Urbano constituye el instrumento normativo que define y regula el uso del suelo, las características de ocupación y los aspectos ambientales del Partido de San Isidro, resulta imprescindible mantenerlo actualizado para responder a las dinámicas urbanas y socioambientales contemporáneas.

Que en este sentido, el Departamento Ejecutivo ha presentado el 20 de noviembre del corriente año, una serie de propuestas destinadas a adecuar el Código a las necesidades actuales de la comunidad sanisidrense.

Las modificaciones que se presentaron en el Concejo Deliberante, fueron trabajadas no sólo por los concejales en las comisiones de planeamiento urbano con presencia de funcionarios, sino también por el Departamento Ejecutivo con vecinos y en distintas reuniones abiertas a la comunidad.

Las mismas fueron consensuadas en las distintas instancias de participación ciudadana, buscando reflejar las realidades actuales de los vecinos, flexibilicen las posibilidades constructivas y se adapten a la evolución de áreas que han experimentado transformaciones significativas, para evitar que San Isidro quede relegado en su desarrollo urbano.

Durante varias semanas se reunieron los vecinos de San Isidro, juntas vecinales, delegaciones, organizaciones de la sociedad civil y cámaras de comercio, con el Departamento Ejecutivo, buscando consensuar los objetivos planteados y así presentar la mejor versión final del proyecto.

Que la versión actual y la cual buscamos que se sancione, recepta las sugerencias y modificaciones planteadas, pero manteniendo el espíritu inicial del proyecto de proteger nuestra costa y su acceso público, cuidar el patrimonio histórico, proteger la barranca natural y fomentar el desarrollo urbano en zonas que creemos tienen mucho potencial como Villa Adelina y Boulogne.

Sin otro particular saludamos a Ud. muy atentamente.

Guido Alvarado
PRESIDENTE
BLOQUE CAMBIA SAN ISIDRO
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO

María del Rosario Carusillo

Catalina Ricardi
PRESIDENTE
BLOQUE Con Vocación por San Isidro
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN ISIDRO