



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL
EDICION EXTRA N° 3 8 8

CONTENIDO:

ORDENANZA N° 8386: Efectúense las modificaciones, agregados, sustituciones e incorporaciones, en los artículos del Código de Ordenamiento Urbano vigente –Edición 2007–, Texto Ordenado por Decreto N° 1050/2007.

Decreto N°: 2024/2008: *Promulgación Ordenanza.*

Publicado, el día 16 de setiembre de 2008.-



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

SAN ISIDRO, 04 de septiembre de 2008.-

**PROMULGADA POR DTO N° 2024
Del 8 de setiembre de 2008.**

Al Sr. Intendente Municipal
Dr. Gustavo Angel Posse
S _____ / _____ D

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Intendente, con el objeto de comunicarle que el Honorable Concejo Deliberante, en su DECIMO CUARTA REUNION – UNDECIMA SESION ORDINARIA de fecha 03 de septiembre de 2008, ha sancionado la ORDENANZA N° 8386, cuyo texto transcribo a continuación:

ORDENANZA N° 8386

C.O.U.

Modificaciones

ARTICULO 1°.- Efectúense las modificaciones, agregados, sustituciones e incorporaciones, en los artículos del Código de Ordenamiento Urbano vigente – edición 2007- , Texto Ordenado por Decreto N° 1050/2007, que se indican a continuación:

1. . Artículo 1.1. INTRODUCCION

-Se agrega como segundo párrafo, lo siguiente:

- “Este Código determina junto con las demás reglamentaciones de aplicación, la aptitud urbana y la capacidad edificatoria de cada predio.”

2. Artículo 1.1.2.3. DE LA OCUPACION

-Se agrega la siguiente definición como primer párrafo:

- “CAPACIDAD EDIFICATORIA : La capacidad edificatoria de un predio es la aptitud urbano constructiva máxima y teórica admitida por este Código , el Código de Edificación y demás reglamentaciones, como resultado de la aplicación de todos y cada uno de los indicadores generales y particulares vigentes .”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

-En la definición de: FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (FOS), se reemplaza el último párrafo :

- “ Las escaleras complementarias de escape exigidas como salidas de emergencia no computarán para el FOS en tanto se proyecten abiertas – sin paramentos laterales y sin cubierta-.
En parcelas afectadas por más de una zona con diferentes valores de FOS , y siempre que el uso sea conforme para todo el predio, se determinará el FOS 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 FOS, sólo sobre la superficie de terreno donde el uso resulta conforme.”

- En la definición de: FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT) , se reemplazan los dos últimos párrafos :

- “No serán consideradas para el cómputo, las instalaciones complementarias, la planta baja libre en edificios colectivos o multifamiliares, los espacios destinados a estacionamiento vehicular en cualquier nivel, y las circulaciones comunes verticales .
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, sólo sobre la superficie de terreno donde el uso resulta conforme.”

-Se suprime la definición de PLANTA LIBRE.

- Se sustituyen las definiciones de PLANTA BAJA LIBRE, ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION y ALTURA MAXIMA DEL EDIFICIO, por las siguientes:

- “**PLANTA BAJA LIBRE** : es la planta correspondiente al nivel de acceso principal al edificio que permite la transparencia e integración entre los espacios urbanos y sin ningún local habitable, pudiendo ser ocupada únicamente con el acceso al edificio : recepción o conserjería de superficie mínima, y las circulaciones verticales.”
- “**ALTURA MAXIMA (Hm)** : es la medida vertical de un edificio, establecida según la zona correspondiente y sobre la cual pueden sobresalir las instalaciones complementarias.”
- **ALTURA MAXIMA DEL EDIFICIO (Hme)** : es la medida vertical que alcanza un edificio sin superar la Altura Máxima de la zona . ”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

3. Artículo 1.1.2.4. OTROS CONCEPTOS:

-Se suprime de la definición de UNIDAD O DEPARTAMENTO PARA EL ENCARGADO la frase :

- “ .. y no se computará FOT hasta una superficie máxima de 50 m².”

-Se agrega la siguiente definición :

- “**PARCELA O PREDIO INTERNO:** es aquél que posee un reducido frente sobre LM , y se ensancha hacia el fondo o pulmón de la manzana, donde se ubica la mayor parte de su superficie. Se conecta con la vía pública por medio de un paso o pasaje. Será considerado como predio irregular y sujeto a estudio particular para determinar el área edificable y posibilidad de uso. *ver GRAFICO 2.*”

4. Artículo 1.2.1.1. – URBANIZACIONES ESPECIALES

- En el Apartado A, inciso 4, se incorpora a continuación de la primer frase:

- “ Se aplicarán los mínimos establecidos en el art. 1.2.2.1. de este COU según la localidad donde se ubique, con el agregado de estacionamiento de cortesía, para servicios y/o visitas que será determinado en forma proporcional a la capacidad del conjunto.”

-Se sustituye el inciso 1 del Apartado B- , por 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 = 6 m
 - ❖ Retiros Laterales – Rl - mínimos = 10 m
 - ❖ Retiro de Fondo –F- : será determinado en cada caso, según la conformación y características del predio y su entorno.”

5. Artículo 1.2.1.2. - FONDO LIBRE- PULMON DE MANZANA

-En el Apartado A , incisos 5 y 6 , se incorpora al final de cada texto:



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

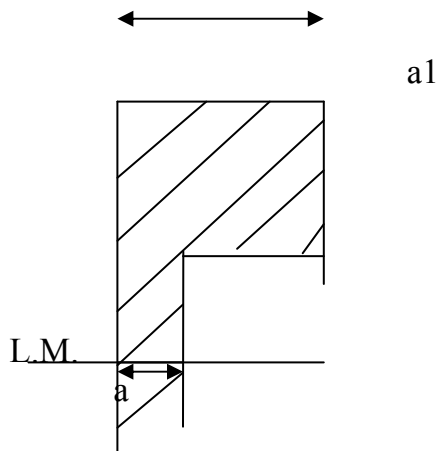
- “ Estos casos serán tratados particularmente por las OT con criterio restrictivo, a fin de no desvirtuar las condiciones del lugar, considerando la ubicación de los edificios linderos y la forestación existente . Se determinará en cada caso el área edificable del predio, y podrán establecerse mayores restricciones que las establecidas para la zona, para compensar el menor retiro de fondo resultante.”

-Se sustituye el inciso 8 del Apartado A y el Grafico 2, que quedará redactado de la siguiente manera :

- “ 8. Lotes internos –ver Grafico 2-
El Fondo Libre se determinará particularmente por parte de las OT, 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 -

a : frente sobre LM
a1: contrafrente



-Se modifica el inciso 1 del Apartado B , que quedará redactado de la siguiente manera :

- “ El Retiro de Fondo nunca será inferior a 3 m, se encuentre o no afectado por el Pulmón de Manzana .
Para predios irregulares o internos se efectuará tratamiento particular por parte de las OT a fin de determinar en cada caso el área afectada a Fondo Libre .- ver GRAFICO 2-”

6. Artículo 1.2.1.4.1. – Retiros de Frente

-En el Apartado B , se agrega el inciso d. :

- “d. Los balcones podrán sobresalir, como máximo, hasta 0,50m de la línea de Retiro de Frente establecida.”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

7. Artículo 1.2.1.6. –Muros divisorios y cercos al Frente

- - Se incorpora el Inciso 6 :

- “ 6. En zonas con retiro de frente de alta y media densidad (Ra- Rma- Cm2), para edificios multifamiliares, los cercos de frente y los ubicados sobre retiros de frente , podrán tener las siguientes características :
 - a- Altura Máxima : 2,50 m
 - b- Podrán contar con una cubierta mínima para protección del acceso peatonal , que constituya superficie semicubierta , pudiendo ocupar hasta un 15 % del ancho del predio , con un máximo de 2 m de ancho y 1 m² de superficie (en planta).
 - c- Se ejecutará dentro del predio sin salientes a vía pública , y el desagüe pluvial será canalizado reglamentariamente.
 - d-Cumplimentarán las demás disposiciones en vigencia.”

8. Artículo 1.2.1.10.1. – Lotes afectados por zonas con distintas alturas:

-Se incorpora al final del Inciso 1 – Apartado A :

- “Este criterio se aplicará además en todos los predios lindantes con zonas : Rb y Rmb.”

-Se incorpora al final de Inciso 2 – Apartado A:

- “Este criterio no se aplicará en los predios lindantes con zonas : Rb y Rmb.”

9. Artículo 1.2.1.10.2. -Variantes en la Altura Máxima de Edificios :

Se realizan las siguientes incorporaciones :

- En el Item b , Zona Epr , se incorpora a continuación de: “.. 6,50 m.” , lo siguiente :

- “Cuando los niveles preexistentes de terreno estuvieren por encima de la cota + 4.44 de IGM , podrá aplicarse el tratamiento particular determinado en la Hoja de Zona Epr .”

-Se incorpora el Item c., con el siguiente texto :



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

- “ c. Enrase : en predios que se ubiquen entre dos construcciones existentes, cuyas Alturas superen las establecidas para la Zona, podrán evaluarse particularmente por parte de las OT, 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, sin exceder : 3 m por encima de 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.
- d. Predios que posean diferencias de nivel de terreno y aquellos ubicados en la barranca : serán tratados particularmente por parte de las OT ”

10. Artículo 1.2.1.13.SUPERFICIES Y CONDICIONES MINIMAS PARA VI-VIENDAS

Se realizan las siguientes incorporación y supresiones :

-Se suprime del inciso 1- it a :

- “..., Villa Adelina,...”

-El Inciso 1 – Item b, se sustituye por el siguiente texto :

- “Para vivienda multifamiliar en zonas de uso conforme , ubicadas en las localidades de : Acassuso, A.C. de Beccar, Martínez, San Isidro y Villa Adelina, la superficie mínima de las unidades será de :
 - Unidades de uno y dos ambientes : 55 m² (excepto en A.C.).
 - Unidades de uno y dos ambientes en A.C. : 60 m²
 - Unidades de tres ambientes : 60 m²
 - Unidades de cuatro ambientes: 72 m²
 - Unidades de más de cuatro ambientes : se sumarán 24 m² por cada dormitorio que se agregue. ”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

-En el Inciso 3 :

- Se suprime el Item b.

11. Artículo 1.2.1.14. NUMERO DE VIVIENDAS y UNIDADES POR PARCELA

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

- “1. En las zonas **Rm1, Rm3, Rmb1, Rmb3, Rmb5, Cm1, Cm3, Cm4, Cmb1, Cmb3 (Radio 1) , e I.D**, que posean provisión de agua corriente de red, debidamente certificado por la empresa prestataria del servicio público, podrán construirse unidades de vivienda unifamiliar, con las siguientes condiciones según la ubicación del predio :

a- En las siguientes zonas y/o Radios :

- **Localidad de Martínez: todas las zonas y Radios**
- **Zona Rmb5 (todos los Radios de las diferentes localidades)**
- **Zona Rm1 : Radios 1-5- 7 8-9-10-17 y 21.**
- **Zona Rmb1: Radio 3.**
- **Zona Cm1 :Radio 5.**
- **Zona Cm3 :Radio 3.**
- **Zona Cm4 : Radio 1.**
- **Zona ID : Radios : 5-6 y 10**

a1 -Se aceptará una vivienda unifamiliar cada 200 m² de terreno como mínimo, debiendo verificar las demás condiciones establecidas en este COU.

a2. En predios de superficie mayor o igual o mayor a 400 m², el número de viviendas por parcela (N°) se determinará por el mayor número entero que resulte de aplicar la fórmula:

$$N^{\circ} = \frac{\text{superficie de la parcela}}{200}$$

a3. El sector del predio donde se ubique cada unidad tendrá un ancho mínimo de 6.50 (seis con cincuenta) metros y superficie propia de terreno no menor a 170 m².

a4. Cada vivienda tendrá acceso directo desde vía pública y servicios independientes.

a5. Si no existe posibilidad de conexión al servicio de desagüe cloacal, será de aplicación el art. 1.2.2.25. de este COU, teniendo en cuenta la cantidad de viviendas y las características del proyecto.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

b-En el resto de las Zonas y/o Radios , a excepción de los indicados en el inciso a) :

b1. En predios de superficie mayor a 250 m² podrán construirse hasta dos unidades de vivienda, en tanto se verifiquen las demás condiciones establecidas en este COU.

b2. En predios de superficie mayor o igual a 450 m², el número de viviendas por parcela (N°) se determinará por el mayor número entero que resulte de aplicar la fórmula:

$$N^{\circ} = \frac{\text{superficie de la parcela}}{150}$$

b3. El sector del predio donde se ubique cada unidad tendrá un ancho mínimo de 5 (cinco metros) metros y superficie propia de terreno no menor a 125 m².

b4. Cada vivienda tendrá acceso directo desde vía pública y servicios independientes.

b5. Si no existe posibilidad de conexión al servicio de desagüe cloacal, será de aplicación el art. 1.2.2.25. de este COU, teniendo en cuenta la cantidad de viviendas y las características del proyecto.

c. Condiciones generales a verificar – en todas las zonas y radios-:

c1. Cuando la cochera sea descubierta y se ubique sobre el retiro de frente sólo podrá ocupar hasta 3m del ancho de la unidad, y la profundidad no será inferior a 5.50 metros contada desde la Línea Municipal. El retiro de frente deberá tener terreno absorbente y parquizarse conforme a lo dispuesto en el presente Código- arts. 1.2.1.4.1 y 1.2.2.1. inc. 5 y concordantes-

c2. Los muros separativos entre unidades serán macizos con un espesor mínimo de 0.30m. Se aceptarán soluciones técnicas alternativas equivalentes, que garanticen las mismas condiciones de aislación acústica.

c3. Cuando se incorporen otros usos permitidos en la zona (oficinas - locales - etc.) el caso será tratado en forma particular por los **O.T.** , las que elevarán a consideración del **D.E.** opinión fundada al respecto, para determinar la conveniencia de la aprobación y las condiciones particulares a las que se ajustará el proyecto.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

Cada 50m² destinados a usos no residenciales, se considerará una unidad de vivienda a efectos del cómputo del número de las unidades permitidas.

c4. En todos los casos se aceptará una unidad de vivienda por parcela.

c5. En zonas de uso conforme, se admitirá la inclusión de local, oficina, estudio profesional, consultorio, taller, como complementario de la unidad de vivienda pero no podrá conformar una unidad funcional independiente. Tanto la vivienda como el local, oficina o consultorio, podrán ampliarse o reformarse sin limitación de superficie en tanto cumplieren las demás normativas en vigencia.

d. Tratamiento particular para Viviendas Agrupadas :

Con el fin de mantener y/ o mejorar las condiciones urbano ambientales propias de un lugar, las O.T. podrán evaluar en forma particular proyectos de **viviendas unifamiliares agrupadas** que cuenten con acceso común, servicios y/o estacionamiento también comunes, en base a las siguientes pautas:

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.”

12. Artículo 1.2.1.18. REGLAMENTACION ESPECIAL CALLE VICENTE LOPEZ ENTRE EDUARDO COSTA Y PAUNERO

-Se sustituyen los incisos 5 y 6 :

- Inciso 5 =



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

- “ 5. Factores de Ocupación y Densidad poblacional:
FOS = 0.60
FOT máximo = 2,2 - no admitiéndose incrementos por unificaciones Parcelarias-.
Densidad neta máxima = 1000 hab/Ha”

 - Inciso 6 =

 - “6. Estacionamiento vehicular : Se exigirá como mínimo : 1,5 cocheras por cada unidad de vivienda . Se aplicarán los demás aspectos del art. 1.2.2.1. de este COU.”
- Se incorporan los incisos : 8 y 9
- “8. Se aplicarán las demás restricciones de este COU para edificios multifamiliares de altura mayor a 9,50 m.”
9. Cada caso será tratado particularmente con intervención de las O.T.”

13. Artículo 1.2.2.1. ESTACIONAMIENTO:

-Se sustituye el Inciso 4 :

- “ 4. Accesos vehiculares :

Se verificarán los siguientes aspectos generales:

- a- Deberá demostrarse el correcto acceso y egreso de vehículos marcha adelante, disponiendo del espacio necesario dentro del predio para las maniobras de los vehículos.
- b- El estacionamiento en cada inmueble se vinculará con la vía pública, como máximo, en dos puntos: una entrada y una salida pudiendo estar unificadas.
- c- El ancho del o de los accesos vehiculares no superará el 50 % del ancho del predio sobre LM, con un mínimo de 2.50 m y un máximo de 6 m.
- d- Para vivienda unifamiliar únicamente, se admitirá el egreso vehicular marcha atrás. En este caso el ancho del acceso vehicular y de la bajada del cordón de la vereda no será mayor a 3 m.
- e- Los accesos se ubicarán respetando los árboles existentes en la vereda. La senda peatonal de vereda se ejecutará en forma reglamentaria con su correspondiente carpeta verde u hoyo para contener la forestación.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

- f- Se exigirá lugar de espera dentro del predio, así como la separación del acceso y del egreso vehicular y/o la construcción de más de una rampa de conexión a subsuelo o a piso superior, cuando se cuente con más de 15 cocheras y/o en proyectos ubicados en áreas o arterias de intenso tránsito vehicular, donde puedan ocasionarse conflictos de accesibilidad.
- g- En los edificios con concurrencia de público (no residenciales), se verificará que el diseño de los lugares destinados a estacionamiento vehicular, así como de los espacios de circulación y maniobras, facilite el desplazamiento de los vehículos dentro del predio y en su conexión con la vía pública, sin provocar inconvenientes. Las OT establecerán, de así corresponder, mayores requerimientos en cuanto a los espacios mínimos señalados en los incisos 1 a 3 de este artículo
- h- Se deberán colocar señales de advertencia visual y/o auditiva para peatones, sobre LM.”

-Se modifica el ítem 9 – inc. a, incorporando la localidad de Villa Adelina en el primer cuadro (con la exigencia de contar con 1,5 lugares por cada unidad de vivienda) y suprimiendo “Villa Adelina “ del segundo cuadro .

- Se agrega en el Inciso 9 - Item 1 – primer columna , a continuación de: “Galerías Comerciales” , lo siguiente :

- “ Locales comerciales- Centro Comercial y similares se exigirá, con previo informe de las OT para fundamentar el requerimiento, en las siguientes zonas:Cb1-Cb2-Cmb1-CmbB- Cm2-Cm4-APP y Cm1 en los tramos de Av Sucre y Thames; en lugares Uso Comercial Diferenciado y/o Selectivo y en otras ubicaciones donde se verifique la necesidad de contar con cocheras.(#)”

-Se agrega el inciso 11 :

- “11. Compensación por mayor cantidad de espacios para estacionamiento : Cuando en un proyecto se proponga el incremento de los espacios para estacionamiento respecto del requerimiento normativo, los indicadores de la zona respecto de: alturas, retiros o terreno absorbente, podrán flexibilizarse en correspondencia con dicho incremento y hasta en un 10 % de cada valor establecido, en tanto no se produzcan desajustes urbanos. Las O.T. analizarán cada situación y elevarán informe fundamentando la situación, para la decisión final por parte del D.E.”



14. **Artículo 1.2.2.8. Servicios al Automotor :**

-Se incorpora, como primer párrafo, lo siguiente :

- “Delimitación : Cuando se indica una arteria donde el uso es conforme para los diferentes Servicios al Automotor, se incluyen solo los predios frentistas a dicha arteria, sobre ambas aceras, y el tramo se considera entre los ejes de las calles indicadas. Se aplica criterio de Delimitación general de zonas según art. 2.1.2. de este COU.”

15. **Artículo 1.2.2.9. COCHERAS**

-Se sustituyen los Apartados A y B:

- “ A- Cocheras o Garages : que formen parte de edificios o instalaciones destinados a los usos permitidos en cada zona, se ajustarán a lo dispuesto en el art. 1.2.2.1. de este COU, y a las demás restricciones establecidas para el lugar y el uso en particular.
- B- Cocheras o Garages Particulares :

Los edificios o parte de ellos, que se destinen a garages o cocheras particulares - sean propias, y/o destinadas a ser explotadas comercialmente, y/o formen parte de actividades habilitadas-, recibirán tratamiento como Uso Puntual a efectos de determinar la posibilidad de localización urbana y estarán sujetas a las siguientes Condiciones Generales, además de otras especiales que pudieren establecerse para cada caso en particular:

1. Podrán instalarse en zonas de uso conforme según el Cuadro de Usos- Anexo I-, y en aquellos lugares donde expresamente se encuentren permitidos por este COU.
2. Los edificios recibirán tratamiento arquitectónico para integrarse al entorno.
3. El FOS, alturas y retiros serán fijados en cada caso en particular, teniendo especialmente en cuenta las normativas de la zona, y la inserción de estos edificios en el contexto urbano evitando perjuicios a linderos, pudiéndose establecer todos los requisitos que se consideren necesarios.
4. Las áreas de estacionamiento, podrán excluirse del cómputo del FOT.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

5. En las Áreas Centrales, o en un radio máximo de 200 metros a contar de los límites de dichas áreas, y en zonas comerciales donde sea necesario contar con espacios de estacionamiento vehicular, podrán ser eximidos de cumplimentar el porcentaje requerido de terreno absorbente, aplicando lo dispuesto en el inc. 8 del art. 1.2.2.1. del presente Código.
6. En las zonas de uso residencial predominante (Rmb - Rm -APP) y en zonas Cb1, podrán admitirse proyectos de edificios destinados a cocheras cuando se trate de predios linderos a usos comerciales en funcionamiento y/o en áreas donde predomine el uso comercial y resulte necesario cubrir las necesidades de estacionamiento vehicular del lugar. En este caso se evaluarán particularmente las posibles molestias a viviendas vecinas y se establecerán las condiciones necesarias para evitar desajustes urbanos ambientales.
7. Solo se admitirán actividades anexas tales como : compra-venta, servicios al automotor, reparaciones, servicios de limpieza y/o lavado, cambios de piezas, entre otros, en zonas donde el rubro a anexar resulte conforme y se reúnan los requisitos mínimos exigidos.
8. Los lugares destinados para exhibición de vehículos propios, nuevos o usados, de colección o similares, se ubicarán únicamente en zonas de uso conforme asimilándose al rubro “Automotores -venta- ” – según Cuadro de Usos en Anexo I de este COU.-, debiendo contar con la pertinente Autorización de Funcionamiento de acuerdo a las normativas en vigencia.”

16. Artículo 1.2.2.15.1.

-Se agrega al final del primer párrafo:

- “ En situaciones particulares podrán considerarse reducciones de hasta un 20 % en esta superficie mínima, en establecimientos cuyo funcionamiento no provoque desajustes urbano ambientales y se verifiquen los demás requerimientos de la normativa en vigencia.”

17. Artículo 1.2.2.18.1. Enseñanza Niveles : Primario y Secundario:

-Se sustituye el primer párrafo :

“Todos los establecimientos educativos destinados a la enseñanza pública obligatoria deberán ajustarse, además de lo señalado en el presente Código y en el Código de la Edificación, a todas las Normativas Provinciales y/o Nacionales que regulan su instalación y funcionamiento, y contar con el correspondiente Permiso de Localización otorgado por la Municipalidad para desarrollar actividades. *Ver Ord. 8057.*”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

-Se sustituyen los incisos 1 a 5 , por lo siguiente :

- “Los establecimientos especiales que no requieran inscripción ni reconocimiento, por parte de los organismos oficiales que regulan y controlan la actividad educativa, deberán documentar fehacientemente su condición. Cada caso se tratará particularmente como Uso Puntual, tomando como referencia las normativas en vigencia para establecimientos de similar nivel y/o complejidad.”

18. Artículo 1.2.2.18.2. Nivel Inicial

-Se sustituye el Apartado A:

- **“ Jardines de Infantes y/o Maternales:**
Todos los establecimientos destinados a la enseñanza pública deberán ajustarse, además de lo señalado en el presente Código y en el Código de la Edificación, a todas las Normativas Provinciales y/o Nacionales que regulan su instalación y funcionamiento, y contar con el correspondiente Permiso de Localización otorgado por la Municipalidad para desarrollar actividades. *Ver Ord. 8057.*
Los establecimientos especiales que no requieran inscripción ni reconocimiento oficial, por parte de los organismos oficiales que regulan y controlan la actividad educativa, deberán documentar fehacientemente su condición. Cada caso se tratará particularmente, como Uso Puntual, tomando como referencia las normativas en vigencia para establecimientos de similar nivel y/o complejidad.”

19. Artículo 1.2.2.18.3. Enseñanza Niveles : Enseñanza Terciaria y Especial, Academias e Institutos:

-Se sustituye el primer párrafo :

“Todos los establecimientos educativos destinados a la enseñanza pública deberán ajustarse, además de lo señalado en el presente Código y en el Código de la Edificación, a todas las Normativas Provinciales y/o Nacionales que regulan su instalación y funcionamiento, y contar con el correspondiente Permiso de Localización otorgado por la Municipalidad para desarrollar actividades. Los establecimientos que no requieran inscripción ni reconocimiento por parte de los organismos oficiales que regulan y controlan la actividad educativa, deberán documentar fehacientemente su condición. En ese caso, se tomarán referencia las normativas en vigencia para establecimientos de similar nivel y/o complejidad, o bien lo dispuesto en el apartado B de este artículo .*Ver Ord. 8057.*”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

20. Artículo 1.2.2.21,

Se incorpora como Apartado “C” :

- “ C . Campos de Golf : Cercos Perimetrales
Las O.T. podrán evaluar proyectos especiales destinados al cercado de los Campos de Golf , por razones de seguridad pública , en tanto se adecúen e integren al entorno urbano, sin provocar desajustes ambientales .

La forestación existente no será afectada y se considerará en la evaluación de la propuesta la mitigación del impacto visual que los mismos podrían provocar.”

21. Artículo 1.2.4.1. :

-En el inciso 2 , se incorpora lo siguiente :

- “ * Cuyo-Colombres : entre Av. Fleming y Colectora Panamericana .
* Entre Rios : entre Av. Fleming y Av. Fondo de la Legua.”

-Se agrega al final del Inciso 8 :

- “En proyectos que requieren tratamiento particular tales como : industrias , usos puntuales , urbanizaciones especiales, entre otros, de resultar necesaria la ampliación de la red vial para el desarrollo y funcionamiento del uso o actividad solicitado, podrá exigirse para el otorgamiento de la autorización , aprobación y/o permiso, la cesión gratuita de terreno necesaria para materializar el ensanche de calle previsto.”

ARTICULO 2º .- Efectúense las modificaciones, agregados, sustituciones e incorporaciones, en los artículos 2.1.2. y 2.1.3. del Código de Ordenamiento Urbano vigente que se indican a continuación:

Artículo 2.1.2.-DELIMITACION DE ZONAS Y AREAS

- Se incorpora a continuación del primer párrafo, lo siguiente :

- “Cuando en los diferentes artículos de este Código, se hace referencia a una arteria donde se permite la instalación de un determinado uso o actividad, se considerarán solo los predios frentistas a dicha arteria, sobre ambas aceras, y en el tramo indicado entre ejes de calles , en tanto no se señale otra forma de limitar el tramo de uso conforme.”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

Artículo 2.1.3. : RADIOS QUE INTEGRAN LA ZONIFICACION DEL PARTIDO

-Se modifican en los Radios de Zonificación del Partido, conforme al detalle siguiente :

ZONA Rm1 :

-En el Radio 4 ., donde dice : “, eje de Roma,” , se sustituye por

- “....., Isabel la Católica ambas aceras, ...”

-Se sustituye el Radio 17 :

- ” 17. Eje de Corrientes, eje de Garcia Merou, eje de Vélez Sarsfield, eje de Frers , eje de Hipólito Yrigoyen, Av. Fleming excluida, eje de Edison, límite con las Manzanas 8 y 9, de la Sección A - Circunscripción IV, límite con las parcelas frentistas a las calles Lima y Yapeyú de la Manzana 13 - Sección A - Circunscripción IV, eje de Caracas, límite con las Parcelas 5c y 17 de la Fracción I - Sección A- Circunscripción IV, eje de Edison, Colectora Norte de Ruta Panamericana,”

-Se agregan los sectores a y b del Radio N° 21 :

- ” 21. Esta integrado por los siguientes sectores:
 - a. Eje de Córdoba, eje de Panamá, eje de Hipólito Yrigoyen, Santo Domingo ambas aceras incluyendo todas las parcelas de las Manzanas : 82-83 y 84 de la Secc. C - Circ IV.
 - b. Eje de Córdoba hasta Talcahuano, eje de Talcahuano, Córdoba ambas aceras incluyendo las manzanas N° 3-10 y 17, hasta el límite con la Parcela 4 a -Fracción I- Secc. C- Circ IV, Av. Fleming excluida, eje Hipólito Yrigoyen, eje de Lima”

ZONA Rmb1 :

-Se sustituye el Radio N° 3 :

- ” 3. Eje de Uspallata, Eje de Uruguay, Colectora Este de Ramal a Tigre incluidas las parcelas frentistas, eje de Guido, Av Sucre excluida, eje de Udaondo, incluidas las parcelas 5a - 5b - 5c - 5 d y 5 e de la Manzana 22 - Secc. E- Circ. VII, Murature incluidas las parcelas frentistas : 1 n - 1r y 1s de la Fracción I - Secc. E. Circ. VII, eje de Udaondo.”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

-Se sustituye el Radio 6:

- “6. Eje de Cerrito, eje de Telechea, eje de Cazón, eje de Cura Allievi, eje de Bagnati, eje de Rueda, eje de Cervantes, Nuestras Malvinas excluida.”

-

ZONA Rmb2:

- El radio 2, se sustituye por : “

- “2. Eje de Uruguay, Av. Libertador excluida hasta Rosario de Santa Fe, eje de Av. Libertador, eje de Pte. Roca, eje de Rivadavia, eje de Brasil, eje de Tacuarí .”

-El Radio 8 se sustituye por:

- “ Eje de Edison, Av. Fleming excluida, hasta el límite con la Manzana 3 – Secc. A- Circ. IV, eje de Av. Fleming, eje de Paraná, eje de Caracas, Yapeyu incluidas ambas aceras, límite con la parcela 19 –Fraccion I- Secc. A. –Circ. IV .”

-Se incorpora el Radio N° 18 :

- " 18. Eje de Udaondo, Murature excluidas las parcelas frentistas : 1 n- 1r- 1s - Fracc I-Secc. E- Circ. VII ;límite con las Manzanas : 29-36-43-50-57 y 64 - Secc. E- Circ. VII, Colectora de Ramal a Tigre excluida."

ZONA Rmb3:

-Se incorpora el Radio 3 :

- “3. Colectora Sur de Ruta Panamericana, eje de Cura Allievi, eje de Cazón, eje de Telechea, eje de Cerrito, Nuestras Malvinas excluida.”

ZONA Rb3:

-En el Radio 1, donde dice “ ...,eje de Roma,.....” : se sustituye por :

- “....., Isabel la Católica excluida, ... “

ZONA Cb1:

- En el Radio 2, al final se incorpora :

- “ y la parcela frentista a J.S. Fernández correspondientes a la Circunscripción VII-Sección H-Manzana 1- Parcela : 2 a)”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

-Se sustituye el Radio 6 :

- “6. Av Libertador ambas aceras entre ejes de Uruguay y Rosario de Santa Fe.”

ZONA ID:

-Se sustituye el Radio 5:

- “5. Eje de Entre Ríos, Av. Fleming excluida , limite con las manzanas : 3-10 y 17, de la Secc. C- Circ. IV, Córdoba excluida hasta eje de Talcahuano, eje de Talcahuano, eje de Córdoba, eje de Lima, eje de Hipólito Yrigoyen, eje de Panamá, eje de Córdoba, límite con las Manzanas : 82-83 y 84 de la Secc. C - Circ.IV - , eje de Hipólito Yrigoyen, eje de Frers, eje de Vélez Sarsfield, eje de Garcia Merou , eje de Corrientes, Colectora Norte de Ruta Panamericana, eje de Av. Fondo de la Legua.”

-En el Radio 10 se sustituye “..5 b ...” por :

- “..5 c..”

ZONA AR:

-Se suprime el Radio 2.

ZONA RU:

- Donde dice “..eje de Bergallo...” , se sustituye por :

- “...Newbery ambas aceras.”

-Se incorpora el Radio 5:

- “5. Circunscripción VII-Sección B- Fracción I- parcela 3.”

ARTICULO 3º : En el Artículo 2.2.2., modificanse las siguientes HOJAS DE ZONA :

ZONAS : Rm1, Rmb1, Rmb5, Cmb1, Cmb3 (Radio 1) e ID :

-El punto 2.6. , se sustituye por lo siguiente la primer línea :

- “Número de viviendas unifamiliares por parcela : se determinará según lo dispuesto en el art. 1.2.1.14. inc. 1 –items a o b, de este COU, según la ubicación del predio.”

ZONA : Rma1-

-Se incorpora en el punto 2.13. , el inciso d, con el siguiente texto :



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

- **“ d. Tratamiento Especial para Villa Adelina :**

En los Radios 4 y 6 correspondientes a la localidad de Villa Adelina , se respetarán las siguientes condiciones para edificios multifamiliares, colectivos (comerciales y de servicios) , y aquéllos no residenciales de similares características :

d1- Los predios tendrán un ancho mayor a 15 m y superficie no inferior a 400 m² .

d2- Contarán con factibilidad de conexión a los servicios de agua corriente, cloacas, electricidad y gas natural, otorgadas por las empresas prestatarias de los servicios , para el otorgamiento del Permiso de Construcción. Se adjuntará certificación de la conexión definitiva y puesta en marcha del servicio , para la aprobación del plano conforme a obra.

d3- Solo se admitirá un acceso vehicular mínimo, por cada 15 m de frente, debiendo ejecutar la vereda con su forestación de acuerdo a lo dispuesto en el C.E. Los vehículos deberán ingresar y egresar del predio marcha adelante.

d4- Los proyectos que se realicen sobre predios mayores a 800 m² , podrán ser sometidos a tratamiento particular por parte de las O.T. a efectos de evaluar y determinar las condiciones a cumplimentar.

d5. Todas las medianeras y fachadas serán tratadas arquitectónicamente teniendo en cuenta la situación de los linderos, debiendo incluir el diseño , materiales y colores de terminación, en los planos a presentar.

d6. El Fondo Libre será determinado por el Pulmón de Manzana , y en ningún caso su lado será inferior a 4 m, parquizado y con forestación , debiendo constituirse con terreno totalmente absorbente.

Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones, las viviendas unifamiliares, y los locales comerciales planta baja y hasta un piso o entresuelo alto, los que se regirán por las condiciones generales de la zona y de este Código.”

ZONA : Rm1-

-En el punto 2.12. , se efectúan las siguientes incorporaciones :

-En el Inciso b , se agrega :

- “ Edison entre Av. Fondo de la Legua y Haití.”

-En el Inciso c, se agrega a continuación de : “...Ruta Panamericana, . :

- “... y en el Radio N° 21-sectores a y b - de la zona Rm1,...”.

-En el Inciso d , se agrega al final , a continuación de “..Av. Fleming “ :

- “..(ambas aceras).”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

ZONA Rmb1 :

- Se elimina la referencia 2.13 -Tratamiento Particular.

ZONA : Rmb2 :

-En el punto 2.6. , en la segunda frase , se sustituye : "...150 m² de terreno , ...” por :

- “.... 200 m² de terreno,...”

-En el punto 2.13 - Tratamiento Especial-, se incorpora lo siguiente :

- " a - En el Radio N° 18, correspondiente al barrio “San Isidro Labrador”, serán de aplicación , además de las normativas de la zona Rmb2, las disposiciones de los Decretos N° 2628/90 y 2416/93 en cuanto a tratamiento de cercos, muros medianeros, tanques de agua y veredas.

ZONA Rmb5 :

-En el punto 2.12. se sustituye el inciso b. :

- “b. Studes existentes : para la modificación de destino se aplicarán los artículos 1.2.1.14., 1.2.2.5. ap. B y art. 1.2.4.3. de este COU.”

ZONA Rb1 :

- En el Inciso e , se incorpora la parcela :

- “../19e /..”

-Se incorpora, el inciso f , en el punto 2.13. :

- “f. Calle Vicente López entre Eduardo Costa y Paunero : ver art. 1.2.1.18.”

ZONA : Rb2

-En el punto 2-Ocupación se agrega :

- “ ver punto 2.13. inc. b- tratamiento especial para predios en la barranca-“



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

- Se incorpora en el punto 2.13. el inciso b:

- **“b. 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 OT 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.”

ZONA : Rb3

- Se incorpora en el punto 2.13.:

- “2.13. Tratamiento Especial

- a. En las parcelas frentistas a la Av Márquez entre Camacua y J.S Fernández (Circ.VII-Secc. D-Manz.:133 - Parcelas: 10 a -12 a – 14-15- y 16), podrán tratarse con criterio restrictivo y como Uso Puntual proyectos destinados a actividades que no impliquen asistencia masiva de personas, ni un intenso movimiento vehicular, ni abastecimiento.

Se tendrán en cuenta las siguientes pautas generales, además de las que pudieren establecerse para cada situación a analizar, debiendo los proyectos ser evaluados previamente por las OT :

- a1. Se conformará una dársena de ingreso-egreso vehicular con suficiente lugar de espera a modo de calle de servicio, y una vereda pública peatonal no menor a 2 m –ver art.1.2.3.2. inc. 4 de este COU.
- a2. Factores de Ocupación : FOS y FOT, y Alturas : los valores correspondientes a zona Rb3 .
- a3.El Retiro de Frente en planta baja para permitir el desarrollo de la dársena será de: 5 m como mínimo, pudiendo la construcción avanzar hasta 3 m en planta alta con voladizos o salientes - sin columnas- .
- a4.Retiro Lateral : no se exigirá.
- a 5.Línea de Frente interno : los edificios podrán desarrollarse hasta una distancia máxima de 22 m de la actual Línea Municipal.
- a6. Fondo Libre será parquizado y forestado, constituyendo una separación mínima de 10 m con respecto a las parcelas linderas con uso residencial (respecto de las parcelas : 8 y 9).
- a7. Se restringirán las visuales directas hacia los predios linderos con viviendas
- a8. La tipología edilicia será acorde al entorno.
- a9. Se cumplimentarán las demás normativas en vigencia que correspondan a la zona Rb3 y al uso a desarrollar.
- a10. Según las características del proyecto podrán requerirse mayor numero de cocheras.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

- b. **Uso diferenciado de zona Cb1** para edificios existentes, en las siguientes parcelas :
- Frentistas a J.S Fernández entre Francia y Tomkinson : Circ. VII – Secc. H - Manzana 1 – Parcelas: 3 b – 4b- 5-6-7-8-9 y 10.
 - Frentistas a la Av. Sucre entre 27 de enero de 1856 y Francia :Circ. VII.- – Secc. H - Manzana 27 - Parcelas : 4 d / 4 e / 4 f y 4 g.
 - Frentistas a la Av. Sucre : Circ. VII – Secc. H - Manzana 43- Parcelas : 2 c / 2 d / 2 e y 2 f .

Los nuevos proyectos deberán someterse a tratamiento particular por parte de las O.T., conforme a las siguientes pautas generales, además de las que pudieren establecerse para cada situación a analizar:

- b 1. Normativas de Ocupación correspondientes a la zona Rb3.
 - b 2. Extensión del uso : los edificios podrán desarrollarse hasta una distancia máxima de 20 m de la actual Línea Municipal, debiendo prever una separación con la parcela lindera con uso residencial, de 5 m. como mínimo (hacia el fondo o lateral del predio) , espacio que será de terreno absorbente parqueado y forestado.
 - b 3. Se restringirán las visuales directas hacia los predios linderos con viviendas.
 - b 4. La tipología edilicia será acorde al entorno.
 - b 5. Se cumplimentarán las demás normativas en vigencia que correspondan a la zona Rb3 y al uso a desarrollar.
 - b 6. Según las características del proyecto podrán requerirse mayor número de cocheras.
- c. Barrio Casuarinas I (VII –C-Fr. I-Parcela 7 ab) : se deben cumplimentar, las condiciones del Decreto N° 1884/94.-
- d- Barrio Casuarinas II (VII-C-Fr. I –Parcela 7 ac) : se deben cumplimentar, las condiciones del Decreto N° 2233/94.-“

-Las referencias : (xx) se incluyen en el punto 2.13-como incisos “e” y “f” .

-La referencia : (xxx) se incluye en el punto 2.13- como Inciso “g” .

ZONA APP/1 :

-En el punto 2-Ocupación se agrega :

- “ ver punto 2.13. inc. b- tratamiento especial para predios en la barranca-“

-En el **Punto 2.12**.se efectúa la siguiente sustitución y agregados:



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

-En el **inciso b.** , se sustituye la frase : “ .., en la calle Belgrano entre 25 de Mayo y Av. Libertador :..” por :

- “ .., en las calles Belgrano y Maipú entre Av. Libertador y 25 de Mayo:..”

-En el inciso d., se sustituye : : “... calle Monseñor D`Ándrea,....” por :

- “... calle Mercedes Aguirre de Anchorena,..”

Se agrega al final del inciso d :

- “.. y Hotelería Turística .”

-En el punto 2.13- Tratamiento Especial -, se incorpora :

- “ **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 OT 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 los construcciones linderas, los accesos desde vía pública, el escurrimiento pluvial, entre otros aspectos.”

ZONA : Cma3-

- Se modifica la Densidad Bruta y Neta :, de la siguiente forma :

- “Densidad Bruta : 444 hab/Ha
- “Densidad Neta : 600 hab/Ha.”

-Se incorpora el punto 2.13.:

- “**2.13. Tratamiento Especial:**



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

En el Radio correspondiente a la localidad de Villa Adelina, se respetarán las siguientes condiciones para edificios de vivienda multifamiliar, edificios colectivos, (comerciales y de servicios), y aquéllos no residenciales de similares características :

- 1- Los predios tendrán un ancho mayor a 15 m y superficie no inferior a 400 m².
- 2- Contarán con factibilidad de conexión a los servicios de agua corriente, cloacas, electricidad y gas natural, otorgadas por las empresas prestatarias de los servicios, para el otorgamiento del Permiso de Construcción. Se adjuntará certificación de la conexión definitiva y puesta en marcha del servicio, para la aprobación del plano conforme a obra.
- 3- Se admitirá un acceso vehicular mínimo, por cada 15 m de frente, debiendo ejecutar la vereda con su forestación de acuerdo a lo dispuesto en el C.E. Los vehículos deberán ingresar y egresar del predio marcha adelante.
- 4- Los proyectos que se realicen sobre predios mayores a 800 m², podrán ser sometidos a tratamiento particular por parte de las O.T. a efectos de evaluar y determinar las condiciones a cumplimentar.
- 5- Todas las medianeras y fachadas serán tratadas arquitectónicamente teniendo en cuenta la situación de los linderos, debiendo incluir el diseño, materiales y colores de terminación, en los planos a presentar.
- 6- El Fondo Libre será determinado por el Pulmón de Manzana, y en ningún caso su lado será inferior a 4 m, parquizado y con forestación, debiendo constituirse con terreno totalmente absorbente.

Se exceptúan del cumplimiento de estas condiciones, las viviendas unifamiliares, y los locales comerciales planta baja y hasta un piso o entresuelo, los que se regirán por las condiciones generales de la zona y de este Código.”

ZONA : Cmb3.

- En el punto 2.6. , se agrega al final :

“- El Número de Viviendas se aplica únicamente al Radio N° 1.

- En los Radios 2 y 3 no podrán construirse viviendas unifamiliares, solo se aceptará una unidad por parcela como complemento del uso comercial predominante.”

ZONAS ID-IE-IN :



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

-En el punto : OCUPACION- Usos Complementarios , se agrega al final:

- “Para usos no residenciales podrá optarse por la Altura de Usos Predominantes, previo estudio particular por parte de las OT, en tanto se respeten los retiros de frente y laterales establecidos para dichos usos , según la superficie del predio, en el punto 2-OCUPACION- de esta Hoja de Zona .”

ZONA EPr :

Se agrega en el Punto 2.5., la siguiente frase al final:

- “Cuando los niveles preexistentes de terreno estuvieran por encima de la cota + 4.44 de IGM, la situación será evaluada particularmente por parte de las OT. Se podrá elevar hasta un máximo de 1 m por encima de la cota + 4.44 de IGM, el nivel a partir del cual se tomará la Altura Máxima de 6,50 m, 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.”

ARTICULO 4°.- Modificase el **Artículo 2.2.3.1.** CUADRO DE USOS , según el siguiente detalle :

1- En REFERENCIAS DEL CUADRO DE USOS :

a- Se agrega en la Referencia N° 31 , a continuación de : “...Belgrano...” :

- “ ..,Maipú”

b- Se sustituye la Referencia N° 35 :

- “35- Ver artículo 1.2.2.9. ap B , para determinar las condiciones generales y las especificaciones según zona donde se ubique. ”

c- Se agregan las referencias N° 42 :

- “ 42 – Se exigirá estacionamiento vehicular a razón de un módulo cada 22 m² o por cada local de menor superficie, mas los adicionales para carga y descarga , en las siguientes arterias: Av. Blanco encalada, Av. Sucre, Av. J.S. Fernández, Av. Diego Carman, Av. Fondo de la Legua, Thames y en otros lugares donde existan inconvenientes en el tránsito y/o estacionamiento y que resulten conflictivos a criterio de las OT .”



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

2-En el CUADRO DE USOS - ANEXO I, se realizan las siguientes incorporaciones y modificaciones:

a- En el grupo : COMERCIO MINORISTA GRUPO II , en el rubro : “Automotores , Embarcaciones.. “ : se incorpora en la columna de Uso Puntual y en la columna de Observaciones :

- “3 ” y “16” , respectivamente .

b-En el grupo: COMERCIO MINORISTA GRUPO II, en el rubro : “Galería Comercial” , se agrega en la primer columna, a continuación :

- “Locales comerciales agrupados, Centros comerciales”

Y en la Columna de Observaciones se agrega :

- “ 42 ”

c-En el grupo: COMERCIO MINORISTA GRUPO II , en el rubro : “Supermercados y Autoservicios...” , se suprime de la columna Cb1-Cb2 el N° 35 .

d- En el grupo SERVICIOS GRUPO II - “Oficinas en General” y en “Estudio Profesional” se suprime el N° “29” de la columna de zonas : Rmb1-Rm1 –Rma1-Rma2

e- En el rubro “Estudio Profesional con local u Oficina”, en la columna “Uso puntual”, se incorpora :

- “ 29 ”

f- En el grupo: TRANSPORTES Y SERVICIOS AL AUTOMOTOR, el rubro Garaje-Cochera, en la columna : Observaciones, se agrega el N° :

- “ 35 ”

ARTICULO 5° - Se efectúan las siguientes modificaciones que se agregan como Anexo de la presente Ordenanza:

- En el **Artículo 3.1.1.**, PLANO ZONIFICACION EN SECTORES: se sustituyen los **Planos N° 1 , 2, 3, 4, 5, 6, 9 , 10 , 11** , y el PLANO GENERAL DE ZONIFICACION .

- En el **Artículo 3.1.2.**, PLANOS DE AREAS CENTRALES, se sustituye el Plano del AREA CENTRAL DE MARTINEZ.



Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

Ref. Expte. N° 6518-I-2008.-

- En el **Artículo 3.1.3.** se sustituye el PLANO DE CALLES A ENSANCHAR.

ARTÍCULO 6°.- El Departamento Ejecutivo confeccionará y reglamentará el trazado de los Pulmones de Manzana a fin de unificar el criterio de conformación, que se definirá particularmente para cada Manzana afectada, en base a las pautas generales establecidas en el art. 1.2.1.2. ap B del Código de Ordenamiento Urbano.

ARTICULO 7°.- 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.

ARTICULO 8°.- Convalidase lo actuado por el Decreto N° 940/08.-

ARTICULO 9°.- Derogase la Ordenanza N° 8051.

ARTICULO 10°.- Cláusula Transitoria : La modificación introducida en el artículo 1.2.1.14. Inciso 1- ítem a, referente a NUMERO DE VIVIENDAS Y UNIDADES POR PARCELA, entrará en vigencia a partir del día 1° de Noviembre de 2008.-

ARTICULO 11°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

p.b.

JOSÉ MARIA AMADO
Secretario
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro



JULIA RITA KUZIS
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

SAN ISIDRO, 8 de Setiembre de 2008.-

DECRETO NUMERO: **2 0 2 4**

VISTO lo actuado en el presente expediente N° 6518-I-2008 y la comunicación efectuada por el Honorable Concejo Deliberante, respecto de la sanción de la Ordenanza N° 8386 con fecha 3 de Setiembre de 2008, mediante la cual se efectuaron modificaciones, agregados, sustituciones e incorporaciones al Código de Ordenamiento Urbano vigente –Texto Ordenado-; y

Considerando:

QUE de conformidad con lo establecido por el Artículo 108º, inciso 2) de la Ley Orgánica de las Municipalidades, es atribución del Departamento Ejecutivo promulgar las Ordenanzas;

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

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

ARTICULO 1ro.- Promúlgase y cúmplase la Ordenanza municipal número 8386 sancionada ***** por el Honorable Concejo Deliberante, con fecha 3 de Setiembre de 2008.-

ARTICULO 2do.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

DESP Y LEGISL
Mtb

<p>Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel</p>
