

00847

24 JUL 2015

San Miguel

VISTO los diversos cambios normativos en materia de regulación municipal de la División por Régimen de Propiedad Horizontal para las zonas Residenciales Media (RMe) y Residencial Extraurbano de Baja Densidad (Residencial de Máxima Densidad - Rma)-receptados en los Decretos 1281/2000, 1670/2011, 1894/2011 y 1780/2014; y

Considerando:

Que dicha proliferación normativa genera yuxtaposiciones y situaciones que tienden a confundir el discurso de las medidas a aplicar;

Que los temas relativos a la depuración del tejido urbano existente, y las ampliaciones que estos emprendimientos ocasionan, ponen de manifiesto situaciones confusas y anárquicas consolidadas en la base catastral del Partido, constituyendo estas subdivisiones la posibilidad de sanear parte de las mismas;

Que lo anteriormente enunciado hace aconsejable, generar un texto ordenado en lo que a Divisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal en las citadas zonas corresponde.

Por ello:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA

CAPITULO I

Del objeto de la norma

ARTICULO 1º: Autorízase las divisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal en las Zonas Residencial Media (Área Urbana - Subáreas Semiurbanizada y Urbanizada) y Residencial Extraurbano de Baja Densidad (Área Complementaria) según las condiciones que constituyen el presente cuerpo dispositivo.

CAPITULO II

De lo terrenos objeto de las divisiones

ARTÍCULO 2º: Podrán constituirse divisiones bajo el régimen de Propiedad Horizontal en las Zonas señaladas en el Artículo 1º únicamente sobre:

- a) En la Circunscripción I: en parcelas consolidadas dentro de Manzanas conformadas, rodeadas de calles que se encuentren cedidas y libradas al uso público y no mayores a 03 (tres) hectáreas de superficie.
- b) En la Circunscripción II: en parcelas o macizos consolidados (sean Manzanas o Fracciones) rodeadas de calles liberadas al uso público e inferiores a 04 (cuatro) hectáreas de superficie.
- c) En aquellos casos inferiores a 02 (dos) hectáreas en los que por razones topográficas, un accidente físico natural permanente origine que la Provincia de Buenos Aires, a través de la Dirección de Geodesia, conforme manzanas que no cuenten con calles en la totalidad de su perímetro, se dará por satisfecha la requisitoria de los incisos a) y b).
- d) Para los casos en que los macizos consolidados (sean Manzanas o Fracciones) superen las 04 (cuatro) hectáreas de superficie, será de aplicación el Decreto Provincial N° 27/98.

00847

24 JUL 2015

19

Lo planteado en los incisos a), b), c) y d) no deberá estar afectado por cesiones o restricciones al dominio por prolongaciones de futuras calles, por ensanches, hidráulicas y otras. En cuyo caso al momento de la movilización del suelo deberán materializarse las cesiones, pudiendo únicamente en el supuesto del inciso c) conservarse las restricciones de hidráulica.

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

Al momento de la presentación del proyecto, deberá cumplimentarse lo normado en el Artículo 4° de la Ordenanza Municipal 65/2005.

CAPITULO III

De la aplicación de los indicadores urbanísticos

ARTÍCULO 3°: Se aplicará taxativamente los indicadores urbanísticos (FOS, FOT, Altura, Densidad y retiros lineales) reglados en la ordenanza marco de zonificaciones vigente en el Partido al momento de la presentación del emprendimiento.

ARTÍCULO 4°: Se aplicarán los premios vigentes en la ordenanza general del Partido sobre los indicadores FOT y Densidad tal cual se indican en la misma.

ARTÍCULO 5°: Se aplicarán los indicadores urbanísticos asimilando cada Unidad Funcional como si fueran un lote, a excepción de los retiros lineales.

ARTÍCULO 6°: Se aplicarán los retiros lineales señalados en los indicadores urbanísticos asimilando las líneas perimetrales de cada Unidad Funcional a: línea municipal, línea de fondo y eje divisorio de predio.

ARTÍCULO 7°: Los indicadores urbanísticos, restricciones lineales, alturas y homologación de veredas a $\pm 1,50$ regirán tanto para Viviendas Unifamiliares Exentas, Viviendas Unifamiliares Apareadas y Viviendas Multifamiliares definidas en el Capítulo IV de este Decreto.

CAPITULO IV

De las denominaciones de los prototipos edificios

ARTÍCULO 8°: Vivienda Unifamiliar Exenta. Aquella vivienda para un único grupo familiar con un ingreso principal y, opcionalmente, uno secundario, con su perímetro totalmente liberado, localizada en la Unidad Funcional conforme a las restricciones lineales como mínimo e inscrita dentro de los indicadores urbanísticos de la zona.

ARTÍCULO 9°: Viviendas Unifamiliares Apareadas. Aquellas viviendas que solo se inscriben en la Zona Residencial Media (Rme), destinadas para un único grupo familiar cada una, con un ingreso principal y opcionalmente uno secundario cada una, que, compartiendo una pared medianera, se localizan de a dos conforme a las restricciones lineales de cada una de las dos Unidades Funcionales e inscritas dentro de los indicadores urbanísticos de la zona que les corresponde.

ARTÍCULO 10°: Viviendas Multifamiliares. Se entenderá por vivienda multifamiliar la vivienda colectiva de baja densidad y desarrollada en una Planta Baja y un primer nivel exclusivamente, constituida por dos o más Unidades Funcionales, hasta un máximo de ocho, a las cuales se podrá tener acceso después de traspasar una entrada común y cubierta integrada a la lectura única del edificio. Asimismo, deberá cumplir con las siguientes características:

- Tener continuidad estructural, compartiendo las Unidades Funcionales medianeras en común.
- Las entradas deberán estar unificadas.
- La cantidad de habitantes proyecto será igual a la densidad de habitantes previstos para la Zona con relación a la superficie del terreno, con premios si correspondiere.
- Los equipamientos de infraestructura y servicios deberán estar nucleados.
- La superficie libre obligatoria será de uso común a las Unidades Funcionales. El 50% de la superficie libre obligatoria, como mínimo, deberá ser libre y absorbente.



- f) Podrá existir más de una vivienda multifamiliar por predio, exentas entre sí.

ARTÍCULO 11º: Cerco perimetral sobre línea municipal. En todos los casos, la materialización del cerco perimetral sobre línea municipal deberá ser por medio de un soporte estructural transparente y con tratamiento de cerco vivo, cuando el predio supere el ancho mínimo para la subdivisión prevista para la zona. En dicho caso, queda prohibida su ejecución mediante la materialización de un muro aún en condiciones de retiro de línea municipal.

CAPITULO V

Del potencial de Unidades Funcionales a construir por emprendimiento en función de la superficie total del terreno elegido.

(superficie total menos calles y cesiones de ley)

ARTÍCULO 12º: La cantidad potencial de Unidades Funcionales por emprendimiento en Viviendas Unifamiliares Exentas o Aparentadas se calculará de la siguiente manera:

- Variable 1: Se calculará la superficie del terreno por la densidad aplicada para la Zona (con premios si correspondiere), dividido una hectárea. El resultado obtenido será igual a la cantidad total de los habitantes proyecto debiendo computarse dos habitantes por dormitorio, correspondiendo tres dormitorios igual seis personas, dos dormitorios igual cuatro personas y un dormitorio o monoambiente también cuatro personas.
- Variable 2: Se calculará para cada emprendimiento tantas Unidades Funcionales como el número resultante de dividir la superficie del terreno por 800 m² para la Zona Residencial de Máxima (Rma), 600 m² para la Zona Residencial de Media (Rme) – Subárea Suburbanizada y 400 m² para la Zona Residencial de Media (Rme) – Subárea Urbanizada.
- Cuando el número resultante en las variables 1 y 2 sean diferentes, se autorizará siempre el menor de ellos.
- En todos los casos, se tendrá en cuenta un margen de tolerancia de acuerdo a la siguiente tabla:

Cantidad de Unidades Funcionales totales	Tolerancia sobre la superficie mínima establecida	Cantidad máxima de Unidades Funcionales pasibles de margen de tolerancia
02 (dos)	10%	100% del total
03 á 50	10%	10% del total
51 á 100	10%	05% del total
101 á 200	10%	2,5% del total
201 ó más	10%	2,5% del total hasta un máximo de 200 Unidades Funcionales

Para el cálculo se tomará el número real de Unidades Funcionales proyectadas y los decimales del resultado se redondearán hacia arriba a partir de 0.51 y hacia abajo en caso contrario.

ARTÍCULO 13º: En las Viviendas Multifamiliares, se aplicará el resultado obtenido de la Variable 1, es decir, los habitantes proyecto será igual a la cantidad de dormitorios reales de proyecto multiplicado por dos.

ARTÍCULO 14º: En todos los casos, queda a cargo de la autoridad de aplicación (Dirección de Obras Particulares) el asimilar a dormitorio los locales que consideran tales, no importando la denominación que el proyectista consigne en los mismos.

CAPITULO VI

De los espacios libres obligatorios

ARTÍCULO 15º: Para la tipología de Vivienda Unifamiliares Exentas o Apareadas se entenderá por tales a:

32010/14



00847

24 JUL 2015

- a) Los espacios comunes a las Unidades Funcionales, es decir, circulatorios y destinados a equipamiento de infraestructura y servicios centralizados, si los hubiere.
- b) Los espacios libres obligatorios de uso exclusivo se corresponderán por Unidad Funcional con las superficies libres obligatorias indicadas para cada Zona.
- c) El 50% de la superficie libre obligatoria, como mínimo, deberá ser libre y absorbente.
- d) En la proporción restante, dichos espacios podrán albergar las unidades cocheras a cielo abierto, si el proyecto lo ameritara.

ARTÍCULO 16°: Para la tipología de Vivienda Multifamiliar se entenderá por tales a:

- a) La totalidad de la superficie libre obligatoria será de uso común a las Unidades Funcionales.
- b) El 50% de la superficie libre obligatoria, como mínimo, deberá ser libre y absorbente.
- c) En el espacio restante podrán localizarse estacionamientos agrupados, circulaciones y equipamiento de infraestructura y servicios centralizados, si los hubiere.

ARTICULO 17°: Cualesquiera fueren las variables edilicias utilizadas para definir el proyecto del conjunto, la aprobación del mismo deberá estar rubricada por el Director de Catastro y el Director de Obras Particulares, correspondiéndole a esta último exclusivamente la aprobación de los prototipos elegidos conforme al Código de Edificación vigente. El plano así aprobado constituirá la documentación de base para el inicio del trámite de división de Propiedad Horizontal ante el Gobierno Provincial, situación ésta que será comunicada oficialmente a los Organismos Extramunicipales intervinientes.

CAPÍTULO VII

De los servicios esenciales

ARTÍCULO 18°: Deberá garantizarse la totalidad de la cobertura de los Servicios Esenciales de Infraestructura, en especial la provisión de agua, el tratamiento de líquidos servidos y los desagües pluviales, avalados por el Organismo Extramunicipal Competente o por el Organismo Municipal Competente, conforme a la totalidad de los requisitos del punto 1.3.10 del Código de Zonificación "Requisitos previa aprobación de planos".

CAPITULO VIII

De las Unidades Cocheras

ARTICULO 19°: Para Viviendas Individuales (Exentas o Aparentadas), el cupo de Unidad/es Cochera/s deberá estar incluido dentro del FOS y FOT admisible para la Zona.

ARTICULO 20°: Para Viviendas Multifamiliares, el cupo de Unidad/es Cochera/s podrá ser efectivizado utilizando hasta el 50% del espacio libre obligatorio si se materializa a cielo abierto y las que restaren dentro del FOS y FOT admisible para la Zona.

ARTICULO 21°: En todos los casos se computará como mínimo una Unidad Cochera por Unidad Funcional.

CAPITULO IX

De los usos

ARTICULO 22°: El destino de las construcciones será exclusivamente para viviendas, con o sin los anexos previstos por la Ordenanza 735/82 (Anexo quincho).

ARTICULO 23°: En las parcelas frentistas a Zonas de Vías o de Bandas, de solicitarse el uso unidad comercial, se autorizará el mismo.

} excluido
o quiv.

ARTICULO 24°: A efectos de cumplimentar el ítem que antecede, previamente deberá autorizarse la radicación del rubro por parte de la Secretaría de Seguridad – Subsecretaria de Control y Ordenamiento Urbano, o la que en el futuro tuviere dicha competencia.

ARTICULO 25°: Quedan expresamente prohibidas las figuras mixtas vivienda y comercio, cuando se solicite en Zona Residencial Extraurbano de Baja Densidad (Rma).

CAPITULO X

... Fecha

32010/14



Disposiciones generales

ARTICULO 26°: Derogase los Decretos 1281/2000, 1670/2011, 1894/2011, 1780/2014 y toda otra normativa que se oponga a la presente.

ARTICULO 27°: El presente Decreto será refrendado por los Señores Secretarios de Gobierno, de Obras Públicas y Coordinación Territorial y de Economía y Hacienda.

ARTICULO 28°: Registrar, comunicar, publicar y para conocimiento y cumplimiento, pase a la Secretaría de Gobierno y a las Secretarías de Obras Públicas y de Economía y Hacienda. Cumplido, ARCHIVAR.

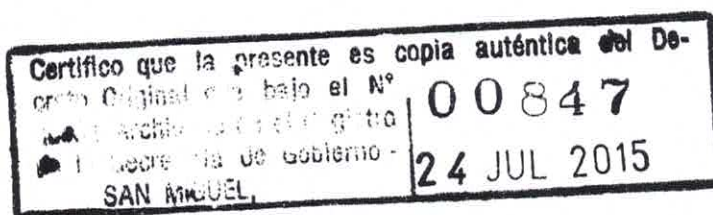
DECRETO N°:

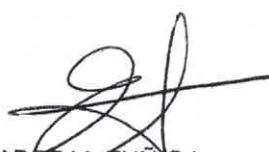
Dr. JOAQUIN de la TORRE
Intendente Municipal

Dr. JOSÉ EDUARDO RICHARDS
Secretario de Gobierno

Dr. JAIME MENDEZ
Secretario de Obras Públicas
y Coordinación Territorial

Dr. ROBERTO GONZALEZ
Secretario de Economía y Hacienda




ELISABET M. ZUÑIGA
Dora Gral. de
Despacho, Mesa de Entradas
y Archivo

