

01897

San Miguel, 2 DIC 2016

**VISTO** el artículo 2º del Decreto N° 847/15 – reglamentario de la Ordenanza 14/2012, Códigos de Zonificación para el Partido de San Miguel, sus modificatorias y complementarias-, el cual determina las condiciones en las cuales deberán encuadrarse los terrenos para poder subdividirse por el régimen de Propiedad Horizontal; y el artículo 12º del mismo Decreto, que determina la forma de cálculo de la cantidad de unidades funcionales factibles de constituirse en tales predios y el artículo 5º del mismo que determinan la forma de aplicación de los indicadores urbanísticos, y en particular, su artículo 6º, que regula lo propio sobre los retiros lineales a observarse; y

**CONSIDERANDO:**

Que en consonancia con los considerandos de dicho Decreto, se presentan situaciones en determinados predios que, por aplicación de las condiciones del artículo 2º antedicho, se evidencia la cesión de un porcentaje sustancial con respecto al total de su superficie para el completamiento total o parcial de la trama urbana y, al mismo tiempo, se traduce en la merma de potenciales unidades funcionales por la posterior aplicación del artículo 12º citado en visto;

Que en razón de los mayores beneficios que reporta al bien común el completamiento de la trama como sostén y articulación de los servicios públicos, redes de infraestructura y movilidad urbanas en el presente contexto de crecimiento y densificación poblacional del Partido;

Que consecuentemente, y considerando que es potestad del Departamento Ejecutivo reglamentar en detalle tales situaciones, a fin de normar en general como la Administración deberá proceder cuando la incidencia de las cesiones fuere tal que debiere contemplarse la compensación urbanística mediante la consideración de las unidades funcionales que pudieren haberse constituido de no haberse practicado tales cesiones normadas por el artículo 2º del Decreto 847/2015;

Que con respecto a los retiros lineales que deben observar las obras a construirse en las Unidades Funcionales que componen los conjuntos sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se presentan casos en los que las unidades funcionales no satisfacen los estándares de superficie y ancho mínimos acordados a tales retiros exigidos, por lo que es prudente atender a propuestas que aseguren una adecuada lectura morfológica unívoca del conjunto, al tiempo que se observan el resto de los indicadores urbanísticos asignados a la Zona en que se inserta, con el conocimiento previo de quienes residan en ellos;

**Por ello:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL**

**DECRETA**

**ARTICULO 1º:** Modificase el artículo 5º del Decreto N° 847/2015 según se expresa a continuación:



"Artículo 5º: Se aplicarán los indicadores urbanísticos asimilando cada Unidad Funcional como si fuera un lote."

**ARTICULO 2º:** Modificase el artículo 6º del Decreto Municipal N° 847/2015 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 6º: De los retiros lineales en las Unidades Funcionales: 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, con excepción de aquellos casos en que no se cumpla con el ancho y superficie mínimos determinados en el fraccionamiento mínimo asignado para la zona, en cuyo caso se podrá proceder de la siguiente forma:

- a) En los conjuntos inmobiliarios bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se podrán someter a consideración de la Administración, a través de la Dirección de Obras Particulares, la caracterización morfológica edilicia que requiera retiros lineales diferentes a los previstos para la Zona por el Código de Zonificación del Partido (Ordenanza 14/2012, modificatorias y complementarias) en lo que hace a las Unidades Funcionales que la componen respetando en todo momento los que hacen a la parcela en su conjunto, así como la aplicación de los restantes indicadores urbanísticos. Dichos retiros deberán informarse previamente a los compradores y ser parte integrante de toda documentación fehaciente del bien, siendo a partir de su recepción por la Administración exigencia para el emprendimiento.
- b) En los conjuntos inmobiliarios bajo el régimen de Propiedad Horizontal cuyas unidades funcionales, fuere por su ancho mínimo o su geometría en general no pudiere cumplir con los retiros lineales exigidos sino en detrimento del aprovechamiento urbanístico regulado por los indicadores urbanísticos asignados a la zona en que se inscribiere, se aplicará el criterio de homologación de zonas conforme al ítem 1.3.3 "Del fraccionamiento de las tierras, hasta un mínimo de 4 metros, entre volúmenes edificados, aunque fueran de distintos dominios".

**ARTICULO 3º:** Incorpórese al Decreto municipal N° 847/2015 el siguiente artículo 6º bis, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 6º Bis.- De la conservación de árboles.- Sí por aplicación de la Ordenanza 65/2005, o la que en el futuro la reemplazare, se verificare la importancia y el estado de la o las especies a conservarse por parte del profesional calificado interviniente, se subordinará el cumplimiento de los retiros lineales a la conservación de la o las mismas."

**ARTICULO 4º:** Incorporase al Decreto municipal N° 847/2015 el siguiente artículo 13º bis, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 13º Bis.- **Compensación Urbanística,**- En aquellos predios menores a 01 ha que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2º, deberán materializar las cesiones o restricciones al dominio por prolongación de futuras calles, por ensanches, hidráulicas y otras, a los fines del cómputo de las unidades funcionales potenciales factibles de construirse en los mismos, se procederá de la siguiente forma:



- a) Si las superficies involucradas en la materialización de cesiones o restricciones al dominio antedichas fueren inferiores al 20% de la superficie bruta de los predios objeto de la subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal, se computarán las Unidades Funcionales factibles de constituirse tomando como base de cálculo la superficie de tales predios previo a la materialización de tales cesiones;
- b) Si las superficies involucradas en la materialización de cesiones o restricciones al dominio antedichas fueren iguales o superiores al 20% de la superficie bruta de los predios objeto de la subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal, se computará una Unidad Funcional factible más por cada 10 % en más de superficie que se estuviera cediendo para el cumplimiento de la trama urbana.

El incremento en la cantidad de Unidades Funcionales factibles deberá ser recogida sobre decisión fundada en Resolución de la Secretaria de Obras Públicas, Arquitectura y Desarrollo Urbano y no otorgará derecho a incremento de los indicadores urbanísticos asignados a la Zona en la que se inscriba.

**ARTICULO 5°:** El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de Gobierno y por la señora Secretaria de Obras Públicas, Arquitectura y Desarrollo Urbano.

**ARTICULO 6°:** Registrar, comunicar, publicar y para su conocimiento y cumplimiento, pase a la Secretaría General, de Gobierno y de Obras Públicas, Arquitectura y Desarrollo Urbano. Cumplido, ARCHIVAR.

**DECRETO N°**

JAIMÉ MÉNDEZ  
Intendente Municipal  
San Miguel

Dr. HECTOR CALVENTE  
Secretario de Gobierno  
Municipalidad de San Miguel

Certifico que la presente es copia auténtica del Decreto Original que bajo el N°	
quedó archivado en el Registro	01897
la Secretaría de Gobierno	DIC 2016
SAN MIGUEL,	2

ELISABETH ZURIGA  
Dora. Gral. de  
Despacho, Mesa de Entradas  
y Archivo

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