



Municipalidad de San Miguel
Año 2021

Decreto de Firma Conjunta

Número:

Referencia: Modificación Decreto 847/15

VISTO el Decreto-Ley provincial 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo y sus normas reglamentarias;

El Código de Zonificación del Partido de San Miguel (Ordenanza 14/2012 y modificatorias, T.O. Decreto municipal 806/2020); y

El Decreto municipal 847/2015 (modificado por Decreto municipal 1897/2016) que reglamenta la subdivisión bajo el régimen de Propiedad Horizontal en el Área Urbana – Subáreas Urbanizada y Semiurbanizada – Zona Residencial de Media Densidad (RME) y en el Área Complementaria – Zona Residencial Extraurbana de Baja Densidad o Máxima (RMA); y

CONSIDERANDO:

QUE los objetivos fundamentales del ordenamiento territorial enumerados en el artículo 2º del Decreto Ley provincial 8912 se orientan a: asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio; la proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas; la creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente; la preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos; La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad; posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación

propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades; propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales;

QUE, el Código de Zonificación del Partido de San Miguel, instrumento de aplicación de lo legislado en la norma de marco provincial, ha previsto la distinción dentro del Área Urbana, de dos Subáreas, la Urbanizada y la Semiurbanizada, distinguidas ambas por la prioridad en la provisión de los servicios públicos esenciales, distinción obrante ya en las normas generales de Zonificación precedentes;

QUE, en virtud de ello, las Zonificaciones anteriores y la vigente para las Zonas objeto del Decreto municipal 847/2015 (modificado por Decreto municipal 1897/2016) establecieron indicadores urbanísticos en la previsión de la mediata provisión de los servicios esenciales urbanos de infraestructura acordes para dar soporte a la población que allí se localizara y sus actividades;

QUE, desde el momento de entrada en vigencia de tales marcos normativos, no se ha verificado la efectiva cobertura de la provisión de los servicios esenciales urbanos priorizados;

QUE, el aumento del crecimiento poblacional del distrito, en general, y de estas Zonas objeto del Decreto municipal 847/2015, en particular, se traduce en un proceso de densificación edilicia del tejido urbano existente sin el debido soporte de las infraestructuras de servicios esenciales urbanas, sobre todo en materia de aguas corrientes y tratamiento de efluentes, situación que contraría a los objetivos enunciados en la norma de Ordenamiento Territorial de la Provincia antes enunciadas;

QUE, en consecuencia, este Departamento Ejecutivo considera oportuno e imperioso establecer parámetros normativos tendientes a garantizar la sustentabilidad ambiental de las Zonas objeto del Decreto municipal 847/2015 hasta tanto se opere la extensión de las redes de infraestructura de aguas corrientes y tratamiento de efluentes en las mismas;

QUE, asimismo, se observa que el tejido parcelario existente en tales Zonas presenta una heterogeneidad que hace necesario ponderar adecuadamente el impacto de estas modificaciones al Decreto municipal 847/2015 respecto de las superficies parcelarias involucradas;

QUE se considera oportuno, en la presente modificación, adecuar aquellos artículos que, a partir de la puesta en vigencia del Decreto municipal 847/2015, los integrantes de la Comisión Mixta Permanente han dictaminado deseable su ajuste para una mejor aplicación de ese mismo, conforme así lo expresan en el Acta N° XX de fecha 09 de septiembre de 2020; y

QUE, debido al número de modificaciones a introducirse, se considera prudente dar el Decreto 847/2015 y sus modificatorias a Texto Ordenado para coadyuvar a su correcta interpretación y aplicación tanto por parte de la Administración como de los administrados;

POR ELLO,

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN MIGUEL

DECRETA

ARTICULO 1°: MODIFÍCASE el texto del artículo 1° del Decreto municipal 847/2015 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 1º. La cantidad máxima de unidades de viviendas y/o comercios factibles de construirse o consolidarse en cada parcela en las Zonas Residencial Media (Área Urbana — Subárea Semiurbanizada y Urbanizada) y Residencial Extraurbano de Baja Densidad (Área Complementaria), sea para someterse al régimen de Propiedad Horizontal u otra forma de derecho real, se regirá conforme a los parámetros y las condiciones que constituyen el presente cuerpo dispositivo.”

ARTÍCULO 2°: MODIFÍCASE el primer párrafo del artículo 2° conforme el siguiente texto:

“Podrán constituirse divisiones bajo el régimen de Propiedad Horizontal u otras formas de derecho real en las Zonas señaladas en el Artículo 1º únicamente sobre.”

ARTÍCULO 3°: MODIFÍCASE el anteúltimo y último párrafos del artículo 2° conforme el siguiente texto:

“En caso de corresponderle, al momento de su subdivisión parcelaria y previo a la aprobación del plano de obra para someter a subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal u otro derecho real, deberán efectivizarse las Cesiones de Ley previstas por el Artículo 56° del Decreto Ley provincial 8912/77.

Al momento de la presentación del proyecto, deberá cumplimentarse lo normado en el Artículo 43° de la Ordenanza Municipal 41/2017 de Arbolado.”

ARTÍCULO 4°.- MODIFÍCASE el artículo 3° del Decreto 847/2015 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 3º. Se aplicarán los indicadores urbanísticos de superficie mínima de fraccionamiento previstos en el artículo 12º del presente Decreto para cada Área – Subárea y Zona, y los de FOS, FOT, Altura, Densidad y retiros lineales reglados para las mismas en la ordenanza marco de la zonificación vigente en el Partido al momento de la presentación del emprendimiento.”

ARTÍCULO 5º.- MODIFÍCASE el artículo 7º del Decreto 847/2015 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 7º.- Los indicadores urbanísticos, restricciones lineales, alturas y homologación de nivel 0,00=+1,50 regirán tanto para Viviendas Unifamiliares Exentas, Viviendas Unifamiliares Apareadas, Viviendas Multifamiliares y Comercios y/u Oficinas definidas en el Capítulo IV de este Decreto.”

ARTÍCULO 6º.- MODIFÍCASE el artículo 8º del Decreto 847/2015 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

*“ARTÍCULO 8º: **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 el espacio privativo de la Unidad Funcional conforme a las restricciones lineales como mínimo e inscrita dentro de los indicadores urbanísticos de la zona.”*

ARTÍCULO 7º.- MODIFÍCASE el artículo 9º del Decreto 847/2015 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

*“ARTÍCULO 9º: **Viviendas Unifamiliares Apareadas.** Aquellas viviendas que solo se inscriben en la Zona Residencial de Media Densidad (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 uno de los espacios privativos de las dos Unidades Funcionales e inscritas dentro de los indicadores urbanísticos de la zona que les corresponde.”*

ARTÍCULO 8º.- INCORPÓRESE como artículo 10º Bis del Decreto 847/2015 el siguiente texto:

*“ARTÍCULO 10º Bis: **Comercios y oficinas.** Aquellas unidades funcionales en emprendimientos frentistas a las Zonas de Banda o de Vías en el Área Urbana – Subárea Urbanizada o Semiurbanizada – Zona Residencial de Media (RME) destinadas al uso comercial y/o de oficinas o mixtos, o en el Área Complementaria – Zona Residencial Extraurbana de Baja Densidad o Máxima (RMA), solo para uso comercial y/o de oficinas, según estos usos estén previstos en el Código de Zonificación y cuenten con la aprobación de la radicación previa de rubro conforme la normativa vigente.”*

ARTÍCULO 9º.- MODIFÍCASE el artículo 11º del Decreto 847/2015 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 11°: **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. Queda prohibida su ejecución mediante la materialización de un muro aún en condiciones de retiro de línea municipal.”

ARTÍCULO 10°.- MODIFÍCASE el artículo 12° del Decreto 847/2015 el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 12°: La cantidad potencial de Unidades Funcionales por emprendimiento, sean estas con destino a Viviendas Unifamiliares Exentas y/o Apareadas y/o Comercios, se calculará de la siguiente manera hasta tanto se haya dotado a las Áreas – Subáreas – Zonas de los servicios esenciales completos en materia de saneamiento (aguas corrientes y tratamiento de efluentes) por parte de la empresa prestataria del servicio:

a) **Variable 1. Subdivisión bajo régimen de Propiedad Horizontal de volúmenes edificados:** 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 iguales seis personas, dos dormitorios iguales cuatro personas y un dormitorio o monoambiente también cuatro personas.

Para el caso de comercios, se computará una persona cada 10m² de superficie cubierta de la unidad funcional destinada a ese uso.

b) **Variable 2: Subdivisión bajo Régimen de Propiedad Horizontal del suelo:** Hasta tanto se haya extendido la cobertura de servicios esenciales urbanos en materia de saneamiento (aguas corrientes y tratamiento de efluentes) a las Área – Subáreas – Zonas objeto del presente Decreto, la superficie mínima de suelo de los espacios privativos de las Unidades Funcionales en nuevos emprendimientos quedará reglado conforme lo establecido en el siguiente cuadro:

Área	Subárea	Zona	Superficie original de la parcela	Superficie mínima de las Unidades Funcionales	
				Espacio privativo	Espacios comunes
Urbana	Urbanizada / Semiurbanizada	RME	Menores iguales a 1200m ²	400m ²	
			Mayores a 1200m ² y menores iguales a 2400m ²	400m ²	-----
			Mayores a 2400m ² y menores iguales a 3600m ²	600m ²	

		Mayores a 3600m ²	600m ²	-----
Complementaria	RMA	-----	800m ²	

En aquellos rangos de superficie original de la parcela sin indicación para espacios comunes, los espacios privativos de las unidades funcionales deberán cumplimentar con la superficie mínima de fraccionamiento previsto en el cuadro precedente para el Área – Subárea – Zona en que se inscribe el emprendimiento. En tales casos, el porcentaje de espacios comunes no podrá ser sumado a dicha superficie mínima del espacio privativo para cumplimentar con este requisito.

Cuando la empresa prestataria de los servicios esenciales urbanos de saneamiento hubiese extendido el área de cobertura en dichas Zonas, y acreditada fehacientemente la provisión de los mismos mediante factibilidad extendida por dicha empresa, la superficie mínima de los espacios privativos será equivalente al del fraccionamiento mínimo del Área – Subárea – Zona previsto para el fraccionamiento parcelario en el Código de Zonificación vigente.

- a. **En ninguna de las Variables antedichas** la densidad neta total aplicada en la parcela podrá superar la densidad neta de la Zona en que se inscriba, con más los premios constructivos por obra nueva que correspondieren.

Asimismo, la densidad neta aplicable a la parcela será restringida en función del grado de provisión de los servicios esenciales de saneamiento con los que cuente la parcela por parte de la empresa prestataria, según lo previsto en el artículo 37º del Decreto Ley provincial 8912 y su reglamentación en el Decreto provincial 1549/1983.

c) Cuando el número resultante en las variables 1 y 2 sean diferentes, se autorizará siempre el menor de ellos.

d) En los casos de la variable 2, en los que la superficie mínima computa el porcentual de espacios comunes, se tendrá en cuenta un margen de tolerancia de acuerdo con la siguiente tabla:

Cantidad de Unidades Funcionales Totales	Tolerancia sobre la superficie mínima establecida	Cantidad máxima de unidades funcionales posibles de margen de tolerancia
02 (dos)	10%	100% del total
03 a 10	10%	10% del total

Para el cálculo de tolerancia y de densidad se tomará el número real de Unidades Funcionales proyectadas y los decimales del resultado se redondeará hacia arriba a partir de 0,51 y hacia abajo en caso contrario.”

ARTÍCULO 11°: MODIFÍCASE el artículo 17º, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 17°: Cualesquiera fueren las variables edilicias utilizadas para definir el proyecto del conjunto, la aprobación de este se tramitará bajo plano de obra especial en el que se demarcarán los límites de las unidades funcionales futuras bajo trazo distintivo, ya sea en el mismo plano de obra o en plano complementario anexo si su demarcación en un plano único no permitiera visualizar correctamente los deslindes de las unidades funcionales. Tales planos deberán estar rubricados por el Director de Catastro y el Director de Obras Particulares, correspondiéndole a ésta 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.”

ARTÍCULO 12°: MODIFÍCASE el artículo 18º, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“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 pianos’ y a lo previsto en el artículo 37º del Decreto Ley provincial 8912 y su respectiva reglamentación en el Decreto provincial 1549/1983.”

ARTÍCULO 13°: MODIFÍCASE el artículo 19º, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 19°: Para Viviendas Individuales (Exentas o Aparentadas), el cupo de Unidad/es Cochera/s deberá estar incluido dentro los espacios privativos de las Unidades Funcionales.”

ARTÍCULO 14°: MODIFÍCASE el artículo 20º, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 20°: Para Viviendas Multifamiliares, el cupo de Unidad/es Cochera/s podrá ser efectivizado utilizando incluido dentro los espacios privativos de las Unidades Funcionales y/o hasta el 50% del espacio libre obligatorio si se materializa a cielo abierto.”

ARTÍCULO 15°: MODIFÍCASE el artículo 21º, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 21°: En todos los casos se computará como mínimo una Unidad Cochera por Unidad Funcional y para comercios, lo normado en el Código de Zonificación del Partido para el uso.”

ARTÍCULO 16°: MODIFÍCASE el artículo 22°, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 22°: En el caso de Unidades Funcionales con destino vivienda, es factible su construcción con o sin los anexos previstos por la Ordenanza 735/82 (Anexo Quincho).”

ARTÍCULO 17°: MODIFÍCASE el artículo 23°, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 23°: En las parcelas frentistas a Zonas de Vías o de Bandas, de solicitarse el uso unidad comercial, se autorizará el mismo, no así fuera de su alcance.”

ARTÍCULO 18°: MODIFÍCASE el artículo 25°, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 25°: Quedan expresamente prohibidas las figuras mixtas vivienda y comercio, cuando se solicite en Zona Residencial Extraurbano de Baja Densidad (RMA), aún en coincidencia con las Zonas de Banda o de Vías.”

ARTÍCULO 19°: DÉSE a Texto Ordenado el Decreto 847/2015, con las modificaciones introducidas por el Decreto 1897/2016 y este articulado, el cual se aprueba y obra como Anexo I del presente.

ARTÍCULO 20°: El presente Decreto será refrendado por los Señores Secretarios de Gobierno, General, de Obras Públicas y de Economía y Hacienda.

ARTÍCULO 21°: Registrar, comunicar, publicar y para conocimiento y cumplimiento, pase a la Secretaría de Gobierno, General, de Obras Públicas y de Economía y Hacienda. Cumplido, ARCHIVAR.

ANEXO I

DECRETO 847/2015

Texto Ordenado por Decreto XX/2020

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

CAPÍTULO I

Del Objeto de la norma

ARTÍCULO 1º. La cantidad máxima de unidades de viviendas y/o comercios factibles de construirse o consolidarse en cada parcela en las Zonas Residencial Media (Área Urbana — Subárea Semiurbanizada y Urbanizada) y Residencial Extraurbano de Baja Densidad (Área Complementaria), sea para someterse al régimen de Propiedad Horizontal u otra forma de derecho real, se registrá conforme a los parámetros y las condiciones que constituyen el presente cuerpo dispositivo. [Decreto XX/2020 – Artículo 1º].

CAPÍTULO II

De los terrenos objeto de las divisiones

ARTÍCULO 2º: Podrán constituirse divisiones bajo el régimen de Propiedad Horizontal u otras formas de derecho real en las Zonas señaladas en el Artículo 1º únicamente sobre [Decreto XX/2020 – Artículo 2º]:

- 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.

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 parcelaria y previo a la aprobación del plano de obra para someter a subdivisión por el régimen de Propiedad Horizontal u otro derecho real, deberán efectivizarse las Cesiones de Ley previstas por el Artículo 56º del Decreto Ley provincial 8912/77. [Decreto XX/2020 – Artículo 3º].

Al momento de la presentación del proyecto, deberá cumplimentarse lo normado en el Artículo 43º de la Ordenanza Municipal 41/2017 de Arbolado. [Decreto XX/2020 – Artículo 3º].

CAPITULO III

De la aplicación de los indicadores urbanísticos

ARTÍCULO 3º. Se aplicarán los indicadores urbanísticos de superficie mínima de fraccionamiento previstos en el artículo 12º del presente Decreto para cada Área – Subárea y Zona, y los de FOS, FOT, Altura, Densidad y retiros lineales reglados para las mismas en la ordenanza marco de la zonificación vigente en el Partido al momento de la presentación del emprendimiento. [Decreto XX/2020 – Artículo 4º].

ARTÍCULO 4º: 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 5º: Se aplicarán los indicadores urbanísticos asimilando cada Unidad Funcional como si fuera un lote [Decreto 1897/2016 – Artículo 1º]

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 pudiese cumplir con los retiros lineales exigidos sino en detrimento del aprovechamiento urbanístico regulado por los indicadores urbanístico 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. [Decreto 1897/2016 – Artículo 2º].

ARTÍCULO 6º Bis: De la conservación de árboles. Si 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. [Decreto 847/2015 – Artículo 3º].

ARTÍCULO 7º: Los indicadores urbanísticos, restricciones lineales, alturas y homologación de nivel 0,00=+1,50 regirán tanto para Viviendas Unifamiliares Exentas, Viviendas Unifamiliares Apareadas, Viviendas Multifamiliares y Comercios y/u Oficinas definidas en el Capítulo IV de este Decreto. [Decreto XX/2020 – Artículo 5º].

CAPÍTULO IV

De las denominaciones de los prototipos edilicios

ARTÍCULO 8º: 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 el espacio privativo de la Unidad Funcional conforme a las restricciones lineales como mínimo e inscrita dentro de los indicadores urbanísticos de la zona. [Decreto XX/2020 – Artículo 6º].

ARTICULO 9°: Viviendas Unifamiliares Apareadas. Aquellas viviendas que solo se inscriben en la Zona Residencial de Media Densidad (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 uno de los espacios privativos de las dos Unidades Funcionales e inscriptas dentro de los indicadores urbanísticos de la zona que les corresponde. [Decreto XX/2020 – Artículo 7°].

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 trasponer una entrada común y cubierta integrada a la lectura única del edificio. Asimismo, deberá cumplir con las siguientes características:

- a. Tener continuidad estructural, compartiendo las Unidades Funcionales medianeras en común.
- b. Las entradas deberán estar unificadas.
- c. 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.
- d. Los equipamientos de infraestructura y servicios deberán estar nucleados.
- e. La superficie libre obligatoria será de uso común a las Unidades Funcionales. El 50% de la superficie libre obligatoria, coma mínima, deberá ser libre y absorbente.
- f. Podrá existir más de una vivienda multifamiliar por predio, exentas entre sí.

ARTÍCULO 10° Bis: Comercios y oficinas. Aquellas unidades funcionales en emprendimientos frentistas a las Zonas de Banda o de Vías en el Área Urbana – Subárea Urbanizada o Semiurbanizada – Zona Residencial de Media (RME) destinadas al uso comercial y/o de oficinas o mixtos, o en el Área Complementaria – Zona Residencial Extraurbana de Baja Densidad o Máxima (RMA), solo para uso comercial y/o de oficinas, según estos usos estén previstos en el Código de Zonificación y cuenten con la aprobación de la radicación previa de rubro conforme la normativa vigente. [Decreto XX/2020 – Artículo 8°].

ARTÍCULO 11°: 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. Queda prohibida su ejecución mediante la materialización de un muro aún en condiciones de retiro de línea municipal. [Decreto XX/2020 – Artículo 9°].

CAPÍTULO 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 12°: La cantidad potencial de Unidades Funcionales por emprendimiento, sean estas con destino a Viviendas Unifamiliares Exentas y/o Apareadas y/o Comercios, se calculará de la siguiente manera

hasta tanto se haya dotado a las Áreas – Subáreas – Zonas de los servicios esenciales completos en materia de saneamiento (aguas corrientes y tratamiento de efluentes) por parte de la empresa prestataria del servicio:

a) Variable 1. Subdivisión bajo régimen de Propiedad Horizontal de volúmenes edificados: 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 iguales seis personas, dos dormitorios iguales cuatro personas y un dormitorio o monoambiente también cuatro personas.

Para el caso de comercios, se computará una persona cada 10m² de superficie cubierta de la unidad funcional destinada a ese uso.

b) Variable 2: Subdivisión bajo Régimen de Propiedad Horizontal del suelo: Hasta tanto se haya extendido la cobertura de servicios esenciales urbanos en materia de saneamiento (aguas corrientes y tratamiento de efluentes) a las Área – Subáreas – Zonas objeto del presente Decreto, la superficie mínima de suelo de los espacios privativos de las Unidades Funcionales en nuevos emprendimientos quedará reglado conforme lo establecido en el siguiente cuadro:

Área	Subárea	Zona	Superficie original de la parcela	Superficie mínima de las Unidades Funcionales	
				Espacio privativo	Espacios comunes
Urbana	Urbanizada / Semiurbanizada	RME	Menores iguales a 1200m ²	400m ²	
			Mayores a 1200m ² y menores iguales a 2400m ²	400m ²	-----
			Mayores a 2400m ² y menores iguales a 3600m ²	600m ²	
			Mayores a 3600m ²	600m ²	-----
Complementaria		RMA	-----	800m ²	

En aquellos rangos de superficie original de la parcela sin indicación para espacios comunes, los espacios privativos de las unidades funcionales deberán cumplimentar con la superficie mínima de fraccionamiento previsto en el cuadro precedente para el Área – Subárea – Zona en que se inscribe el emprendimiento. En tales casos, el porcentaje de espacios comunes no podrá ser sumado a dicha superficie mínima del espacio privativo para cumplimentar con este requisito.

Cuando la empresa prestataria de los servicios esenciales urbanos de saneamiento hubiese extendido el área de cobertura en dichas Zonas, y acreditada fehacientemente la provisión de los mismos mediante factibilidad extendida por dicha empresa, la superficie mínima de los espacios privativos será equivalente al del fraccionamiento mínimo del Área – Subárea – Zona previsto para el fraccionamiento parcelario en el Código de Zonificación vigente.

- a. En ninguna de las Variables antedichas la densidad neta total aplicada en la parcela podrá superar la densidad neta de la Zona en que se inscriba, con más los premios constructivos por obra nueva que correspondieren.

Asimismo, la densidad neta aplicable a la parcela será restringida en función del grado de provisión de los servicios esenciales de saneamiento con los que cuente la parcela por parte de la empresa prestataria, según lo previsto en el artículo 37º del Decreto Ley provincial 8912 y su reglamentación en el Decreto provincial 1549/1983.

- c) Cuando el número resultante en las variables 1 y 2 sean diferentes, se autorizará siempre el menor de ellos.

- d) En los casos de la variable 2, en los que la superficie mínima computa el porcentual de espacios comunes, se tendrá en cuenta un margen de tolerancia de acuerdo con la siguiente tabla:

Cantidad de Unidades Funcionales Totales	Tolerancia sobre la superficie mínima establecida	Cantidad máxima de unidades funcionales posibles de margen de tolerancia
02 (dos)	10%	100% del total
03 a 10	10%	10% del total

Para el cálculo de tolerancia y de densidad se tomará el número real de Unidades Funcionales proyectadas y los decimales del resultado se redondeará hacia arriba a partir de 0,51 y hacia abajo en caso contrario. [Decreto XX/2020 – Artículo 10º].

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 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 completamiento de la trama urbana.

El incremento en la cantidad de Unidades Funcionales factibles deberá ser recogido sobre decisión fundada en Resolución de la Secretaría 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. [Decreto 1897/2016 – Artículo 4º].

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.

CAPÍTULO VI

De los espacios libres obligatorios

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

- 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 16º: 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.

ARTÍCULO 17°: Cualesquiera fueren las variables edilicias utilizadas para definir el proyecto del conjunto, la aprobación de este se tramitará bajo plano de obra especial en el que se demarcarán los límites de las unidades funcionales futuras bajo trazo distintivo, ya sea en el mismo plano de obra o en plano complementario anexo si su demarcación en un plano único no permitiera visualizar correctamente los deslindes de las unidades funcionales. Tales planos deberán estar rubricados por el Director de Catastro y el Director de Obras Particulares, correspondiéndole a ésta 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. [Decreto XX/2020 – Artículo 11°].

CAPITULO 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 pianos' y a lo previsto en el artículo 37° del Decreto Ley provincial 8912 y su respectiva reglamentación en el Decreto provincial 1549/1983. [Decreto XX/2020 – Artículo 12°].

CAPITULO VIII

De las Unidades Cocheras

ARTÍCULO 19°: Para Viviendas Individuales (Exentas o Aparentadas), el cupo de Unidad/es Cochera/s deberá estar incluido dentro los espacios privativos de las Unidades Funcionales. [Decreto XX/2020 – Artículo 13°].

ARTÍCULO 20°: Para Viviendas Multifamiliares, el cupo de Unidad/es Cochera/s podrá ser efectivizado utilizando incluido dentro los espacios privativos de las Unidades Funcionales y/o hasta el 50% del espacio libre obligatorio si se materializa a cielo abierto. [Decreto XX/2020 – Artículo 14°].

ARTÍCULO 21°: En todos los casos se computará como mínimo una Unidad Cochera por Unidad Funcional y para comercios, lo normado en el Código de Zonificación del Partido para el uso. [Decreto XX/2020 – Artículo 15°].

CAPITULO IX

De los usos

ARTÍCULO 22°: En el caso de Unidades Funcionales con destino vivienda, es factible su construcción con o sin los anexos previstos por la Ordenanza 735/82 (Anexo Quincho). [Decreto XX/2020 – Artículo 16°].

ARTÍCULO 23°: En las parcelas frentistas a Zonas de Vías o de Bandas, de solicitarse el uso unidad comercial, se autorizará el mismo, no así fuera de su alcance. [Decreto XX/2020 – Artículo 17°].

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

ARTÍCULO 25°: Quedan expresamente prohibidas las figuras mixtas vivienda y comercio, cuando se solicite en Zona Residencial Extraurbano de Baja Densidad (RMA), aún en coincidencia con las Zonas de Banda o de Vías. [Decreto XX/2020 – Artículo 18°].

CAPÍTULO X

Disposiciones generales

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

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

ARTÍCULO 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.

