EL CONCEJO MUNICIPAL

SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA N° 944/19

VISTO:

La Ordenanza Nº 922/18, sancionada el 23 de Agosto de 2018 y;

CONSIDERANDO:

Que, puesta en ejecución la norma citada en Visto, surge la necesidad de adecuar algunos preceptos de la misma a la realidad dada por la traza urbana, a fin de optimizar el uso de los espacios, en beneficio de la comunidad en su conjunto;

Que la modificación alcanza específicamente a lo que hace a Retiros de la Edificación, Centro de Manzana y Volúmenes Edificables -Art. 5° Secc. 5 ptos. 2- 4 y 5-;

Por todo lo expuesto;

El Concejo Municipal de San Carlos Centro ORDENA:

ARTÍCULO 1°: Modificar el Artículo 5º Sección 5 Punto 2 “Retiros de la Edificación”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

RETIROS DE LA EDIFICACIÓN: Se aplicarán de acuerdo a las características del tejido detalladas en la Sección 6.

Cuando un lote sea afectado por retiros sobre los dos frentes, se aplicará solo el exigido para el frente menor.

Cuando sobre la línea de fachada a edificar se proyecten retiros mayores a los exigidos, se admitirán compensaciones de la superficie resultante de los retiros, avanzando sobre lo exigido, no superando el 50% del ancho de lote, siempre que la superficie resultante final sea la misma.

ARTÍCULO 2°: Modificar el Artículo 5º Sección 5 Punto 4 “Centro de Manzana”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

CENTRO DE MANZANA: El espacio libre resultante de la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) – deberá proyectarse prioritariamente en el sector destinado a dicho centro de manzana. En todos los casos la figura del Centro de Manzana será homóloga a la de la manzana, cualquiera sea la forma de esta última.

En toda manzana se determinará, en el centro de la misma, una zona que deberá regirse por reglamentaciones edilicias esenciales de acuerdo a la ubicación de la misma en las zonas que establece el presente.

Dicha zona se determinará realizando el producto de la longitud de cada uno de los lados de la manzana por 1/4 o 1/5 según corresponda, formándose al centro de la misma una silueta de lados paralelos a los lados de la manzana.

Cuando sea para uso residencial o esparcimiento, el fondo de manzana podrá ser ocupado hasta un 50% de su área (no sobrepasando la altura máxima de 3,50 mts. a contar desde el nivel de vereda), debiendo ser compensada, anexada y unida al área restante, ***obteniendo una superficie libre mínima de 1 1/2 la superficie exigida.*** *El lado mínimo de compensación no será menor al lado mínimo de la silueta del área compensada.*

ARTÍCULO 3°: Modificar el Artículo 5º Sección 5 Punto 5 "Volúmenes Edificables" Inciso B "Factor de Ocupación del Suelo (FOS)", el cual quedará redactado de la siguiente manera:

B. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO ***(FOS)****:*

A partir del presente Código Urbano el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) se establecerá por cada sector urbano y se aplicará a todas las parcelas a construirse, o con edificaciones existentes a ampliarse, demolerse y/o reformarse en su estructura. La implementación del FOS no exceptúa a la aplicación del Porcentaje de Espacio Absorbente (PEA) que se defina para los sectores que correspondan.

El nivel de aplicación del mismo es el de la cota de parcela.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio, incluidas las salientes y los voladizos o balcones, excepto aquellos que sobresalgan de la Línea Municipal.

Cuando sea para uso de vivienda exclusivo la superficie semicubierta (abierta en dos o más lados de su perímetro), se considerará con la mitad (50%) de su superficie (balcones, galerías, etc.).

No serán computables para la aplicación del FOS, las superficies destinadas a:

- *a- Piletas, piscinas, fuentes o similares, como tampoco las superficies de veredas, caminos, solados o similares que no estén cubiertos.*
- *b- Plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento u otros similares).*

Forma de Aplicación: Superficie de terreno x Coeficiente FOS = Sup. Cubierta a ocupar en Planta Baja.

Por debajo del nivel del terreno de la superficie libre resultante de la aplicación del FOS, se podrán construir cocheras, salas de máquinas u otro local no habitable complementario al uso principal, los cuales no serán computados como superficies de ocupación del suelo.

Cuando sea para uso de local comercial exclusivo se admitirá en lotes inferiores a los 300 m2 de superficie un factor de ocupación de "1", para lotes de superficie superior a los 300 m2 un factor de ocupación de "0,8". No permitiéndose que las bajadas de desagües pluviales avancen sobre la línea de edificación, los mismos deberán desaguar a una pileta de patio y de esta a la vía pública.

ARTÍCULO 4°*:* Adáptese a la presente modificación, el Cuadro 1- Anexo 1 que se adjunta.

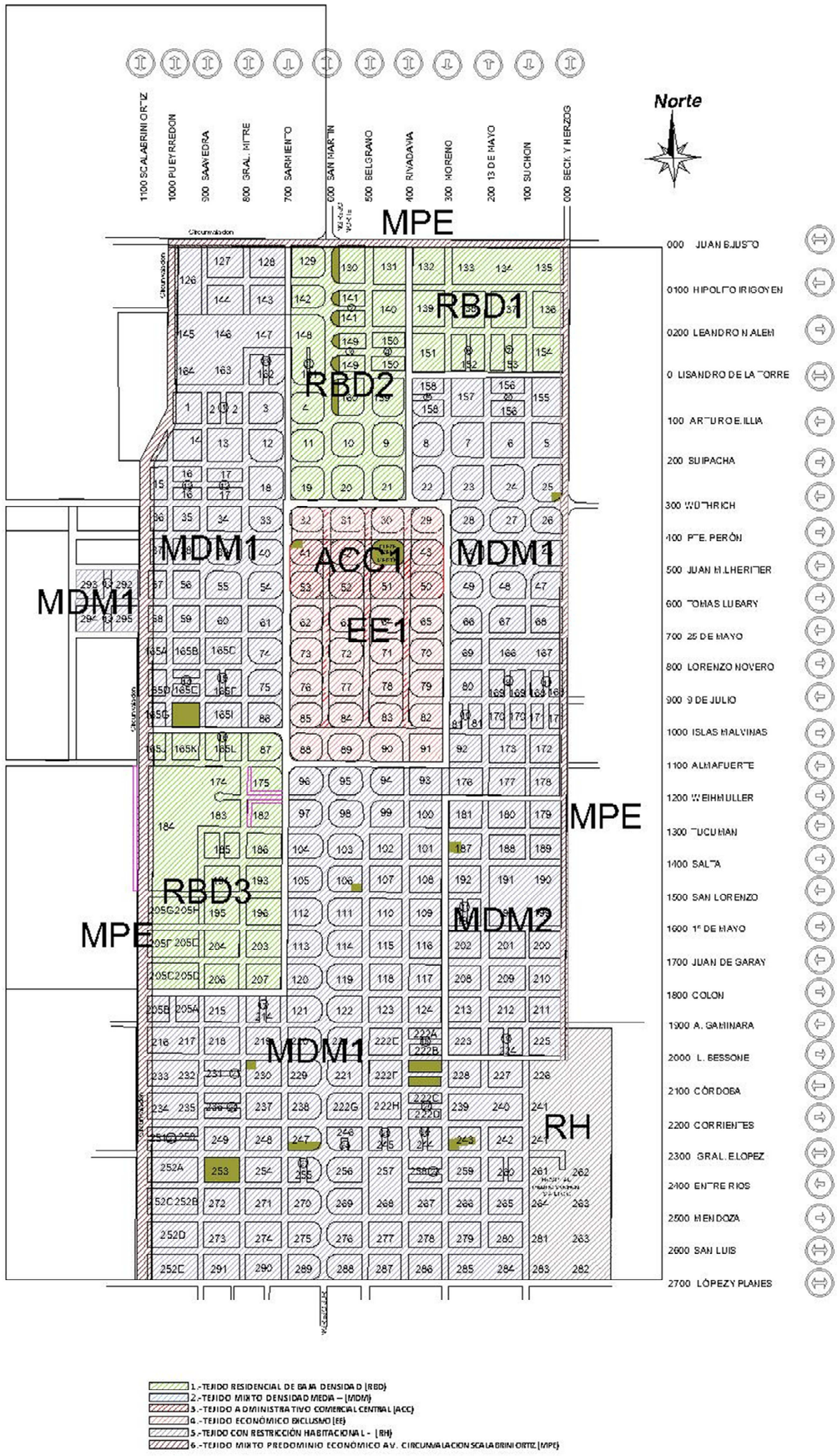
ARTÍCULO 5°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación.-

SALA DE SESIONES, 26 de Diciembre de 2019.-

ORDENANZA N°944/19

CUADRO 1 – ANEXO I

sector	TAMAÑO DE PARCELA	USOS PRIORITARIOS	FOS	FOT	FSA	Hmax. O TOTAL	RETIROS		CENTRO DE MANZANA	ESTACIONAMIENTO MINIMO	ESPACIO PUBLICO		OBSERVACIONES
							s/ COTA DE PARCELA	SALIENTES					
							de l.m.	de l.m.				cerco	
TEJIDO ADMINISTRATIVO COMERCIAL CENTRAL - PROTECCION HISTORICA (ACC)													
ACC 1	Frente 12 m Superficie 300 m2	INSTITUCIONAL USOS DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD COMERCIAL. No se admitira la instalacion de Depositos o Galpones	0,8	1 (300M2)	10%	8 m	No estan permitidos	No estan permitidos	1/5	En uso residencial un modulo por unidad de vivienda	La imagen del espacio publico estara sujeta a un diseño integral del mismo.		SE DARA PRIORIDAD A USOS PROPIOS DE UN AREA FUNDACIONAL
TEJIDO ADMINISTRATIVO COMERCIAL - TEJIDO MIXTO DENSIDAD ALTA (EE)													
EE 1	Frente 12 m Superficie 300 m2	COMERCIAL VIVIENDA DENSIDAD ALTA, No se admitira la instalacion de Depositos o Galpones como uso exclusivo. Solo se permitiran depositos complemetarios a otro uso Prioroitario su superficie no podra ser superior a la del uso principal.	0,8	3	10%	12	Sobre calle Belgrano desde E. Wuthrich hasta Almafuerte, en ambos frentes no estan permitidos.	Sobre los 2,60 m	1/5	En uso residencial un modulo por unidad de vivienda			SE DARA PRIORIDAD AL USO COMERCIAL SOBRE CALLES SAN MARTIN, BELGRANO Y RIVADAVIA ENTRE CALLE E. WUTHICH E ISLAS MALVINAS
TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA (MDM)													
MDM1	Frente 12 m Superficie 300 m2	VIVIENDA DENSIDAD MEDIA No se admitira la instalacion de Depositos o Galpones como uso exclusivo. Solo se permitiran depositos complemetarios a otro uso Prioroitario su superficie no podra ser superior a la del uso principal, o superior al 50% del fos.	0,8	2	10%	12	No sera obligatorio	Sobre los 2,60 m	1/5	En uso residencial un modulo por unidad de vivienda			
MDM2	Frente 12 m Superficie 300 m2	VIVIENDA DENSIDAD MEDIA No se admitira la instalacion de Depositos o Galpones como uso exclusivo. Solo se permitiran depositos complemetarios a otro uso Prioroitario su superficie no podra ser superior a la del uso principalo superior al 50% del fos.	0,8	1	10%	12	No sera obligatorio	Sobre los 2,60 m	1/4	En uso residencial un modulo por unidad de vivienda			
TEJIDO MIXTO DENSIDAD BAJA (MDB)													
MDB1	Frente 15 m Superficie 600 m2	VIVIENDA DENSIDAD BAJA No se admitira la instalacion de Depsitos o Galpones como uso exclusivo. Solo se permitiran depositos complemetarios a otro uso Prioroitario su superficie no podra ser superior a la del uso principalo superior al 50% del fos.	0,8	1	10%	8	Se exigira 5m de retiro de la linea de edificacion	No estan permitidos	1/4	En uso residencial un modulo por unidad de vivienda	La imagen del espacio publico estara sujeta a un diseño integral del mismo.	Los cercos divisorios del terreno en el espacio destinado a retiro obligatorio solo podran materialezarse como cercos verdes, o rejas livianas.	Se admitiran compensaciones del fondo de manzana de 1 1/5 de la superficie requerida
MDB2	Frente 12 m Superficie 300 m2	VIVIENDA DENSIDAD BAJA No se admitira la instalacion de Depositos o Galpones como uso exclusivo. Solo se permitiran depositos complemetarios a otro uso Prioroitario su superficie no podra ser superior a la del uso principalo superior al 50% del fos.	0,8	1	10%	8		No estan permitidos	1/4	En uso residencial un modulo por unidad de vivienda	La imagen del espacio publico estara sujeta a un diseño integral del mismo.	Los cercos divisorios del terreno en el espacio destinado a retiro obligatorio solo podran materialezarse como cercos verdes, o rejas livianas.	Se admitiran compensaciones del fondo de manzana de 1 1/5 de la superficie requerida
MDB3	Frente 12 m Superficie 300 m2	VIVIENDA DENSIDAD BAJA No se admitira la instalacion de Depositos o Galpones como uso exclusivo. Solo se permitiran depositos complemetarios a otro uso Prioroitario su superficie no podra ser superior a la del uso principalo superior al 50% del fos.	0,8	1	10%	8	En el area delimitada por las calles: al norte San Lorenzo, al Sur Colon, al Este Saavedra y al Oeste Av. Scalabrini Ortiz, se exigira 5m de retiro de la linea de edificacion	En ambos frentes de calle R. Weihmuller entre Mitre y Sarmiento de exigira un retiro de 3,75 ml, y en Calle Mitre entre Almafuerte y Tucuman, un retiro de 5 ml.	No estan permitidos	1/4	En uso residencial un modulo por unidad de vivienda	La imagen del espacio publico estara sujeta a un diseño integral del mismo.	Los cercos divisorios del terreno en el espacio destinado a retiro obligatorio solo podran materialezarse como cercos verdes, o rejas livianas.	Se admitiran compensaciones del fondo de manzana de 1 1/5 de la superficie requerida
TEJIDO MIXTO PREDOMINIO ECONOMICO AV. CIRCUNVALACION SCALABRINI ORTIZ - CALLE BECK Y HERZOG (MPE)													
MPE1	Frente 12 m Superficie 300 m2	USO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON LA RESIDENCIA, COMERCIAL MAYORISTA Y MINORISTA, DEPOSITOS Y GALPONES	0,8	2	10%	12	Se exigira espacio para carga descarga y maniobra dentro del lote de lados minimos 3,5m x 6 m	No estan permitidos	1/5	ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO Y MANIOBRA			

ORDENANZA N°944/19

PLANO 2- ANEXO 1