

San Andrés de Giles, 24 de noviembre de 2015

**DECRETO N° 2089**

Visto:

Que el Honorable Concejo deliberante, durante la Sesión Ordinaria celebrada el día 18 de noviembre de 2015, sancionó la Ordenanza N° 1881; y

Considerando:

Que el artículo 108° inciso II de la Ley Orgánica de las Municipalidades, establece que corresponde al Departamento Ejecutivo, promulgar o vetar las ordenanzas que sanciona el Honorable Concejo Deliberante

Por ello el Intendente Municipal en uso de las atribuciones propias de su función:

**DECRETA**

**ARTICULO 1°:** Promúlguese la Ordenanza Municipal N° 1881/2015 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante durante la Sesión Ordinaria celebrada el día 18 de noviembre de 2015 en virtud de la cual se suspenden con carácter preventivo y por término de 18 meses, las tramitaciones y aprobaciones de toda actuación administrativa que persiga la autorización de construcciones en la zona Comercial Administrativa (CA), delimitada en el Código de Ordenamiento Urbano, que superen la altura correspondiente a la planta baja y una planta alta y se suspenden además con carácter preventivo y por término de 18 meses, el visado municipal de los planos de mensura y subdivisión en el Área Rural, Zona "Entorno a las Localidades" que se subdividen bajo la figura de Barrios Extraurbanos, salvo aquellas que, con previo Informe Urbanístico firmado por un profesional competente, la Dirección de Planeamiento y Obras Particulares, luego del estudio del mismo, lo eleve al Honorable Concejo Deliberante conjuntamente con el trazado de apertura de calles, a fines de aprobar dicha subdivisión o suspender el derecho hasta que se fijen nuevos parámetros para la zona.

**ARTICULO 2°:** Regístrese, dese intervención a las áreas y organismo que corresponda, en virtud de la presente norma , publíquese archívese.

## ORDENANZA N° 1881

### **Visto:**

La normativa contenida en el Código de Ordenamiento Urbano – aprobado por ordenanza N° 652/01 y el decreto provincial N° 1410/01, que determina los indicadores de ocupación para todo el Partido encontrándose las Zonas Comercial Administrativa (CA) y el Área Rural los “Entornos a las Localidades” entre otras, y

### **Considerando:**

Que en la zona C.A. la densidad máxima permitida en la misma es de 500 hab//ha y el FOS de 0.6, no admitiéndose en ningún caso retiros de frente, ni laterales.

Que en dicha zona tienen un tratamiento diferenciado las edificaciones construidas entre medianeras y las de perímetro libre.

Que en el primer caso, se permite un FOT máximo de 1.8 y los retiros laterales no están permitidos, admitiéndose una altura máxima de 11 metros.

Que en el segundo caso, el FOT admitido es de 2.5 y tiene retiros laterales obligatorios de 3 metros y una altura máxima permitida de 28 metros, sólo en los terrenos de esquina, exceptuando las propiedades que rodean la plaza San Martín.

Que construir con una altura de tal significación, con una densidad tan amplia para una parcela del centro de la ciudad, es desaconsejable, por varios motivos:

- > La infraestructura urbana no es suficiente para soportar densidades de población tan grandes.
- > Se debe proteger el casco urbano de la ciudad con una altura acorde a los edificios más antiguos y tradicionales.
- > Las viviendas de la zona, en su mayoría de planta baja, se ven perjudicadas por las visuales que generan edificios de esas alturas, que invaden su privacidad.
- > Las sombras que proyectan estas construcciones cambian radicalmente la calidad de vida de los vecinos, no sólo los linderos sino también de los residentes en un amplio radio.
- > Que tales aspectos constituyen uno de los puntos fundamentales de análisis en el estudio de la modificación al Código de Ordenamiento Urbano, previéndose incorporar al mismo un cambio de parámetros urbanísticos en general para la zona comercial administrativa, y estudiar que zona de la ciudad es la adecuada para edificaciones en altura.

Que en las parcelas del área rural que se encuentran en un radio de 3 km o 1 km de las aéreas urbanas de las localidades, denominadas como “Entorno a las localidades”, se permite loteos abiertos con características de Barrios Extraurbanos con una superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup> y una vivienda por parcela.

Que dichos Barrios generan un desarrollo deseado en muchos casos pero a la vez una demanda de servicios municipales.

Que dicha normativa no prevé en estos casos un desarrollo homogéneo de los lotes con un criterio de proximidad a servicios existentes (caminos, recolección de basura, etc.)

Que, por tales fundamentos, se considera prudente adoptar – como medida preventiva y temporaria tendiente a no agravar la situación evaluada-, en los casos de la zona C.A., una limitación de las alturas máximas de los edificios en la zona Comercial Administrativa mientras se definen los nuevos parámetros en estudio; y en la zona Entorno a las localidades una limitación a loteos que exijan una demanda desproporcionada de servicios.

Por ello el Honorable Concejo Deliberante sanciona la presente:

### **Ordenanza.**

**Artículo 1º:** Suspéndase, con carácter preventivo y por término de 18 meses, las tramitaciones y aprobaciones de toda actuación administrativa que persiga la autorización de construcciones en la zona Comercial Administrativa (CA), delimitada en el Código de Ordenamiento Urbano, que superen la altura correspondiente a la planta baja y una planta alta.

**Artículo 2º:** Suspéndase, con carácter preventivo y por término de 18 meses, el visado municipal de los planos de mensura y subdivisión en el Área Rural, Zona “Entorno a las Localidades” que se subdividen bajo la figura de Barrios Extraurbanos, salvo aquellas que, con previo Informe Urbanístico firmado por un profesional competente, la D.P., luego del estudio del mismo, lo eleve al Honorable Concejo Deliberante conjuntamente con el trazado de apertura de calles, a fines de aprobar dicha subdivisión o suspender el derecho hasta que se fijen nuevos parámetros para la zona.

**Artículo 3º:** Las medidas precedentes comprenderán las actuaciones en trámite que aún no hayan obtenido la formal aprobación de la Municipalidad y su resolución quedará sujeta al cumplimiento de los parámetros urbanísticos que oportunamente se establezcan.

**Artículo 4º:** De forma.

**Firmado:**

**Germán DE ROSSI**  
**Secretario del HCD**

**José Luis MIANO**  
**Presidente del HCD**

**Dada en Sesión Ordinaria celebrada por este Honorable Concejo Deliberante de San Andrés de Giles, el día 18 de noviembre de 2015.-**