San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS FOLIO 49 DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

Visto:

Las modificaciones introducidas al Código de Ordenamiento Urbano (Ord. 2.971/86) por las Ordenanzas 11.240/12; 11644/14; 11645/14; los estudios técnicos realizados por este Departamento Ejecutivo, y

Considerando:

Que la zonificación en las localidades de José León Suárez, Chilavert, Malaver, Villa Maipú, Villa Billinghurst y Villa Bernardo de Monteagudo no fue modificada desde la sanción del Código de Ordenamiento Urbano en 1986 y en la actualidad la capacidad constructiva potencial permitida demuestra ser contradictoria con las características de la ciudad construida, que en varios sectores conserva características de tejido de baja densidad, condición que sus habitantes demandan preservar.

Que en sectores de extensión considerable de las localidades mencionadas, si bien el avance en la construcción de los edificios en altura todavía no ha alterado definitivamente el carácter de esas áreas –dominado por casas con importante presencia de arbolado–, amenaza con hacerlo si no se controla este proceso.

Que la relación de cantidad de metros cuadrados de espacio público parquizado por habitante en las localidades mencionadas disminuye de manera incesante en los últimos años como efecto del aumento de la población, lo que repercute de manera negativa en la calidad de vida de los habitantes.

Que existen restricciones a la provisión de los servicios de agua corriente, cloacas, gas y energía eléctrica, las que no han sido resueltas debido a la falta de inversión.

Que tales acontecimientos y sus consecuencias no deseadas, hacen recomendable disminuir la densidad potencial de ocupación hasta que se hallen soluciones integrales en beneficio del conjunto de la sociedad sanmartinense.

Que este Departamento Ejecutivo ha elaborado con ese sentido un proyecto de Ordenanza que propone un conjunto de modificaciones del Código de Ordenamiento Urbano vigente (Ord. 2.971/86).

Que el tratamiento legislativo para convertir en Ordenanza de aplicación fáctica al proyecto citado demandará un plazo de tiempo razonable.

Que se hace necesario tomar recaudos inmediatos para evitar el deterioro irreversible que pudiera suscitarse en el período de tratamiento de la citada Ordenanza.

1707/2017

San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS FOLIO 49 DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

El Señor Intendente Municipal de General San Martín, en uso de sus atribuciones:

DECRETA

Artículo 1º: Suspéndanse hasta la sanción de la Ordenanza modificatoria del Código de Ordenamiento Urbano (Ordenanza Nº 2.971/86) y su convalidación provincial (fijada por el artículo N° 83 del Decreto Ley Nº 8912/77), y cuyo proyecto se adjunta al presente como *Anexo I*, los trámites tendientes a obtener el permiso de obra para ejecutar construcciones nuevas o modificación de las existentes, para obras que no cumplan con los indicadores urbanísticos del referido proyecto de Ordenanza y que se encuentren localizadas en los polígonos detallados en el *Anexo A* del presente, los que se encuentran delimitados por las siguientes calles:

Distrito Comercial Secundario:
- Desde la intersección de la Diagonal D-190 y la calle 49, por esta última hacia el SE; calle 180; calle 51; calle 178; calle 57; calle 176; calle 61; calle 174; calle 63; calle 172; calle 69 (este); diagonal D-190; calle 63; calle 180; diagonal D-55; diagonal D-182; hasta la diagonal D-190.

- Desde la intersección de la diagonal D-190 y la calle 69 (oeste), por esta última hacia el SE; calle 168; diagonal D-71; diagonal D-190; hasta la calle 69 (oeste).

- Desde la intersección de las calles 48 y 57, por esta última hacia el SE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 44, vereda SE; calle 63; calle 44; calle 65; fondos de las parcelas frentistas a la calle 48, vereda Se; calle 75; calle 48; eje divisorio del predio ocupado por la estación San Martín (línea Bartolomé Mitre) y la manzana 75 b (Circunscripción II, Sección Q); fondos de las parcelas frentistas a la calle 48, vereda NO; calle 57, hasta la calle 48.

Distrito Comercial Local:
- Desde la intersección de las calles 144 y 57, por esta última hacia el SE; calle 140; fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda SO; fondos de las parcelas frentistas a la calle 144, vereda SE; calle 69 (este); fondos de las parcelas frentistas a la calle 148, vereda NO; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 148 y 63 de la manzana 81 (Circunscripción II, Sección I); fondos de las parcelas frentistas a la calle 63, vereda NE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 144, vereda NO; calle 57, hasta la calle 144.

- Desde la intersección de las calles 94 y 61, fondos de la parcela de esquina de la manzana 54 (Circunscripción II, Sección M); fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda NE; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 61 y 88 de la manzana 57 (Circunscripción II, Sección M); fondos de las parcelas frentistas a la calle 88, vereda SE; calle 69 (este); fondos de las parcelas frentistas a la calle 94, vereda NO, hasta la calle 61.

1707/2017

SRIA. OBRAS PUBLICAS FOLIO 50 DESPACHO

- Desde la intersección de las calles 76 y 55, por esta última hacia el SE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 76, vereda SE; calle 69 (este); fondos de las parcelas frentistas a la calle 76, vereda NO; calle 55, hasta la calle 76.

- Desde la intersección de las calles 104 y 133, fondos de la parcela de esquina de la manzana 22 (Circunscripción III, Sección V); fondos de las parcelas frentistas a la calle 133, vereda NE; fondos de las parcelas de esquina de la intersección de las calles 133 y 82 de las manzanas 32 y 41 (Circunscripción III, Sección W); fondos de las parcelas frentistas a la calle 133, vereda SO; fondos de las parcelas frentistas a la calle 102, vereda SE; calle 141; fondos de las parcelas frentistas a la calle 102, vereda NO; fondos de las parcelas frentistas a la calle 135, vereda SO; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 104 y 135 de la manzana 42 (Circunscripción III, Sección V); fondos de las parcelas frentistas a la calle 104, vereda NO, hasta la calle 133.

- Desde la intersección de la diagonal D-62 y la calle 53, por esta última hacia el SE, fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-62, vereda SE; calle 65; fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-62, vereda NO; eje divisorio de la fracción I y la manzana 48 (Circunscripción II, Sección O); diagonal D-62, hasta la calle 53.

- Desde la intersección de la calle 38 y la diagonal D-105, por esta última hacia el E; fondos de las parcelas frentistas a la calle 38, vereda SE; diagonal D-141; fondos de las parcelas frentistas a la calle 38, vereda NO; diagonal D-105, hasta la calle 38.

- Desde la intersección de la calle 22 y la diagonal D-101, por esta última hacia el S; fondos de las parcelas frentistas a la calle 22, vereda SE; diagonal D-141; fondos de las parcelas frentistas a la calle 22, vereda NO; diagonal D-101, hasta la calle 22.

Distrito Residencial de Densidad Media:

- Desde la intersección de las calles 180 y 49, por esta última hacia el SE; calle 174; calle 55; calle 170; calle 57; calle 166; calle 61; calle 158; calle 69 (este); calle 172; calle 63; calle 174; calle 61; calle 176; calle 57; calle 178; calle 51; calle 180, hasta la calle 49.

- Desde la intersección de las calles 168 y 69 (oeste), por esta última hacia el SE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 146, vereda SE; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 146 y 75 de la manzana 36 (Circunscripción III, Sección E); fondos de las parcelas frentistas a la calle 75 y la diagonal D-75, vereda SO; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las diagonales D-160 y D-75, de la manzana 49 (Circunscripción III, Sección D); diagonal D-75; fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-190, vereda E; diagonal D-71; calle 168, hasta la calle 69 (oeste).

- Desde la intersección de la avenida A-64 y calle 73, por esta última hacia el SE; deslinde oeste del predio ocupado por la Línea Mitre del F.C.; calle 58; fondos de las parcelas frentistas a la calle 79, vereda NE; avenida A-64 hasta la calle 73.

- Desde la intersección de los fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-62, vereda SE, y la calle 55, por esta última hacia el SE; calle 60; calle 55; calle 56; fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda NE; calle 54; calle 57; fondos de las parcelas frentistas a la calle 48, vereda NO; fondos de las parcelas frentistas a al calle

MUNICIPALIDAD BAL

San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS FOLIO 51 DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

71, vereda SO; calle 58; diagonal D-69; diagonal D-62; calle 65; fondos de las parcelas frentistas a la diagonal D-62, vereda SE, hasta la calle 55.

- Desde la intersección de las parcelas frentistas a la calle 44, vereda SE, y la calle 57, por esta última hacia el SE; calle 38; calle 75; fondos de las parcelas frentistas a la calle 48, vereda SE; calle 65; calle 44; calle 63; fondos de las parcelas frentistas a la calle 44, vereda SE, hasta la calle 57.

- Desde la intersección de la calle 46 y el deslinde oeste de las vías del ferrocarril (línea Bartolomé Mitre), por este último hacia el SE; calle 38; fondos de las parcelas frentistas a la calle 79, vereda NE; calle 46, hasta el deslinde oeste de las vías del ferrocarril (línea Bartolomé Mitre).

- Desde la intersección de la calle 44 y la diagonal D-105, por esta última hacia el E; fondos de las parcelas frentistas a la calle 38, vereda NO; diagonal D-141; calle 42; calle 127; calle 44, hasta la diagonal D-105.

- Desde la intersección de los fondos de las parcelas frentistas a la calle 38, vereda SE, y la diagonal D-105, por esta última hacia el E; calle 115; fondos de las parcelas frentistas a la calle 22, vereda NO; diagonal D-141; fondos de las parcelas frentistas a la calle 38, vereda SE, hasta la diagonal D-105.

MUNICIPALIDAD GRAL. SAN MARTIN

Las carpetas de obra que hubiesen obtenido número de legajo otorgado por la Dirección de Obras Particulares con anterioridad a la fecha del presente decreto y durante la vigencia de las Ordenanzas 11.240/12, 11644/14 y 11645/14 continuarán con el trámite habitual.

Artículo 2º: El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 3º: Dese al Registro y Boletín Municipal. Notifíquese a la Dirección General de Urbanismo y Dirección de Planeamiento Urbano. Cumplido, archívese.

ARQ. CARLOS A. RODRIGUEZ
Secretario de Obras y Servicios Publicos

Dr GABRIEL N. KATOPODIS
INTENDENTE MUNICIPAL

EL PRESENTE HA QUEDADO REGISTRADO BAJO EL Nº 17074/2017
EN EL LIBRO DE DECRETOS SEC. DE GOBIERNO, SAN MARTIN 29 SEP. 2017

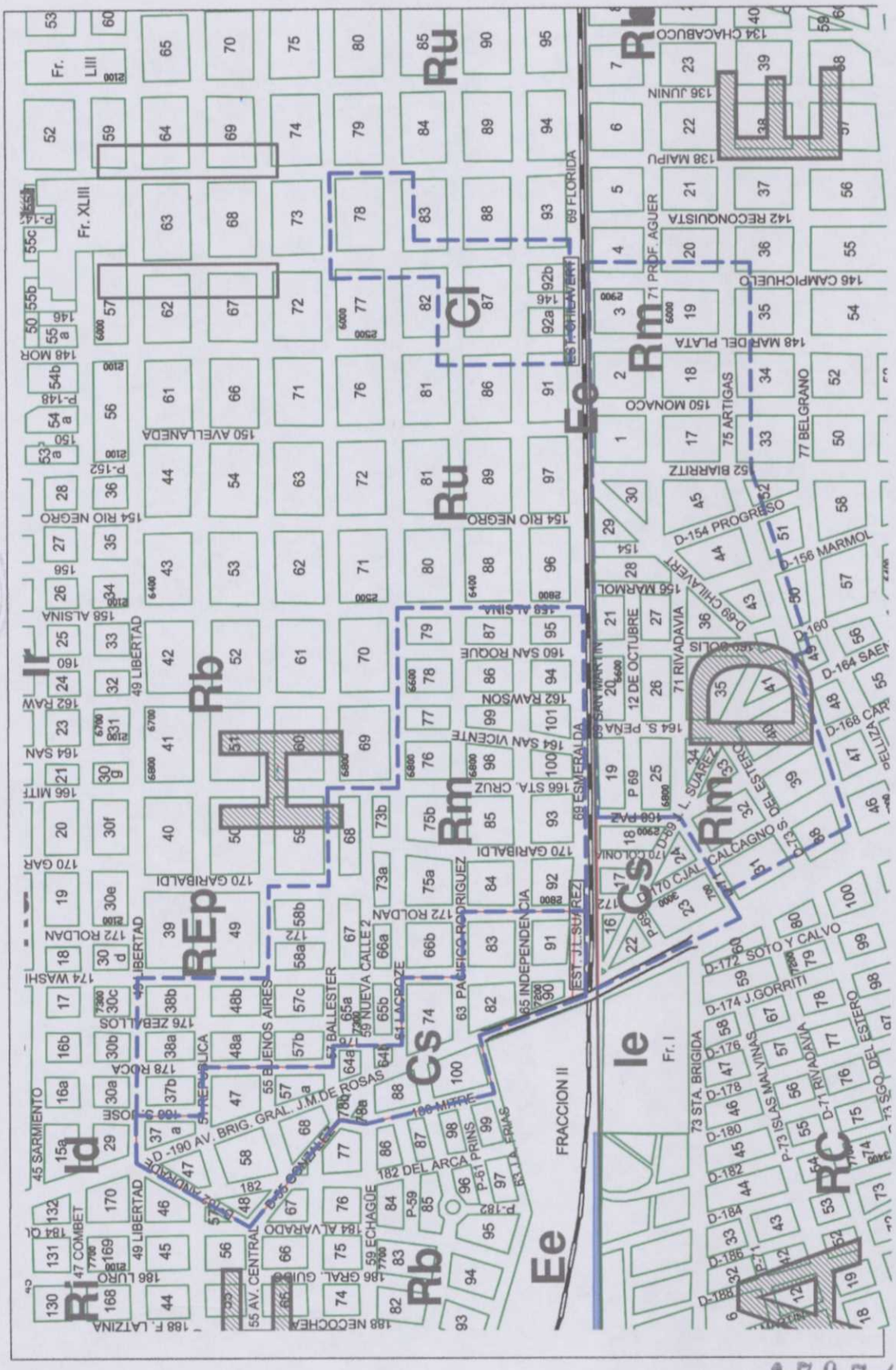
Dra. LILIANA SILVESTRI
Subsecretaria Administrativa
de Gobierno

San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS
FOLIO
52
DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

ANEXO "A"

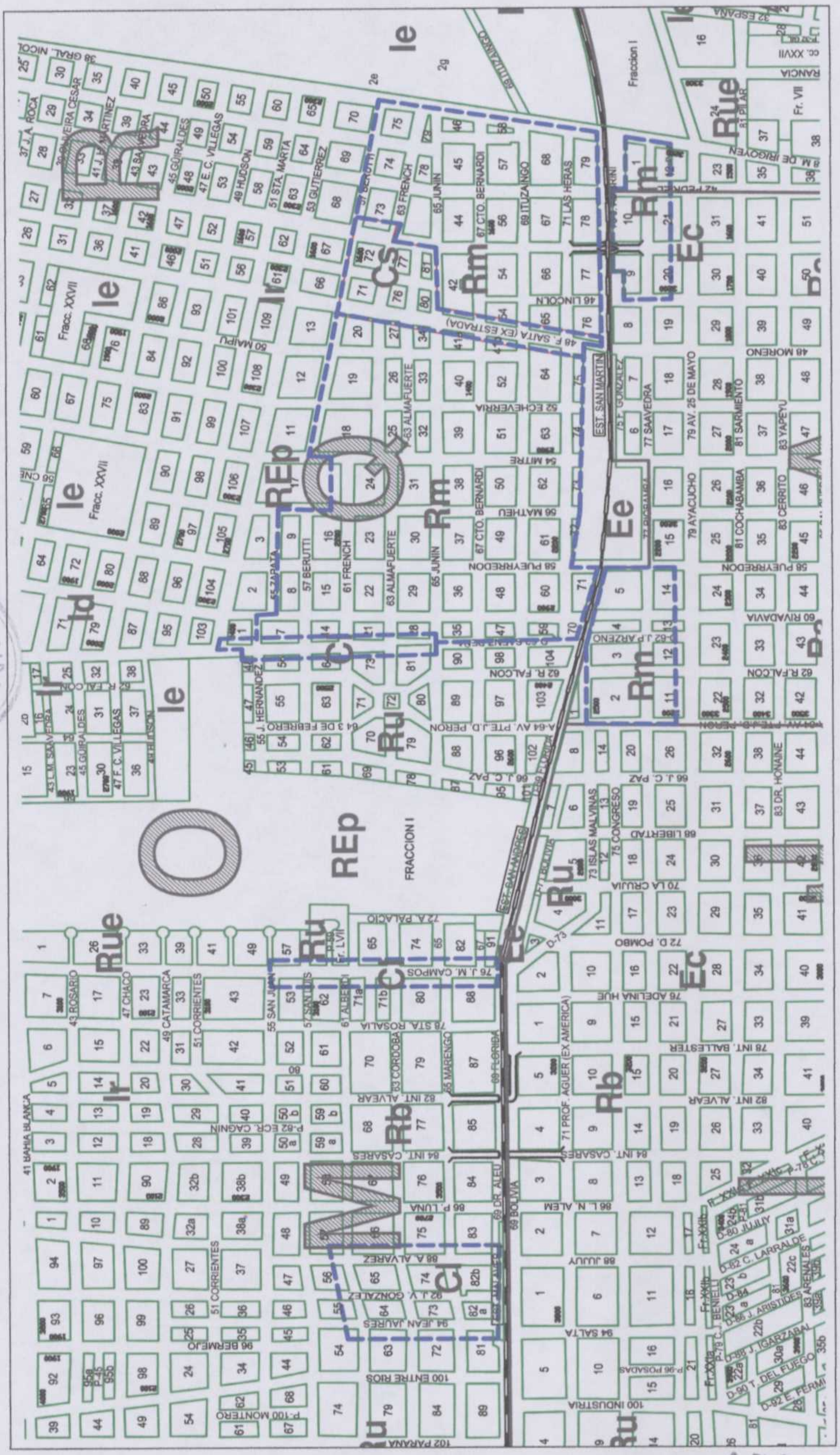


1707 / 2017

San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS
FOLIO
53
DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017



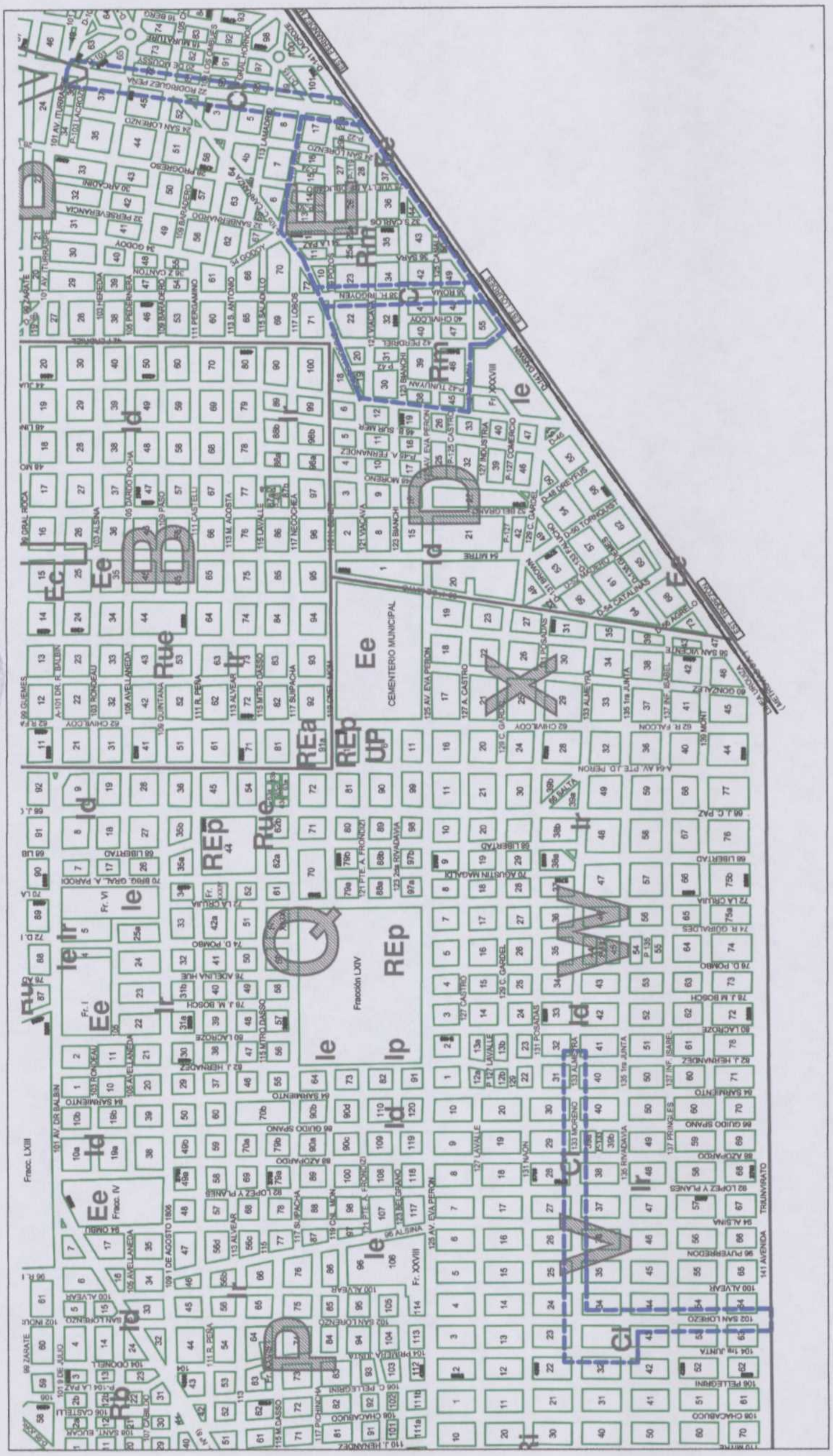
MUNICIPALIDAD GRAL. SAN MARTÍN

1707/2017

San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS
FOLIO
54
DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017



MUNICIPALIDAD GRAL. SAN MARTIN

1707/2017

San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS FOLIO 55 DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

ANEXO I

PROYECTO DE ORDENANZA

Artículo 1°: Incorpórense en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, en el Apartado 13.3 DE LOS DISTRITOS, las denominaciones que se detallan a continuación:

Zona Comercial
Cb Comercial Ballester
Cl2 Comercial Local 2

Zona Residencial
Rm2 Residencial Media Densidad2

Artículo 2°: Desaféctense del actual Distrito Cl (Comercial Local) y aféctense al nuevo distrito Cl2 (Comercial Local 2) los inmuebles pertenecientes a los polígonos cuya delimitación es la siguiente:

Desde la intersección de las calles 144 y 57, por esta última hacia el SE; calle 140; fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda SO; fondos de las parcelas frentistas a la calle 144, vereda SE; calle 69 (este); fondos de las parcelas frentistas a la calle 148, vereda NO; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 148 y 63 de la manzana 81 (Circunscripción II, Sección I); fondos de las parcelas frentistas a la calle 63, vereda NE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 144, vereda NO; calle 57, hasta la calle 144.

Desde la intersección de las calles 94 y 61, fondos de la parcela de esquina de la manzana 54 (Circunscripción II, Sección M); fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda NE; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 61 y 88 de la manzana 57 (Circunscripción II, Sección M); fondos de las parcelas frentistas a la calle 88, vereda SE; calle 69 (este); fondos de las parcelas frentistas a la calle 94, vereda NO, hasta la calle 61.

Artículo 3°: Anúlense en consecuencia, en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, los párrafos primero y segundo correspondientes a la sección Distrito Comercial Local (Cl) - Apartado 13.3.1.1. ZONA COMERCIAL.

Artículo 4°: Incorpórese en el Capítulo XIII de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano - Apartado 13.3.1.1. ZONA COMERCIAL, a continuación de la sección Distrito Comercial Local (Cl), la sección correspondiente al distrito Cl2 (Comercial Local 2), con la siguiente descripción de los polígonos que lo integran:

Desde la intersección de las calles 144 y 57, por esta última hacia el SE; calle 140; fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda SO; fondos de las parcelas

SRIA. OBRAS PUBLICAS FOLIO 56 DESPACHO

frentistas a la calle 144, vereda SE; calle 69 (este); fondos de las parcelas frentistas a la calle 148, vereda NO; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 148 y 63 de la manzana 81 (Circunscripción II, Sección I); fondos de las parcelas frentistas a la calle 63, vereda NE; fondos de las parcelas frentistas a la calle 144, vereda NO; calle 57, hasta la calle 144.

Desde la intersección de las calles 94 y 61, fondos de la parcela de esquina de la manzana 54 (Circunscripción II, Sección M); fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda NE; fondos de la parcela de esquina de la intersección de las calles 61 y 88 de la manzana 57 (Circunscripción II, Sección M); fondos de las parcelas frentistas a la calle 88, vereda SE; calle 69 (este); fondos de las parcelas frentistas a la calle 94, vereda NO, hasta la calle 61.

Artículo 5°: Modifíquense, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, las secciones correspondientes a *Subdivisión, Indicadores Urbanísticos y Normas de Tejido* del Apartado 14.1.1.2. "Distrito Comercial Secundario (Cs)", las que quedarán redactadas de la siguiente manera:

MUNICIPALIDAD GRAL. SAN MARTIN

SUBDIVISIÓN:

ANCHO MÍNIMO: 20 m
SUPERFICIE MÍNIMA: 600 m^2

INDICADORES URBANÍSTICOS:

DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.):
actual: 1 vivienda unifamiliar por parcela
potencial: 800 hab/ha

DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.):
actual: 1 vivienda unifamiliar por parcela
potencial: 800 hab/ha

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): 0,6

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):
actual: 1
potencial: 2,0

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.): 0,15

NORMAS DE TEJIDO:

PULMÓN DE MANZANA:
Fijo, líneas de profundidad máxima de la construcción según apartado 6.1.1.2.

1707/2017

ALTURAS MÁXIMAS:
De edificación: 12 (doce) metros
De fachada, según apartado 6.4.2.

San Martín

SRIA. OBRAS PÚBLICAS FOLIO 54 DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z): 9.00 m

Artículo 6°: Renumérese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el Apartado 14.1.1.3. "Distrito Comercial Local (Cl)", el que pasará a numerarse 14.1.1.3.1

Artículo 7°: Modifíquese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, la sección correspondiente a *Normas de Tejido* del Apartado 14.1.1.3.1. "Distrito Comercial Local (Cl)", la que quedará redactada de la siguiente manera:

NORMAS DE TEJIDO:

PULMÓN DE MANZANA:
Fijo, líneas de profundidad máxima de la construcción según apartado 6.1.1.2.

ALTURAS MÁXIMAS:
De edificación: 12 (doce) metros
De fachada, según apartado 6.4.2.

COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z): 9.00 m

Artículo 8°: Incorporese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, el apartado 14.1.1.3.2. "Distrito Comercial Local 2 (Cl2)", el que quedará redactado de la siguiente forma:

14.1.1.3.2. DISTRITO COMERCIAL LOCAL 2 (Cl2):

Carácter:

Son las áreas de localización de equipamiento comercial, financiero y de servicios personales y comerciales de abastecimiento a los hogares a escala local y vivienda multifamiliar, más sus usos complementarios, con menor intensidad de ocupación que el Distrito Comercial Local.

Usos permitidos:

(Ver cuadro de usos).
PREDOMINANTES:
Actividades clase A (sólo manufacturas artesanales y fabricación con venta directa al público de productos alimenticios); E; F; G y M. Vivienda multifamiliar.
COMPLEMENTARIOS:
Actividades clase D; N (hasta agotar D.N.M.R.) y O.
COMPATIBLES:
Vivienda unifamiliar.

1707/2017

Subdivisión del suelo:

ANCHO MÍNIMO: 15 m

San Martín

SECTA. OBRAS PUBLICAS FOLIO 58 DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

SUPERFICIE MÍNIMA: 375 m^2

Infraestructura requerida:

IMPRESCINDIBLES: energía eléctrica, pavimento, agua corriente, desagüe cloacal, alumbrado público.
PRIORITARIOS: gas natural, desagüe pluvial.

COMPLEMENTARIOS: teléfono.

Indicadores Urbanísticos:

DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.):
actual: 1 vivienda unifamiliar por parcela
potencial: *1 unidad funcional c/150m^2 de superficie parcelaria*

DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.):
actual: 1 vivienda unifamiliar por parcela
potencial: *1 unidad funcional c/150m^2 de superficie parcelaria*

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): 0,6

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):
actual: 0,8
potencial: 1,2

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.): 0,20

Normas de Tejido:

RETIROS DE FONDO: 6 M.

ALTURAS MÁXIMAS:
De edificación: 9 (nueve) metros
De fachada, según apartado 6.4.2.

COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z): 6.00 m

Artículo 9°: Modifíquese, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, la sección correspondiente a *Normas de Tejido* del Apartado 14.1.2.2.1."Distrito Residencial de Media Densidad (Rm)", la que quedará redactada de la siguiente manera:

NORMAS DE TEJIDO:

PULMÓN DE MANZANA:
Fijo, líneas de profundidad máxima de la construcción según apartado 6.1.1.2.

1707/2017

ALTURAS MÁXIMAS:
De edificación: 12 (doce) metros

San Martín

SMA. OBRAS PUBLICAS FOLIO 58 DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

De fachada, según apartado 6.4.2.

COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z): 9.00 m

Artículo 10°: Modifíquense, en el Capítulo XIV de la ordenanza N° 2971/86, Código de Ordenamiento Urbano, las planillas del Anexo PLANILLAS SÍNTESIS POR DISTRITO conforme los cambios introducidos en los distritos Comercial Secundario, Comercial Local y Residencial de Densidad Media por los artículos 5, 7 y 9 de la presente. Incorpórese en el mismo capítulo las planillas correspondientes al distrito Comercial Local 2, creado por el artículo 8 de la presente. Encomiéndese a la Dirección de Planeamiento Urbano la confección de las planillas.

Artículo 11°: Procédase a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, a la modificación del plano de zonificación correspondiente, introduciendo los cambios indicados en el Anexo Gráfico "A".

MUNICIPALIDAD GRAL SAN MARTIN

1707 / 2017

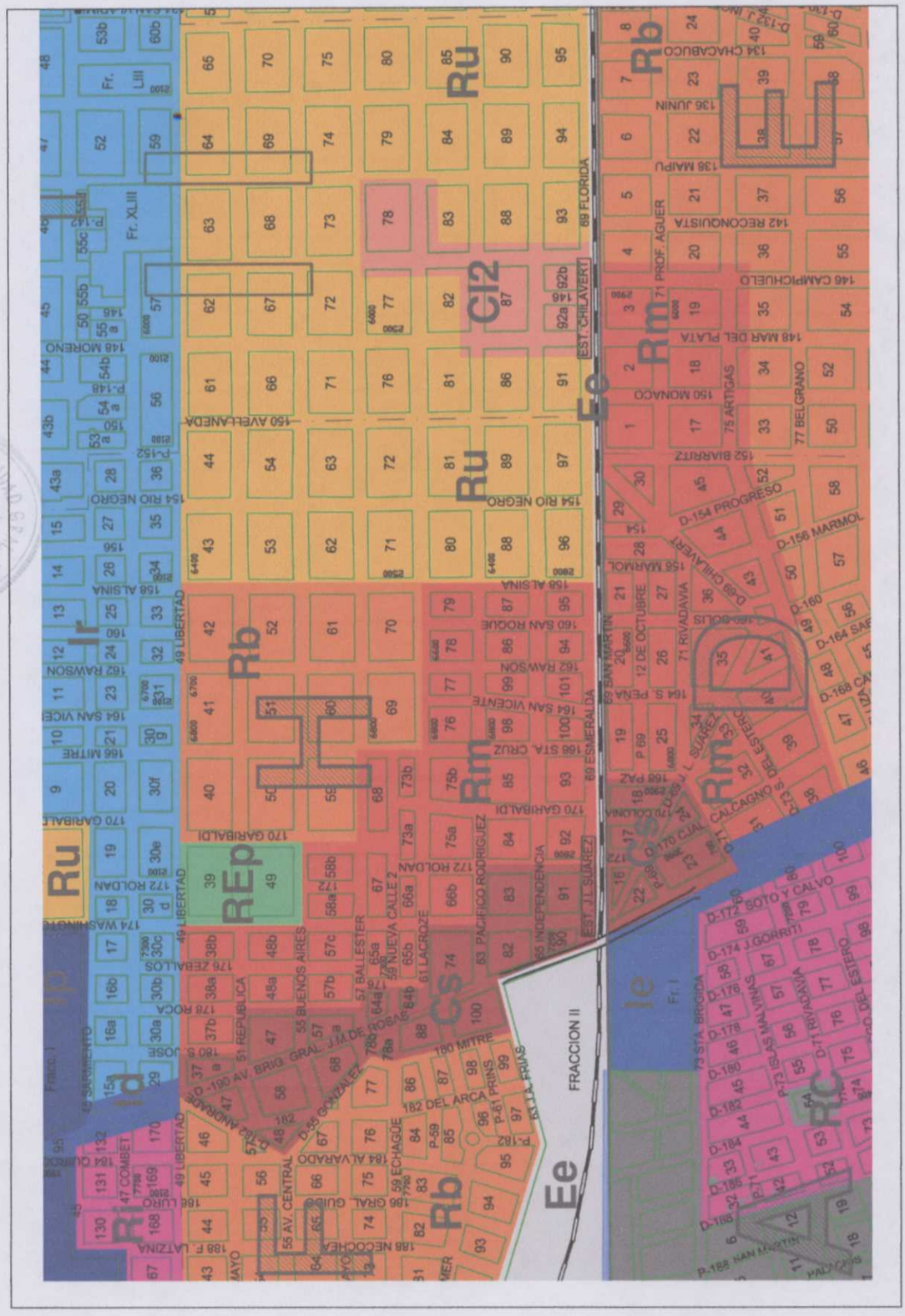
Artículo 12°: De forma.

San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS
FOLIO
60
DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

ANEXO GRÁFICO "A"

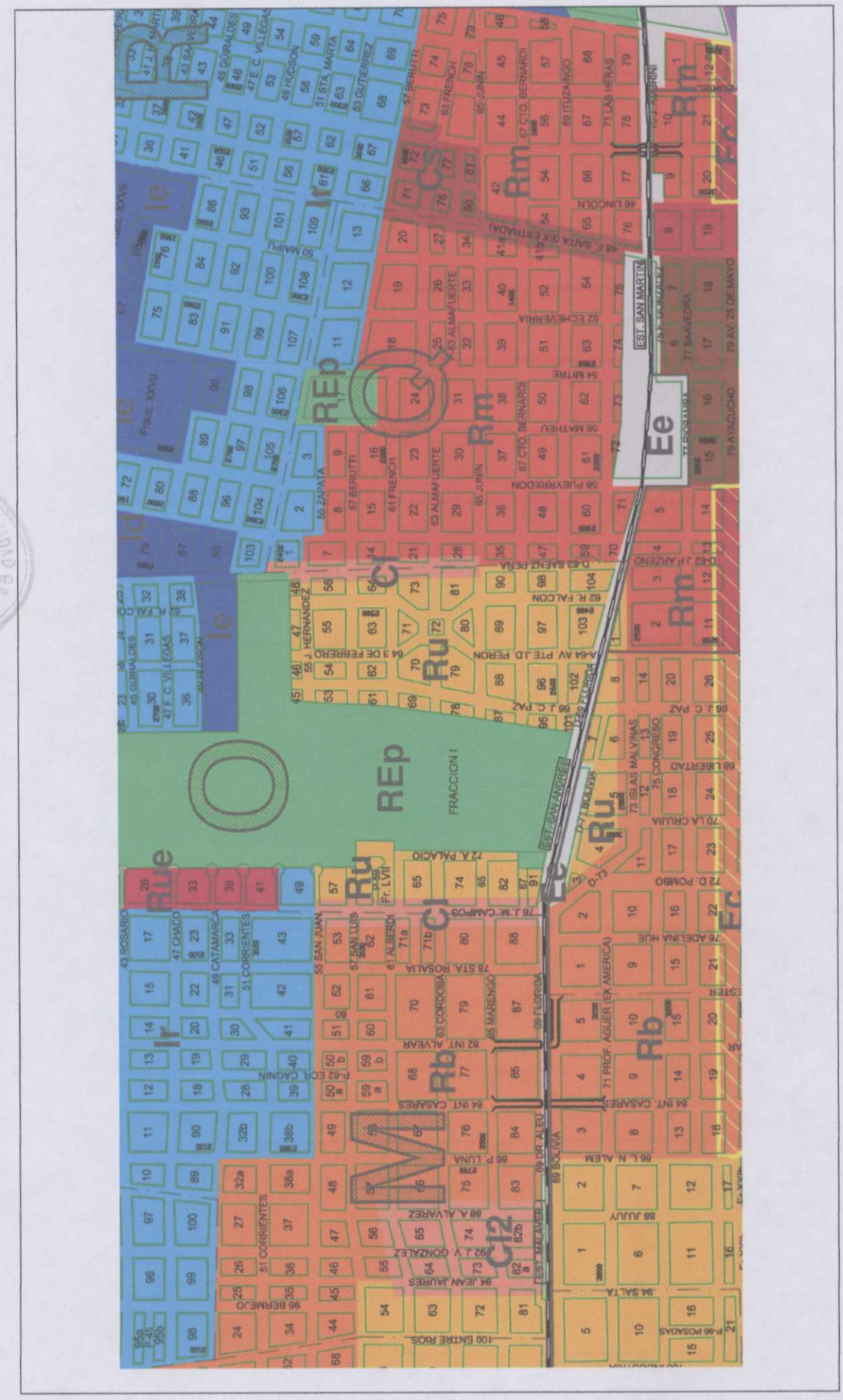


1707/2017

San Martín

SEC. OBRAS PUBLICAS
FOLIO
61
DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017



1707/2017

San Martín

SRIA. OBRAS PUBLICAS
FOLIO
62
DESPACHO

Corresponde expediente Nº 20103-S-2017

1707/2017