



## **Municipalidad de Esteban Echeverría**

MONTE GRANDE, 22 de Abril de 2019

**VISTO** la ordenanza 1594/79 y sus modificatorias compiladas en el Alcance 0 del Expte. 4035: 37875/2018; y;

### **CONSIDERANDO:**

Que, desde la sanción de la Ordenanza 1594/79 han transcurrido cuatro décadas en las que el Código de Planeamiento Urbano fue modificado por más de 70 ordenanzas, dictadas, cada una de ellas en contextos diferentes, atendiendo a problemáticas específicas y sin mediar un Plan Urbano que les dé marco;

Que, a los fines de contar con un instrumento unificado, de fácil lectura y acceso, se ha desarrollado un trabajo de compilación de la normativa urbana vigente, en base al Código de Planeamiento Urbano original, al que se le ha denominado "Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano", que incorpora los artículos modificatorios y reemplaza los artículos derogados por las ordenanzas respectivas;

Que, como consecuencia de las sucesivas modificaciones, se han producido normas que podrían generar conflictos de interpretación, por lo que se hace necesario disminuir las ambigüedades y/o contradicciones que presenta la normativa urbanística actual compilada en el Texto Ordenado del Código de Planeamiento Urbano,

Que, por lo tanto, es necesario orientar la lectura interpretativa de todas las áreas del municipio con incumbencias directas e indirectas en la gestión del Código, para lo cual es voluntad del Ejecutivo asentar públicamente las interpretaciones específicas de un conjunto de artículos del Texto Ordenado del CPU,

Que, visto el gran número de expedientes y carpetas que se presentan y que, en la mayoría de los casos, requieren la unificación de las interpretaciones a fin de agilizar



## **Municipalidad de Esteban Echeverría**

los procesos de gestión y garantizar la equidad en el otorgamiento de derechos urbanísticos,

Que, en función del contexto social y económico actual, signado por una crisis económica que afecta seriamente el empleo y los ingresos, tanto del sector privado como del sector público, se hace necesario promover las capacidades de desarrollo que otorga el Código de Planeamiento Urbano y optimizar, en la medida de lo posible, el rendimiento actual de las parcelas privadas, en el marco de la normativa urbana vigente,

Que, en los últimos años, el Honorable Concejo Deliberante sancionó un conjunto de Ordenanzas modificatorias del Código de Planeamiento Urbano que se encuentran en proceso de convalidación provincial, las que por ello, y como consecuencia de la dilación que se observa en las instancias del Ejecutivo Provincial, presentan problemas para su aplicación hasta tanto se expida la Provincia;

Que, tanto en distritos residenciales como comerciales, se ha constatado el desfasaje entre los indicadores urbanísticos de FOS y FOT respecto de los indicadores de densidad, contemplados en la Ordenanza 8833/CD/2017 pero que no tienen posibilidad de aplicación hasta tanto no se obtenga la convalidación provincial requerida por el Decreto Ley 8912/77,

Que, unas 34.000 parcelas (el 41% del total de parcelas del municipio) cuentan con superficies menores a 300 m<sup>2</sup> y, por ello, se encuentran penalizadas por los indicadores de ocupación del suelo de cada distrito, por lo cual, se hace necesario ajustar dichos parámetros a fin de facilitar el desarrollo de nuevas construcciones que puedan ser competitivas en el mercado inmobiliario,

Que, unas 39.500 parcelas (el 48,5% del total de parcelas del municipio) registran frentes menores o iguales a 10 metros, por lo que se ve dificultado el cumplimiento de la exigencia de estacionamientos establecida por el Código de Planeamiento Urbano en el Art. 2.4.1.3., a lo que se suma que los municipios vecinos cuentan con normativas que les otorgan ventajas comparativas,

Que, la delimitación del área rural exigida por la Ley 8912/77 y establecida por el Código de Planeamiento Urbano del municipio, sancionado en 1979, no da cuenta de



## **Municipalidad de Esteban Echeverría**

los procesos territoriales experimentados en el borde periurbano en los últimos 40 años, vinculados a la dinámica de crecimiento metropolitano, a la extensión de las vialidades primarias y a nuevos patrones de asentamiento residencial, produciendo por ello contradicciones entre los tamaños de parcelas cuasi urbanas y el desarrollo de emprendimientos residenciales y comerciales afectados a normativas más vinculadas a los emprendimientos de loteo y expansión urbana,

Que, existiendo una base normativa, constituida por la Ordenanza 1594/79 y concordantes, se cuenta con un marco jurídico que habilita la interpretación en los casos que, en espera de la convalidación provincial, necesitan de un encuadre que les permita producir nuevas construcciones, con las consiguientes ventajas sociales y económicas en términos de creación de empleo, generación de unidades habitacionales, recaudación fiscal, etc.,

Que, atendiendo las demandas de los diversos actores vinculados a la producción de la ciudad, se convocó a representantes del Colegio de Arquitectos de la Provincia, Distrito 3, del Colegio de Agrimensores, de Maestros Mayores de Obra, de empresas constructoras, así como a inversores locales y regionales, a una serie de reuniones en las que los funcionarios municipales del área de Planificación recibieron las inquietudes y propuestas de los asistentes, las que se tuvieron en consideración al momento de redactar la presente Resolución,

Que, conforme al Artículo 70 del Decreto Ley 8912/77 “La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.”

Por ello:

**EL SECRETARIO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS**

**R E S U E L V E**



## **Municipalidad de Esteban Echeverría**

**ARTÍCULO 1º:** De las alturas de edificación: En el Distrito Área Central (AC), para la definición del límite de altura de edificación, será de aplicación el criterio establecido en el art. 2.1.2.1. del CPU.

En los distritos comerciales C1-A, C2 y C3 serán de aplicación los mismos criterios que para el Área Central, con un máximo de hasta un 30% de incremento de la altura máxima establecida por cada uno de los distritos mencionados.

En el resto de los distritos se considerará una tolerancia de +1,50 metros respecto de la altura máxima establecida para obras nuevas y preexistentes.

**ARTÍCULO 2º:** De los predios de medidas insuficientes:

A los fines de subsanar la omisión que surge como resultado de la derogación de los incisos f) y j) del Art. 2.1.2.1 de la Ordenanza 1594/79 según el Art. 2 de la Ordenanza 3337/89, que, como se menciona en los Considerandos, afecta al 41% de las parcelas urbanas del municipio, serán de aplicación dichos incisos, conforme a lo normado en la Ordenanza 1594/79:

Art. 2.1.2.1 inc. f) *“Predios en esquina:*

*Los predios en esquina de medidas menores de 900 m<sup>2</sup> de superficie, a excepción de lo establecido en el artículo j) del presente para “Predios de medidas insuficientes” (de 200 m<sup>2</sup> o menores), cuando desde el encuentro de sus dos líneas Municipales (LM) posean longitudes en una o las dos direcciones de 21 m. hasta 30 m. de frente, los edificios en altura tendrán un límite de línea interior de edificación de 17 m., medida sobre la línea interior de edificación en una o en ambas direcciones según las medidas del predio; y complementado lo indicado en 2.1.1.4. y 2.1.2.1. inciso i), referente a medidas mínimas de retiro según corresponda; no incluyéndose en este límite al basamento (hasta +10 m. de altura) el que en esta zona puede llegar hasta las líneas divisorias del predio, observando el mismo un retiro de fondo en concordancia con los 17 m. de las líneas de frente interno del edificio en altura, debiendo el espacio libre remanente anexarse al espacio libre de manzana.”*

Art. 2.1.2.1 inc. j) de Ord. 1594/79): *Predios de medidas insuficientes*

Se consideran predios de medidas insuficientes en esta zona a aquellos predios de 200 m<sup>2</sup> o menos de superficie. En este caso tanto los predios frentistas centrales como los que se hallen en esquina deben observar un fondo mínimo de 40 m<sup>2</sup> y lado mínimo de 4 m.



## **Municipalidad de Esteban Echeverría**

**Interpretación:** Se admitirá hasta un 25% de tolerancia en la superficie indicada, debiendo aplicarse proporcionalmente dicha tolerancia a la superficie mínima obligatoria de 40 m<sup>2</sup> (ejemplo: para un predio de 250 m<sup>2</sup>, se deberá asegurar una superficie mínima libre de 50 m<sup>2</sup>).

### **ARTÍCULO 3º:** De los estacionamientos

- a) Las obras que, por su envergadura (superficie de parcela mayor a 1.000 m<sup>2</sup>, edificabilidad mayor a 2.000 m<sup>2</sup>), localización, valor ambiental y/o patrimonial así lo justifiquen, podrán ser objeto de una disposición particularizada de exigencia de estacionamientos, sujeta a Dictamen Especial de la Comisión de Interpretación.
- b) Se establece una distancia máxima de 400 metros para la instalación de plazas de estacionamiento que cumplimenten, fuera de la parcela del proyecto, la exigencia de la normativa vigente.
- c) Serán de aplicación instrumentos como la presentación de títulos en parcelas propias o que sean objeto de un comodato por un tiempo mínimo de 3 años. El comodato deberá ser renovable o, en su defecto, se deberá cubrir la exigencia de estacionamientos en un nuevo emplazamiento que cumpla con las mismas condiciones, no extinguiéndose la obligación hasta tanto no se modifiquen las condiciones del proyecto.
- d) Para obras en parcelas de hasta 10 metros de frente, además de lo establecido en el art. 2.4.1.3. del Código, se eximirá del cumplimiento del 50% de la obligatoriedad de estacionamiento para unidades de vivienda de tipo monoambiente o dos ambientes.
- e) La superficie de paso de vehículos destinada a acceso a estacionamientos no será tenida en cuenta a los efectos del cómputo de FOT.
- f) Para obras en parcelas de hasta 10 metros de frente, se admitirán módulos de estacionamiento con medidas mínimas de 2,50 por 4,50 metros y superficie mínima 11,25 m<sup>2</sup>.

### **ARTÍCULO 4º:** De las densidades

- a) En los distritos correspondientes a Área Urbana o Complementaria, se podrá incrementar la densidad establecida por el Código de Planeamiento Urbano en un 60%, de contar con el servicio de desagües cloacales; y del 80%, en el caso de contar con los servicios de red de agua corriente y desagües cloacales.



### **Municipalidad de Esteban Echeverría**

b) Para el cálculo de densidad, en relación al artículo 3.2.2., se computará un (1) habitante por dormitorio en residencias multifamiliares, considerando un mínimo de dos (2) habitantes por cada unidad residencial.

c) En los Distritos R3, R4a y R4b, cuando estos cuenten con servicios de agua corriente y desagües cloacales, se permitirá el uso de vivienda multifamiliar.

#### **ARTÍCULO 5º:** De los servicios sanitarios

Se le otorgará “Uso Condicionado” a las obras que se proyecten en parcelas que, en relación a las obras de agua corriente y desagües cloacales en el municipio, se encuentren comprendidas en alguna de las siguientes categorías, conforme a la información pública y actualizada periódicamente por la empresa AySA: 1) Finalizadas sin servicio; 2) Contratada o 3) En ejecución, No obstante, no podrán obtener el Certificado de Aptitud Urbanística hasta tanto se certifique oficialmente la efectiva puesta en marcha de los respectivos servicios.

#### **ARTÍCULO 6º:** Del Distrito Central

a) En el Área Central seguirán en vigencia los indicadores de altura definidos en el Art. 2.1.2.1. del Código de Planeamiento Urbano.

b) Según el art. 3.3.1. a), el Distrito Área Central comprende las parcelas inscriptas en el polígono definido por las calles: Rodríguez-Mariano Alegre entre Robertson e Independencia; Independencia entre Mariano Alegre y Benavidez; Benavidez entre Independencia y San Martín; San Martín-Fernando de Toro entre Benavidez y Constanzó; Constanzó-Dorrego entre Fernando de Toro e Intendente Italiani, Intendente Italiani-Robertson entre Dorrego y Rodríguez y las parcelas frentistas de ambos lados de las calles mencionadas.

c) Conforme a lo establecido en el Artículo 1º de la Ordenanza 7675/CD/2010, “se suspende el inicio de trámites de permisos de obra nueva o ampliaciones ante el Municipio en parcelas donde se proyectan viviendas de tipo multifamiliar, colectiva o cualquier otro uso con valores superiores a los tipificados para la Zona R2, dentro del Área Central del Código de Planeamiento Urbano”. Se interpreta que los valores mencionados en el Artículo 1º de la Ordenanza 7675/CD/2010 corresponden a los indicadores urbanísticos de FOS, FOT y Densidad, no afectando a los usos ni los indicadores de Retiros, Basamento Comercial y los criterios para la definición de la Altura, conforme al Art. 2.1.2.1. del Código vigente.



### **Municipalidad de Esteban Echeverría**

d) En las parcelas frentistas a los corredores del Distrito C3 que la atraviesan (Leandro N. Alem entre Italiani/Robertson y Saavedra/Moreno; Dardo Rocha/Arana entre Dorrego y Martín Rodríguez; Constanzó entre Vías del FFCC Roca y F. de Toro; F. de Toro/San Martín entre Constanzó y Benavídez; Nuestras Malvinas entre F. de Toro y T.A. Edison), tendrán validez los indicadores urbanísticos del Área Central y lo establecido en el inciso c) del presente artículo.

#### **ARTÍCULO 7º: De las compensaciones y tolerancias**

a) Cuando en el punto 3.3.1. del Código de Planeamiento Urbano, referido al Área Central, se definen los premios para el cálculo del FOT, se interpreta que éstos se aplican a todos los distritos urbanos.

b) En los distritos industriales I1 e I2, los premios que obtengan por aplicación del inciso a) del proyecto por pueden ser evaluados para el indicador del FOS, los que deberán compensarse por medidas ambientales como las establecidas por la Ordenanza 8492/CD/2014, de Reservorios.

c) Para el cálculo del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), no será considerada la superficie de piscinas.

d) Se establece como límite del Área Urbana en la localidad de Canning la calle Lacarra entre Mariano Castex y Sargento Cabral, según plano adjunto a la Ord. 1594/79. El tramo mencionado se encuentra afectado al Distrito C3 en su lado par y al distrito REU 1 en su lado impar.

e) Se admitirá una tolerancia de un 10% máximo en cualquiera de los indicadores de los distritos del CPU, justificada fehacientemente por condiciones vinculadas a la protección ambiental y/o patrimonial u otra causa de interés general, en relación al art. 3.3.2.4 de la Ord. 1594/79, debiendo compensarse en forma proporcional dicha tolerancia con el incremento en otra exigencia del Código u otra acción que defina el Ejecutivo Municipal para cada caso. Para el caso de obras preexistentes sin permiso, se admitirá una tolerancia máxima del 15%, debiendo compensarse proporcionalmente mediante los instrumentos normativos vigentes.