



1356/87

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA,

10 AGO 1988

Visto el expediente N° 4104-18/87 por el que la MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO modifica el Código de Edificación y Zonificación, y CONSIDERANDO:

Lo establecido por el artículo 83° del Decreto Ley 8912/77, - (T.O. 1987), y lo dictaminado por Asesoría General de Gobierno,

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA:

ARTICULO 1°: Apruébase la propuesta presentada por la MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO por la que se modifica el Código de Edificación y Zonificación conforme la ordenanza y plano obrante a fojas 20/23 y 27 del expediente N° 4104-18/87 que forman parte integrante del presente.

ARTICULO 2°: El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno, de Economía y de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 3°: Regístrese, comuníquese, publíquese, dése al Boletín Oficial y pase a la Subsecretaría de Asuntos Municipales a sus efectos.

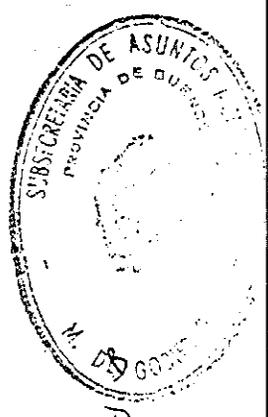
DECRETO N° 4398

LUIS PEDRO BRUNATI
MINISTRO DE GOBIERNO

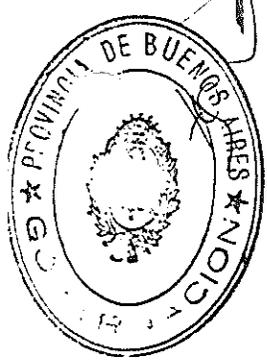
DR. ANTONIO CAFIERO
GOBERNADOR
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DR. ALIETO ALDO GUADAGNI
MINISTRO DE OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

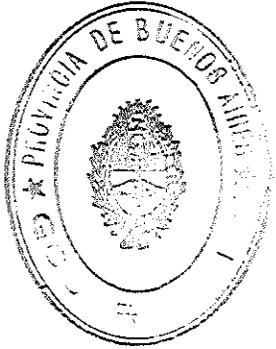
Lic. RODOLFO ANIBAL FRIGERI
MINISTRO DE ECONOMIA
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



D. 87



ES COPIA FOTOGRAFICA
DEL ORIGINAL



JORGE A. REYNAL
JEFE DPTO. DECRETOS
DIRECCION DE GABINETE
GOBERNACION - B.A.



Honorable Concejo Deliberante
San Fernando



Exp. N° ...70...142/86.....

- 4398

ORDENANZA N° 1356/87

ARTICULO 1°.- Desaféctase el tramo de la Avenida Libertador Gral. San Martín comprendido entre las calles Del Arca y Uruguay (en ambas veredas) de las zonas R4 A Uoo y R4 Uoo, por zonificación vigente a la fecha y de acuerdo con el Código de Edificación y Zonificación sancionado por Ordenanza N° 346/78 y sus modificatorias.

ARTICULO 2°.- Aféctase la arteria viaria indicada en el art.1° a: La zona denominada en adelante C4 Ue (para los tramos de la Avenida Gral San Martín comprendidos entre Del Arca y Pasteur y entre Victoriano Montes y Uruguay) y: la zona denominada en adelante R4 Ue (para el tramo de la Avenida Libertador Gral. San Martín comprendido entre Pasteur y Victoriano Montes). Ambas nuevas zonas se crean por esta Ordenanza y sus indicadores urbanísticos, destinos, usos, restricciones y normas constructivas se establecen en los artículos 3° a 5° de la misma.

ARTICULO 3°.- Se fijan para la zona C4 Ue, creada por el Art.2° de la Presente Ordenanza las siguientes características y condiciones constructivas: Corresponde a zona: "Comercial Especial"

Densidad Neta: 500 Hab./Ha - C4 A Ue : 150 hab./Ha

Cuando se trata de comercio o de vivienda unifamiliar la densidad neta establecida para la zona no será un parámetro determinante.

Destino y Uso de los edificios :

Uso Dominante: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar únicamente en lotes con frente igual o mayor a quince metros y con área igual o superior a 450 m2. Comercio minorista con posibilidad de una sola vivienda unifamiliar, en la misma parcela.

En el caso de negocios de uso diario que comercialicen artículos alimentarios, deberán agruparse en una sola unidad Edificatoria, que unifique entrada y fachada, con prohibición de exposición de mercadería a la Vía Pública, de manera tal que se integren cumpliendo el art. 7.9.1. de la Ordenanza 346/78.

F.O.S. El índice de ocupación en Planta Baja es del 60 %.

F.O.T. El índice de edificación es de 1,20 para comercio (y su vivienda complementaria) de 2,00 para vivienda multifamiliar y de 1,00 para vivienda unifamiliar

Retiros: El régimen de retiros es el Siguiente:

Frente: El frente determinado por la separación entre líneas municipales de veredas opuestas, la que será de 25 mts. para el caso de proyecto de calzada 18 metros y de 30 metros cuando la calzada prevista alcance 25 metros de ancho.

Fondo: Para $L > 30$ m. : $L - 20 > 6$ m. : y \geq a altura a cumbre o azotea inaccesible, según el caso. 2

Para $L \leq 30$ m. : retiro ≥ 5 m.

El retiro de fondo no podrá ser cubierto por contrapisos o solados que lo tornen impermeable, ni ocupado por espacios para estacionamiento.

Estacionamiento: No ocupará el retiro de fondo y se proyectará a razón de una plaza por cada 10 m2 de superficie de local público que excede un mínimo de 100 m2 (para los que no se exigirá espacios para estacionamiento). Estas exigencias sólo se aplicaran al comercio destinado a : restaurantes; confiterías bailables ; whiskerías; autoservicios o establecimientos de similar destino o uso.

Tipo de Construcción

Para el caso de vivienda multifamiliar deberá dejarse planta baja libre (destinada a estacionamiento) y se autorizará la construcción de hasta dos plantas altas. Cada planta sólo podrá proyectarse con departamentos de tres ambientes, como mínimo, ocupando una superficie propia no menor a 70 m2 cubiertos cada uno, permitiendo solo un departamento de 2 ambientes por cada planta alta, con una superficie propia no menor de 50 m2 cubiertos. Deberá proyectarse a parte de las escaleras y acceso reglamentarios, un ascensor como mínimo.

Deberán presentarse para su aprobación conjunta por parte de las Direcciones de Obras Públicas y Planamiento (además de los planos previstos en el art. 2.1.3 y 2.1.4 del Código de Edificación y Zonificación vigente.





Honorable Concejo Deliberante
San Fernando

Exp. N°



70142/36

4398

fachadas detalladas, en números de dos como mínimo y escala 1:50; y una perspectiva con dos puntos de fuga.

Deberán preservarse las especies arbóreas existentes y las superficies absorbentes, exigiéndose:

La presentación de planos indicativos de espacios verdes, con detalles de árboles existentes, cuyo retiro o poda se prohíbe, si no mediare pre via autorización especial por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, previo dictamen de las Direcciones Obras Particulares o Planeamiento.

Alturas: El régimen de alturas es el siguiente:

A cenefa: 6,00 m. para comercio y vivienda unifamiliar y 9,00 m. para vivienda multifamiliar.

A cumbrera: 9,50 m. para comercio y vivienda unifamiliar y 12,00 para vivienda multifamiliar.

Para techos planos: 7,00 a azotea inaccesible para comercio y vivienda unifamiliar y 9,00 para vivienda multifamiliar.

ARTICULO 4°.- Se fijan para la zona R4 Ue, creada por el art. 2° de la presente Ordenanza las siguientes condiciones y características constructivas.

Corresponde a zona: "Residencial Especial"

Densidad Neta: 250 Hab/ha.- R4 A Ue : 150 hab/ha.

Quando se trate de comercio o vivienda unifamiliar la densidad neta establecida para la zona no será un parámetro determinante.

Destino y Uso de los Edificios

Uso Dominante: Vivienda unifamiliar y comercio minorista especial (sólo en obra nueva), que comprende los siguientes rubros:

Exposición y Venta de Automóviles, motos motonetas y bicicletas (excluyendo sus servicios mecánicos); rubros afines a la náutica deportiva, restaurantes; confiterías; casas de té; clubes nocturnos; exposición y Venta de equipos para deportes; pesca, caza y playa, teatros, cines ----- y Centros Culturales; gimnasio; inmobiliarias y Centros Comerciales múltiples de Ventas de los rubros precedentes u otros, incluyendo comestibles (Denominados usualmente "shopping-Center").

Indicadores Urbanísticos y características, para usos comerciales:

F.O.S: El índice de ocupación en planta baja será del 40 %.

F.O.T: El índice de ocupación se fija en 1,00.

Lote mínimo: 1200 m²

Retiros: El régimen de retiros es el siguiente:

Frente: En las mismas condiciones que las exigidas para la zona C4 Ue en el art.3° de la Presente Ordenanza, fijadas en función del ancho de calzada proyectado. No podrá resultar menor a 5.00 metros.

Fondo: L - 20 $\frac{7}{2}$ 6 metros y $\frac{7}{1}$ a altura a cumbrera o azotea inaccesible.

El retiro de fondo no podrá ser cubiertos por contrapisos o solados que no tornen impermeables, ni ocupados por estacionamientos.

Bilateral: $\frac{7}{1}$ 4,00 metros

Estacionamiento: Exclusivamente interno al lote. Se prohíbe el estacionamiento fuera de la parcela para los concurrentes a los comercios enunciados en el presente artículo.

Altura: El régimen de altura es el siguiente

A cenefa: 9,50 m. para comercio especial y 6 m. para vivienda unifamiliar.

A cumbrera: 12 m. para comercio especial y 9,50 para vivienda unifamiliar

Para techos planos: 9,00 m. a azotea inaccesible en comercio especial y 7,00 m. para el caso de vivienda unifamiliar.

Tipo de Construcción : Deberan presentarse para su aprobación conjunta



Honorable Concejo Deliberante
San Fernando

4104-018/87



Exp. Nº

70142/86

4398

por parte de las Direcciones de Obras Particulares y Planeamiento (además de los planos previstos en los artículos 2.1.3 y 2.1.4 del Código de Edificación y Zonificación vigente): Fachadas detalladas, en número mínimo de cuatro y escala 1:50; y dos perspectivas con dos puntos de fuga cada una.

Deberán preservarse las especies arbóreas existentes y las superficies absorbentes, pudiendo exigirse la presentación de planos indicativos de espacios verdes, con detalle de árboles existentes cuyo retiro o poda se prohíbe, sino mediare previa autorización especial por parte de la Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo, en base a dictamen de las Direcciones de Obras Particulares o Planeamiento.

Indicadores Urbanísticos y características para vivienda unifamiliar

Continuará rigiendo lo estipulado en el artículo 3.5.7. de la Ordenanza 346/78 ("Zona R4").

ARTICULO 5º.- Para viviendas unifamiliares, tanto en la zona C4 Ue como en la zona R4 Ue, creadas por la presente Ordenanza, y para los casos de Natatorios, Quinchos, parrillas y depósitos familiares se aplicarán los artículos 3.5.7.8 y 3.5.7.9 del Código de Edificación y Zonificación vigente. Para el caso de lotes en esquina se aplicará el criterio fijado por el artículo 3.5.7.7 del mencionado Código o el que resulte compatible con el enunciado de la presente Ordenanza, según el caso que se plantee y a juicio de las Direcciones de Obras Particulares y Planeamiento, encargadas de la interpretación técnica de las normas constructivas correspondientes.

ARTICULO 6º.- Desaféctase : el tramo de la Av. Presidente Tte. Gral. Juan D. Perón entre Pasteur y Uruguay y el área delimitada por las calles: Ing. White; Lavalle; Simón de Iriondo; Santamarina y Vías del F.C. Mitre de la zona designada actualmente como C1Uo, la que, por la presente Ordenanza queda afectada a la zona C2U1, con excepción de los lotes frentistas a la calle Santamarina (entre Vías del F.C. Mitre y Avda. Pte Gral. Perón) en ambas veredas, que permanecerán afectados a la zona C1 Ue.

ARTICULO 7º.-Desaféctanse las áreas comprendidas entre las calles: Avda. Pte. Tte. Gral. Juan D. Perón; Martín Rodríguez; Vías del F.C. Mitre (calle Mansilla) y Santamarina y el área comprendida entre las calles: Avda. Pte. Tte Gral. Perón; Simón de Iriondo; Lavalle; Ing. White; Vías del F.C. Mitre (Mansilla) y Ambrosoni, de la zona designada hasta el momento como R1 Uo, las que, a partir de la sanción de la presente Ordenanza quedarán afectadas a :

Zona R2 U1: El área delimitada por las calles: Avda. Presidente Tte. Gral. Perón; Simón de Iriondo (excluyendo los lotes frentistas a ambas); Lavalle; Ing. White; Vías del F.C. Mitre (Mansilla) y Ambrosoni.

El área delimitada por las calles: Santamarina; Avda. Presidente Tte. Gral. Perón (excluyendo los lotes frentistas a ambas); Martín Rodríguez y Mansilla con excepción de los lotes con frente a las siguientes calles: Don Orión entre Lavalle y Avda Pte. Perón; 3 de Febrero entre Don Orión y Santamarina, y Constitución entre Don Orión y Santamarina, las que se afectaran a la zona C2 U1

ARTICULO 8º.- Autorízase al Departamento Ejecutivo a disponer lo necesario para proceder a la publicación del Código de Edificación y Zonificación actualizado a la fecha, con las enmiendas y correcciones resultantes de la serie de Ordenanzas modificatorias vigentes, sancionadas a partir de la Ordenanza 346/78, en forma de libro o folleto, en concordancia con lo estipulado en los arts, 1.2.4. y 1.2.5. de la Ordenanza 346/78.





Honorable Concejo Deliberante
San Fernando

4104-018/81

Exp. Nº



70142/86

4398

Dicha publicación podrá venderse al público, profesionales, entidades interesadas y a quien lo solicitara, al precio que establezca la Ordenanza Tarifaria Fiscal (o Disposiciones afines) pudiéndose, en lo sucesivo con el producto de dicha venta, crearse un fondo permanente, para su redición periódica actualizada.

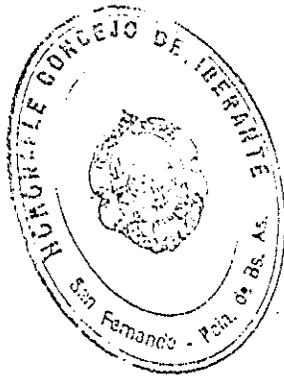
A los efectos de la primera publicación actualizada, asignase a la misma la partida presupuestaria: Jurisdicción 2, Finalidad 1, 1.1.2.7

ARTICULO 9º.- La presente Ordenanza, previa opinión favorable del Departamento Ejecutivo, habiendo participado en su elaboración los organismos técnicos municipales previstos por el Decreto-Ley Provincial 8912/77 (" de uso del suelo") y la Junta de Planeamiento prevista en el art. 1.2.2. del Código de Edificación y Zonificación vigente se girará a la Subsecretaría de Asuntos Municipales, dependiente del Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, para su conocimiento y efectos tras lo cual volverá a este municipio para su puesta en vigencia, en cumplimiento de lo normado por Decreto-Ley Provincial 10.128/83 (Modificatorio del Decreto-Ley 8912/77).-

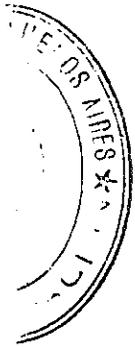
ARTICULO 10º.- Dése al Departamento Ejecutivo a sus efectos.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN FERNANDO A LOS DIECISIETE DIAS DEL MES DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE.

Dr. Juan Carlos Tinant
Dr. JUAN CARLOS TINANT
SECRETARIO H.C.D.
SAN FERNANDO



~~Dr. FRANCISCO FOLINANT~~
PRESIDENTE H.C.D.
SAN FERNANDO



10/17



H.O.P.
11/69

H.O.P.
11/76

