

RESOLUCION N° *468*

VICENTE LOPEZ, 21 MAR 2019

VISTO: el expediente N° 4119-000328/19 por el cual tramita el procedimiento para evaluar la aplicación del Art. 4.4.11.9 y sus vinculados del C.O.U. Ordenanza 14.509 y modificatorias, que refiere a alturas máximas en edificios con planta baja libre; y

CONSIDERANDO:

Que el Art. 4.4.11.9 del Código de Ordenamiento Urbano establece como principio general que en las zonas R1, R2, R4, C5 Ugarte entre D. F. Sarmiento y A. Pacheco (Ord. 18.875-24/10/03), T3, T4, REC y Rm1, Rm2, Rm3 la altura máxima no podrá superar la permitida para aquellas, aún en el caso de edificios con planta baja libre.

Que asimismo el citado artículo tampoco admite planta baja libre en parcelas frentistas a la Autopista Panamericana y Av. Gral. Paz, independientemente de la zonificación que las afecte, ni admite mayor altura que la indicada en el Artículo 4.4.11.4., en la zona C5, Ugarte entre D. F. Sarmiento y A. Pacheco.

Que no obstante, el precepto de mención admite su excepción en edificios ubicados en otras zonas con Planta Baja libre, los que podrán superarse en una altura equivalente a la de planta baja libre sin exceder tres metros con cincuenta centímetros (3,50 m).

Similar temperamento de excepción adopta exclusivamente en zonas "C" y en zonas T2 sobre la Av. Maipú entre la calle Ramseyer (lado impar de la Av. Maipú) y la calle Félix de Amador (lado par de Av. Maipú) hasta la calle Roque Sáenz Peña (en ambas aceras), en los cuales la Planta baja libre podrá ser ocupada con local o locales comerciales minoristas en tanto la ocupación total de la planta baja no exceda el 50% de la proyección de las plantas superiores y se cumpla con lo establecido en los incisos b) y c) del Art. 4.3.3.3, permitiendo esa ocupación la posibilidad de superar la altura máxima permitida en algunas zonas según lo contemplado en el párrafo anterior, pero no haciendo lugar a la eximición para el cálculo del FOT.

Que, en definitiva, con relación a las circunstancias de excepción en relación a la aplicación del Art. 4.4.11.9 de los edificios en las zonificaciones donde se permita, deviene necesario establecer los procedimientos que orienten las presentaciones que realicen los

administrados a los fines de su evaluación y eventual admisión por parte del Municipio.

Que la posibilidad de aplicación del Art. 4.4.11.9 del Código de Ordenamiento Urbano y ulterior admisión del traslado de altura indicada en los distintos cánones del Código de Ordenamiento Urbano se encuentra asimismo condicionado a la previa evaluación del Municipio.

Que resulta conveniente establecer las reglas de presentación y los formularios de trámite para su evaluación, a los fines de agilizar las tramitaciones en beneficio de los interesados.

Que ello otorgará mayor previsibilidad en la actuación y evaluación de las situaciones admisibles lo que redundará en una mayor garantía de los derechos de los vecinos del Municipio de Vicente López.

Por todo ello, el

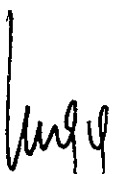
SECRETARIO DE PLANEAMIENTO, OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

RESUELVE:

Artículo 1°.- APRUÉBASE el procedimiento para la evaluación y admisión del traslado de una planta prevista el Art. 4.4.11.9 del Código de Ordenamiento Urbano, conforme el Anexo que forma parte integrante del presente.

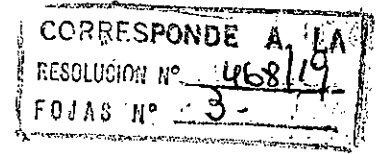
Artículo 2°.- La presente resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en el sitio web oficial del Municipio.

Artículo 3°.- Regístrese, comuníquese, hágase saber y oportunamente archívese.


AGRA. CRISTINA A. GRAUB
Subsecretario de Planeamiento Urbano
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ




+ SERGIO J. M. BOTELLO
SECRETARIO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ



ANEXO

**PROCEDIMIENTO PARA LA EVALUACIÓN Y ADMISIÓN DE UNA MAYOR
ALTURA PREVISTA EL ART. 4.4.11.9 DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO
URBANO**

Capítulo Único

Artículo 1º.- Los interesados deberán presentar el proyecto de obra en la Dirección de Planeamiento e Infraestructura dependiente de la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos. La presentación tramitará como consulta con arreglo a lo previsto en el 3.2.5 del C.O.U. y según la ordenanza tarifaria vigente.

Artículo 2º.- Recibido el proyecto de obra, se procederá a su evaluación por medio de las oficinas técnicas y/o personal técnico idóneo en la materia.


Artículo 3º.- Para su evaluación y ulterior aprobación, los interesados que en sus proyectos opten por el uso de la planta baja libre, deberán acreditar en su caso todos y/o algunos de los siguientes recaudos, según corresponda:

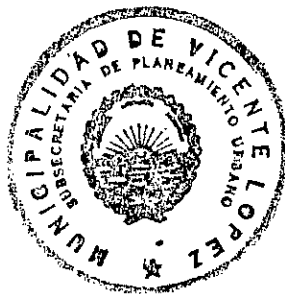
- Estudio de Impacto Urbanístico, con arreglo a los art. 3.3.4.2. y sgte.
- conformidad eventual de los linderos potencialmente afectados en tanto estos verifiquen construcciones debidamente aprobadas y/o actualizados.
- asoleamiento medido en diferentes estaciones a través de estudios especializados.
- distancia a edificaciones linderas y/o parcelas o fracciones circundantes, según el caso.
- posición relativa del edificio respecto a la acera.
- condiciones de retiro, en general.
- accesibilidad en azoteas y usos comunes.
- vistas del edificio.
- paisajismo, barreras verdes y conservación de especies vegetales.
- características morfológicas de la cuadra y manzana al respecto.

Artículo 4°.- En caso que el informe sea favorable, la Dirección General de Obras Particulares y Urbanismo previa aprobación de la Secretaria de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, autorizará la prosecución del trámite.

Artículo 5°.- En caso que el informe realizado por el área técnica encargada en la materia no sea favorable, se comunicará al interesado para que adecue el proyecto.

Los informes serán notificados al requirente por medio de correo electrónico a la casilla constituida por aquél o excepcionalmente por notificación fehaciente a su domicilio constituido.


ASD. MERCEDES A. GIRALDO
Subsecretaria de Planeamiento Urbano
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ




SERGIO J.M. BOTELLO
SECRETARIO
SECRETARIA DE PLANEAMIENTO
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS
MUNICIPALIDAD DE VICENTE LOPEZ