

ORDENANZA N° 2611/23

Visto:

El expediente N° 4101-17117/23 caratulado: “CUBO HOUSE S.A. s/ ampliación F.O.S., y y

Considerando:

Que a través del mismo, el Sr. Rubén Cazala, en su carácter de representante de la firma Cubo House S.A., solicita la ampliación del indicador FOS (Factor de Ocupación del Suelo), establecido por el C.O.U. y T. en el predio ubicado en la Circunscripción II, Secc C, fracc. I y II Pcs. 28,29 y 30

Que dicha parcela, se encuentra ubicada en el Sector Industrial Municipal, siendo el mismo de dominio de esta Municipalidad.

Que el indicador urbanístico de FOS del sector detallado es de 0.50

Que el Sr. Cazalá fundamenta su requerimiento, en la necesidad de permitir el uso de maquinarias para la producción en la industria que se emplaza en la parcela aludida, dedicada a la construcción de tinglados y estructuras de acoplados, teniendo como objetivo el crecimiento y mejoras como así también el incremento en los puestos de trabajo.

Que, según se desprende del informe elaborado por la Sra. Directora de Planeamiento y Obras Particulares, las industrias que se emplazan en el S.I.M., no requieren todas el mismo nivel de ocupación de suelo.

Que, el indicador que se pretende modificar, es restricción a las edificaciones y no está alcanzado por la Ley n° 8912/77, por lo que puede ser modificado por una ordenanza, a fin de aplicarse en la aprobación de los legajos de obra.

Que, mediante ordenanza n° 2163/18, se modifican los retiros laterales obligatorios en el inmueble, al solo efecto y con el único objeto de realizar la construcción.

Que la parcela en cuestión, corresponde al área complementaria, agropecuaria, cuyos indicadores de FOS y FOT son de 0.3, en ambos casos.

Que los indicadores calculados en este caso, superan el FOS en un 0.11 y en FOT en un 0.32

Que si bien hoy la zona es complementaria agropecuaria, y en el estudio de la modificación del Código, dicha zona quedó determinada con igual zonificación, es propicio en este caso la ampliación de los indicadores existentes, igualándolos con los indicadores urbanísticos de la zona circundante a dicho predio, que en su mayoría es Residencial 6 (R6), en la cual se considera un FOS de 0.50 y un FOT de 0.70, circunstancia que da un margen de ampliación para futuras reformas.

Que estos indicadores que se pretenden modificar, son restricciones a las edificaciones y no están alcanzados por la ley n° 8912/77, por lo que pueden ser modificados por una ordenanza, a los fines de aplicarse en la aprobación de los legajos de obra.

Que es obligación del Municipio, fijar criterios sobre los puntos de las normativas, sobre los cuáles no existen normas claras de aplicación.



Que se encuentran agregados a las presentes actuaciones, sendos dictámenes de la Directora de Planeamiento y Obras Particulares y del Sr. Asesor Letrado Municipal.

Que, este Departamento Deliberativo por las consideraciones esgrimidas supra, entiende necesario dar curso favorable a la solicitud planteada.

Que es facultad del Honorable Concejo Deliberante, resolver sobre cuestiones como las que nos ocupa en estas actuaciones:

Por ello el H.C.D. en uso de las facultades legales que le son propias, sanciona la presente:

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Modificar los actuales indicadores de F.O.S. y F.O.T. obligatorios en el predio que se encuentra ubicado en la Circ. II Parcela 122d del Partido de San Andrés de Giles, por los nuevos indicadores de F.O.S. y F.O.T. de 0.50 y 0.70 respectivamente, al solo efecto y con el único objeto de realizar la construcción del edificio del Colegio Sagrada Familia.

ARTICULO 2º: El Honorable Concejo Deliberante, dispondrá oportunamente la incorporación de la modificación establecida en el artículo precedente, en las futuras modificaciones a realizarse al Código de Ordenamiento Urbano.

ARTICULO 3º: De forma.-

Dada en Sesión Ordinaria celebrada por este Concejo Deliberante, en San Andrés de Giles, el día 15 de junio de 2023.-