

ORDENANZA N° 45/2020**Indicadores urbanísticos del área Urbana y Suburbana: FOS – FOT****VISTO:**

La necesidad de determinar indicadores urbanísticos como herramienta operativa en el campo normativo urbanístico, en el suelo URBANO y SUBURBANO, según lo clasifica el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) 2019; y

CONSIDERANDO:

Que es necesaria una normativa que regule la ocupación del suelo en el área urbana y suburbana actualmente descripta en el Plan de Ordenamiento Territorial 2019, ante las nuevas áreas clasificadas y calificadas, en dicho plan.

Que los indicadores urbanísticos, junto con las medidas mínimas de subdivisión, las condiciones de asoleamiento y ventilación, las alturas máximas construibles, y otras condiciones edificatorias de detalle, permitan regular la construcción y el crecimiento de la localidad planificadamente.

Que es posible la incorporación de normativa sobre aspectos hidráulicos, para el área urbana y suburbana, de obras nuevas o ampliaciones y/o mejoras en obras existentes, cuya función será regular la evacuación de excedentes pluviales, aminorando su impacto en el sistema de desagües pluviales urbanos.

Que instrumentos tales como el factor de impermeabilidad del suelo (FIS) y de las Cintas Verdes en veredas, contribuirán a obtener el resultado deseado.

Que el tema fue tratado y aprobado por unanimidad en reunión de comisión de fecha 29 de agosto de 2020, según Acta N° 24/2020.

Por lo expuesto:

LA COMISIÓN COMUNAL DE SOLDINI, EN USO DE SUS FACULTADES, SANCIONA LA SIGUIENTE:

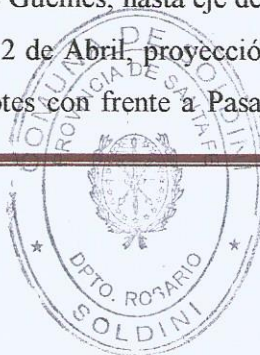
ORDENANZA

ARTÍCULO 1°: La presente ordenanza tiene por objeto establecer indicadores urbanísticos en el área urbana y suburbana, delimitada y descripta en P.O.T. 2019, en el Art 4° Área Residencial, a efectos de contribuir a la optimización de la ocupación del suelo, dejando lugar a la absorción natural del suelo, cuidando la ventilación y asoleamiento de las construcciones, de la localidad de Soldini. Reemplazando a la Ordenanza N° 06/2013.

ARTÍCULO 2º: La Definición de Indicadores Urbanísticos y de los términos aquí mencionados tiene como único objetivo evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación: A) **Factor de Ocupación del Suelo (FOS)** indica la superficie máxima del terreno que se puede ocupar para edificar en planta baja. Abarca el total de la superficie edificable cubierta y semicubierta. B) **Factor de Ocupación Total (FOT)** indica la superficie máxima y total que se puede edificar en el terreno, siendo la resultante de la sumatoria de planta baja y planta alta. Abarca el total de la superficie edificable cubierta y semicubierta. C) **Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS)** Es la máxima superficie que el lote puede disponer como impermeable. Es la razón entre la proyección, sobre un plano ideal a nivel +/-0.00 del terreno, de la planta de techos, más la superficie de solados o pavimentos o piscinas, y la superficie de la parcela. D) **Alturas máximas permitidas** es la medida vertical máxima permitida de la construcción, tomada sobre el nivel de vereda pública sobre Línea Comunal, hasta el borde superior del parapeto (Cumbreras, mojinetes, barandas, aleros, torres de tanques de reserva y espacios técnicos) excluyendo antenas y conductos de ventilación. E) **Línea de edificación** es la línea indicada por la Comuna a partir de la cual está permitido proyectar construir. Dicha línea coincidirá o no con la Línea Municipal según zona y usos especificados en Ordenanza N° 44/2019. F) **Unidades de Vivienda por Lote (U.V):** Es la relación que existe entre la superficie total del terreno y el coeficiente correspondiente según el área que determinará la cantidad de unidades de uso residencial independientes máximas, que podrá construirse.

ARTÍCULO 3º: Ámbito de aplicación: Se describen 3 grandes áreas urbanas y suburbanas de aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS), Factor de Ocupación Total (FOT) y Factor de Impermeabilización del Suelo (FIS):

Localización del Área 1: comprende AR1 (Residencial Mixta) y AR3 (Residencial Comercial), según Ordenanza N° 44/2019, (según se visualiza en plano adjunto “ANEXO1.1”) comprendido entre calles 12 de Octubre, B. E. López hacia el sur, deslinde norte lote 16 deslinde oeste con FFCC hacia el sur, a calle I. Malvinas al este, calle D. Aran al sur, calle Venezuela al este, calle Belgrano al sur, calle Tierra del Fuego al oeste, fondos de lotes con frente a calle Salta hasta Entre Ríos, deslinde sur de lotes 1b, lote 34, y lote 35 de la manzana 53, eje de calle Güemes hacia el sur, y calle Cristo Rey, fondos de lotes con frente a calle Güemes, hasta calle Ecuador, eje de calle Güemes al sur, a eje de calle Guatemala al este, fondos de lotes con frente a calle Güemes, hasta eje de calle San Lorenzo hacia el oeste, fondos de lotes con frente a calle Brown, hasta 2 de Abril, proyección de calle San Lorenzo hacia el oeste hasta eje de calle Sarmiento, incluyendo lotes con frente a Pasaje San Lorenzo N° A*, B*, C1 y C2, calle



México hacia el este, incluye lotes con frente a Av. B. E. López, hasta eje de calle Colombia hacia el oeste, eje de calle Sarmiento hacia el norte, a eje de calle Domingo Savio, al oeste, eje de calle Alberdi, a eje de calle Mitre, a eje de calle Virgen del Rosario al sur, a eje de calle Ceferino Namuncura, a eje de calle Sarmiento hacia el sur, fondos de lotes con frente a calle Venezuela, hasta eje de calle Rivadavia hacia el norte, eje de calle I. Malvinas, eje de calle Victoria Ocampo hacia el norte, hasta eje de calle 12 de Octubre.

Localización del Área 2: comprende AR2 (Residencial), según Ordenanza N° 44/2019. La delimitación se indica a continuación: Barrio las pérgolas y proximidad, polígono delimitado de la siguiente manera: al sur Pasaje San Lorenzo, deslinde fondo de lotes con frente a calle Güemes, eje de calle Guatemala, hasta eje de calle Güemes, hasta eje de calle Ecuador al este, al norte y al este deslinde con zona rural; Loteo Guardia, Campos del Sol y proximidad, polígono delimitado de la siguiente manera: al norte con calle Cristo Rey, el oeste eje de calle Alberdi, hasta eje de Pasaje Horacio Quiroga hacia el oeste, con zona rural, al sur con calle México y al este con fondos de lotes frentistas a Av. B. E. López, hasta eje de calle Colombia hacia el oeste y Cristo Rey; loteo Los Viñedos y proximidad, polígono delimitado de la siguiente manera: eje de calle Tierra del Fuego al oeste, fondos de lotes con frente a calle Salta hasta Entre Ríos, deslinde sur de lotes 1b, lote 34, y lote 35 de la manzana 53, eje de calle Güemes hacia el sur, a calle Cristo Rey hacia el este, a eje de calle Belgrano hacia el norte, con intersección a eje calle Tierra del Fuego.

Localización del Área 3: comprende AR4 (Residencial Fines de Semana) y AR5 (Residencial Grandes Áreas), según Ordenanza N° 44/2019. La delimitación indica a continuación: AR4: todos los lotes con frente a calle Cristo Rey desde eje de calle Alberdi hacia el oeste hasta 682m. AR5: todos los lotes con frente a Av. B. E. López desde calle deslinde proyección a Pasaje San Lorenzo hacia el sur, lotes con frente a calle San Martín hasta 2 de Abril.

ARTÍCULO 4°: Se aplicaran los siguientes indicadores por áreas:

Área 1 se aplicará: FOS: 0.75 max. -FOT: 1.50 max.

Área 2 se aplicará: FOS: 0.60 max. -FOT: 1.20 max.

Área 3 se aplicará:

- Lotes con superficies de 200 m² a 500 m²: FOS: 0,75max. -FOT: 1.50 max.
- Lotes con superficies de 500 m² a 1.000 m²: FOS: 0,60max.-FOT: 1.20 max.
- Lotes con superficies de 1.000 m² o mayores: FOS: 0,40max.- FOT: 0,70 max.



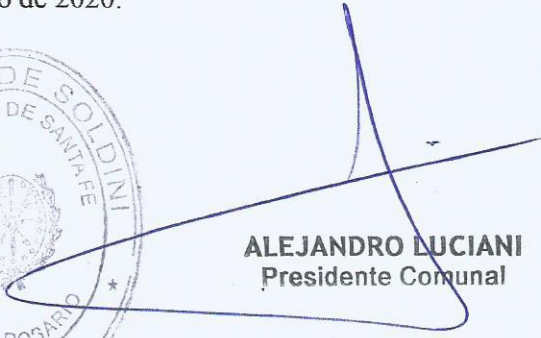
ARTÍCULO 5º: En todas las áreas, 1, 2 y 3, se aplicará un FIS max. de 0.80; y se aplicará:
Altura de edificación: planta baja y primer piso, cuya altura máxima es de 8.00 m.(Cumbreras,
mojinetes, barandas, aleros, torres de tanques de reserva o espacios técnicos)

ARTÍCULO 6º: Comuníquese, publíquese y Archívese.

Dada en Soldini, a los 29 días del mes de agosto de 2020.


SILVIA L. TONELLI
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA




ALEJANDRO LUCIANI
Presidente Comunal

