

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA 2051/2025

VISTO: La presentación efectuada por la firma BOR-UR SRL, titular de los inmuebles identificados catastralmente como C.02 – S.01 – M.01 – Parcelas 78, 79, 80, 81 y 82, ubicados sobre Bv. 25 de Mayo S/N°, de la localidad de Freyre; y el informe técnico emitido por la Oficina de Catastro Municipal, obrante en el expediente caratulado “Construcción fuera de Zona”, y;

CONSIDERANDO: Que la mencionada presentación tiene por objeto solicitar autorización para el desarrollo de una construcción destinada a uso comercial/administrativo de escala regional, con depósito como actividad secundaria y complementaria.

Que, conforme surge del informe técnico elevado por la Oficina de Catastro, las parcelas en cuestión no se encuentran incluidas en ninguna de las zonas reglamentadas por la Ordenanza N° 1540/2015 (Régimen de Usos del Suelo Urbano).

Que, si bien en el plano general la parcela presenta similitud cromática con la Zona C del Reglamento, dicha zona no la incluye expresamente, resultando improcedente aplicar sus indicadores urbanos.

Que la Ordenanza vigente no contempla una zonificación específica para desarrollos de gran superficie con uso comercial/administrativo a escala regional, sin demanda de transporte pesado, con depósitos como actividad secundaria y requerimientos de FOS y FOT particulares.

Que el informe técnico determina que, para este tipo de implantación, corresponde considerar parámetros de excepción, a saber:

- FOS (Factor de Ocupación del Suelo): 90%
- FOT (Factor de Ocupación Total): 1
- Altura mínima: 6,00 metros
- Altura máxima: 12,00 metros

Que, según la evaluación de Catastro, el proyecto presenta características arquitectónicas superiores a las construcciones preexistentes, y su ejecución contribuiría positivamente al desarrollo y evolución del sector urbano donde se ubica.

Que la Oficina de Catastro eleva el informe al Departamento Ejecutivo para su consideración, recomendando la posible aprobación por excepción, salvo mejor criterio.

Que corresponde a este Concejo Deliberante analizar y autorizar dichas excepciones cuando se fundan en razones de interés urbano, técnico y de desarrollo local, y;

POR TODO ELLO
EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE FREYRE,
SANCIONA CON FUERZA DE:
ORDENANZA

Artículo 1º: AUTORIZASE POR EXCEPCIÓN

Autorízase, por vía de excepción al Régimen de Usos del Suelo Urbano establecido por Ordenanza N° 1540/15, la ejecución del proyecto de construcción presentado por BOR-UR SRL sobre las parcelas C.02 – S.01 – M.01 – P.78, 79, 80, 81 y 82, ubicadas en Bv. 25 de Mayo S/N°, conforme los parámetros urbanísticos propuestos por la Oficina de Catastro Municipal.-----

Artículo 2º: PARÁMETROS URBANÍSTICOS APLICABLES

La autorización conferida en el artículo precedente se ajustará estrictamente a los siguientes indicadores admitidos por excepción:

- FOS: 90%
- FOT: 1
- Altura mínima: 6,00 m
- Altura máxima: 12,00 m

Los valores anteriores se consideran condicionantes del otorgamiento del permiso de construcción.

Artículo 3º: DESTINO DEL ESTABLECIMIENTO

El establecimiento autorizado deberá destinarse a uso comercial/administrativo de escala regional, con depósito como actividad secundaria y de apoyo, sin demanda de ingreso de transporte pesado, conforme lo especificado en la presentación de BOR-UR SRL-----

Artículo 4º: CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Todo otro aspecto técnico, constructivo, estructural, ambiental, de seguridad, higiene y relacionados deberá ajustarse a la legislación vigente en la materia y a las verificaciones correspondientes por parte de las áreas municipales competentes-----

Artículo 5º: FACÚLTESE

Facúltese al Departamento Ejecutivo Municipal a dictar los actos administrativos, permisos, inspecciones y certificaciones necesarias para la efectiva ejecución del proyecto autorizado por la presente, pudiendo exigir documentación complementaria cuando resulte pertinente-----

Artículo 6º: FORMA

PROTOCOLÍCESE, dese al Registro Municipal, comuníquese, cumplimentado archívese-----

SANCIÓNADA: En Freyre, a los quince días del mes de Diciembre de dos mil veinticinco-----

PROMULGADA: Mediante Decreto N° 281/2025 del Departamento Ejecutivo Municipal, de fecha 16 de Diciembre de 2025.-----