

## ORDENANZA Nº 1788/2013

### VISTO:

La necesidad de ordenar el crecimiento de la ciudad de Colonia Caroya.

La nota elevada por el Departamento Ejecutivo Municipal con fecha del tres de junio de 2013, en la que se da entrada de manera formal por Secretaría del Concejo Deliberante el proyecto denominado Ordenanza de Planeamiento urbano de la ciudad de Colonia Caroya.

La vigencia de la Ordenanza Nº 952/98 y sus modificatorias, Ordenanzas Nº 957/98, 1011/99, 1126/02, 1301/05, 1436/07, 1437/07, 1461/07, 1533/09, 1666/11.

La vigencia de la Ordenanza Nº 591/90 y sus modificatorias, Ordenanzas Nº 657/92, 833/96, 936/98, 956/98 y el Decreto Reglamentario Nº 011/02 de fecha tres de septiembre de dos mil doce.

El Decreto Nº 379/12 de fecha, treinta de agosto de dos mil doce, referido a la suspensión por 90 (noventa) días del ingreso de expedientes de Obras Privadas, en el que sólo se receptarán expedientes de Mensura y Proyectos de viviendas unifamiliares y/o relevamientos que se encuadren en la normativa vigente; el Decreto Nº 562/12 de fecha treinta de noviembre de dos mil doce referido a la suspensión por 90 (noventa) días de proyectos que signifiquen la edificación de viviendas colectivas o multiviviendas, proyectos de más de un comercio por lote, y/o combinación de ambos; y todo proyecto de subdivisión y loteos; el Decreto Nº 103/13 de fecha veintiocho de febrero de dos mil trece referido a la suspensión por 90 (noventa) días del ingreso de expedientes de Obras Privadas, proyectos que signifiquen la edificación de viviendas colectivas o multiviviendas, proyectos de más de un comercio por lote, y/o combinación de ambos, que soliciten excepciones por no ajustarse a la normativa vigente; y todo proyecto de subdivisión y loteos, el decreto Nº 245/13, del día treinta y uno de mayo de dos mil trece, el decreto Nº 312/13, de fecha 02 de julio de dos mil trece y el decreto Nº 361/13, del 02 de agosto de dos mil trece, el decreto de suspensión de ingreso de expedientes en Obras Privadas Nº 425/13, con fecha del dos de septiembre de 2013.

El Decreto Nº 229/13 de fecha diez de mayo de dos mil trece referido a la suspensión por 60 (sesenta) días del ingreso de expedientes de solicitudes de factibilidad de los siguientes usos en toda la zona urbana de la ciudad: talleres mecánicos; lavaderos de automóviles; transporte de pequeña, mediana y gran escala; depósitos y comercios minoristas y/o mayoristas incómodos y/o peligrosos. Suspensión por 60 (sesenta) días del ingreso de expedientes de proyectos a materializarse con los siguientes tipos constructivos en toda la zona urbana de la ciudad: Galpón tinglado o construcciones similares con luces mayores de 5 (cinco) metros.

La vigencia de las Ordenanzas que regulan las limitaciones y requisitos de usos del suelo en el ejido de la ciudad de Colonia Caroya: Nº 1001/99 ,De los requisitos para distribuir y almacenar gas envasado; Nº 1102/01 ,De las Antenas de Telefonía celular; Nº 1748/12, De los Gimnasios; Nº 1265/04 ,De los agroquímicos; Nº 1685/11, De los Jardines Maternales; Nº 1733/12 ,De los Sist. Intensivos de producción animal; Nº 1741/12, De los Establecimientos de productos derivados de la arcilla; Nº 1264/04, De los Geriátricos; Nº 1715/12 ,De los Supermercados.

### Y CONSIDERANDO:

Que desde hace muchos años la localidad está creciendo de manera acelerada y este crecimiento no ha sido acompañado por un racional proceso de ordenamiento del conjunto.

Que la Carta Orgánica Municipal en sus artículos 8, 23 y 71; plantean una ciudad armónica, equilibrada, integrada con su entorno, atendiendo las necesidades de los vecinos.

Que el Artículo Nº 109 inc. 33 punto "h", establece como atribución del Concejo Deliberante, sancionar y mantener actualizada la Ordenanza de Planeamiento Urbano.



Que la Carta Orgánica Municipal en su espíritu de equidad establece en su Artículo Nº 124, la prohibición de excepciones: "Queda prohibido al Concejo Deliberante sancionar ordenanzas que impliquen directa o indirectamente el establecimiento de privilegios y excepciones individuales, salvo en materia impositiva".

Que es necesario compilar la Ordenanza Nº 952/98 y 591/90, y sus modificatorias, a fin de generar un texto único y ordenado.

Que resulta conveniente modificar la Ordenanza Nº 952/98 y Nº 1666/11, debido a que presenta errores conceptuales, de tipografía y ambigüedades en las definiciones.

Que el proceso de urbanización, fraccionamiento, loteo, subdivisión y ocupación del área urbana se ha ido realizando de manera inadecuada, elevando los costos de dotación y mantenimiento de la infraestructura de servicios a costas de la municipalidad.

Que en la planta urbana no se han establecido las reservas de superficies necesarias para cubrir las demandas presentes y futuras de espacios verdes y equipamientos comunitarios necesarios para el desarrollo integral de la población.

Que resulta necesario establecer nuevas pautas para los Patrones de Asentamiento que afectan directamente sobre la morfología de la ciudad: Fraccionamiento de Tierras, Ocupación del Suelo y Usos del Suelo.

Que resulta necesario realizar una caracterización de los Usos del Suelo existentes en la ciudad, con miras a ordenar la localización de actividades de manera de evitar y corregir situaciones de interferencia e incompatibilidades de usos.

Su tratamiento y aprobación en Sesión Ordinaria del día 25 de Septiembre del año 2013.

**POR TODO ELLO:**

**EL CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA  
SANCIONA CON FUERZA DE  
ORDENANZA**

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES PRELIMINARES**

### **CAPÍTULO I. DEL TÍTULO, OBJETO, ALCANCE Y OBLIGACIONES**

**Artículo 1º.- TÍTULO:** La presente Ordenanza será conocida y citada como Ordenanza de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Colonia Caroya.

**Artículo 2º.-OBJETO.** La presente Ordenanza tiene por objeto:

- a. Establecer las normativas urbanísticas y de edificación aplicables a todo el Ejido Municipal de Colonia Caroya.
- b. Crear un texto recopilatorio y ordenado de las Ordenanzas 952/98 y 591/90, y sus modificatorias.
- c. Establecer pautas de acción para el uso sustentable de los recursos presentes en el territorio, de manera de compatibilizar la obtención de beneficios económicos con el equilibrio del ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de la población.
- d. Establecer la regulación normativa tendiente a conservar, restaurar, proteger, desarrollar y ordenar los ambientes en el Ejido Municipal.
- e. Propender el desarrollo armónico del área urbana en términos funcionales y paisajísticos.
- f. Asegurar el equilibrio en la distribución de las actividades y de la población en el área urbana.



**g.** Controlar y eliminar gradualmente, en lo funcional, situaciones de incompatibilidad y conflicto entre actividades urbanas, planteando las condiciones de localización y ocupación a que deben responder la nuevas radicaciones, así como las condiciones a que se ajustarán las ya existentes, en el futuro.

**h.** Asignar nuevos indicadores que no afecten el ejercicio pleno del derecho de propiedad.

**i.** La presente Ordenanza intenta salvaguardar el interés general de la comunidad caroyense, por encima de los intereses particulares.

**Artículo 3º.- ALCANCES:** Las disposiciones de esta Ordenanza alcanzan a los asuntos que se relacionan con la: construcción, modificación, ampliación, inspección, reglamentación de la ocupación de los loteos, fraccionamientos y subdivisiones de los predios y edificios públicos y particulares comprendidos dentro del Ejido Municipal de Colonia Caroya.

Toda propiedad incluida en esta área, dispondrá de plazos para adecuarse a la presente ordenanza, según lo dispuesto en el Título VI, a contar desde la fecha de promulgación de la presente.

La identificación gráfica del ámbito de aplicación se adjunta en ANEXO I, PLANO Nº 1.

**Artículo 4º.-** A los efectos de la regulación del ejido urbano del municipio de Colonia Caroya que comprende el territorio cuyos límites son los dispuestos por Ley Provincial Nº 2650 se establecen en la presente ordenanza, disposiciones generales comunes para el conjunto del territorio y disposiciones particulares referidas a las distintas zonas en que se divide el mismo.

**Artículo 5º.-** Si se efectuara alguna modificación a la actual delimitación del radio municipal de Colonia Caroya establecido en la Ley Provincial Nº 2650 se deberá realizar complementariamente una ampliación de la presente Ordenanza, que establezca las disposiciones correspondientes al territorio que quede comprendido en la nueva delimitación.

**Artículo 6º.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS.**  
La presente Ordenanza obliga por igual a la administración tanto Municipal como Provincial y Nacional, y a los particulares, sean personas físicas o jurídicas, públicas o privadas.

**Artículo 7º.-** La Municipalidad garantiza el derecho a la plena información pública a toda persona con domicilio real, legal o especial en el Municipio de Colonia Caroya y a las entidades representativas, este derecho implica que la autoridad municipal competente le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas, de edificación y ambientales aplicables a un inmueble o ámbito de actuación territorial determinado.

**Artículo 8º.-** La interpretación de los documentos, ante cualquier duda, debe seguir el siguiente orden jerárquico:

- a) Descripción o cuantificación en los documentos escritos.
- b) Descripción en los documentos gráficos.

En la aplicación e interpretación de la presente Ordenanza prevalecen aquellos criterios más favorables al mejor equilibrio entre la función pública de ordenación territorial y el ejercicio de las facultades urbanísticas y edificatorias, en procura de la mejora de los espacios públicos, la preservación del patrimonio cultural y el desarrollo ambientalmente sostenible de la comunidad.

## CAPÍTULO II. DEL IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA MÉTRICO DECIMAL.

**Artículo 9º.-** Todos los documentos que se relacionen con la presente ordenanza son escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos si no poseen equivalentes en nuestro idioma.

Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.



## CAPÍTULO III. DE LAS DEFINICIONES

**Artículo 10.-** Los términos consignados en estas definiciones y usados en la presente ordenanza, tienen como único objeto evitar interpretaciones distintas a las de su intención en su aplicación.

A los fines de la comprensión de la presente, determinese la siguiente:

### LISTA DE DEFINICIONES:

#### 1) DEFINICIONES REFERIDAS A LOS TIPOS DE ZONAS.

**EJIDO MUNICIPAL:** es el espacio donde el gobierno local desarrolla su función reguladora y ordenadora del asentamiento urbano, a través de políticas que se traducen en obras y normas, contribuyendo directa o indirectamente en la determinación de la estructura y la forma de la ciudad.

**ZONA:** sector del Ejido Municipal que responde a determinadas características urbanísticas. Área definida a los fines de establecer condiciones diferenciadas de acuerdo a sus características particulares.

**ZONA URBANA:** es el territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

**ZONA CENTRAL:** es aquel ámbito territorial que detenta el uso del suelo más intensivo en las actividades y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Concentra usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, oficinas y viviendas.

**ZONA RESTO RADIO URBANO:** es aquel ámbito territorial que es periférico a la zona central.

**ZONAS DE EJES O CORREDORES:** son aquellos ámbitos territoriales de configuración lineal que afecta los predios y/o manzanas y/o parcelas con frente a determinadas vías de comunicación de la estructura regional y local del municipio.

**ZONA RESIDENCIAL:** son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la habitación, delimitados con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y/o multifamiliar, si correspondiera, y complemento de usos comerciales y servicios de escala menor.

**ZONA COMERCIAL:** son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la localización de comercios.

**ZONA INDUSTRIAL:** es el ámbito territorial destinado a la localización de establecimientos industriales de diversas categorías, admitiéndose servicios de apoyo a la producción, locales de almacenamiento, establecimientos de características inocuas o incómodas.

**ZONA RURAL :** son ámbitos territoriales cuyo perfil productivo es el uso del suelo con actividades de tipo agrícola-ganadera.

**ZONA DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL:** son ámbitos territoriales que por sus características histórico-culturales, urbano-arquitectónicas, morfológicas, tipológicas, paisajísticas y ambientales requieren un tratamiento especial a fin de proteger y preservar dicha identidad.

**2) DEFINICIONES REFERIDAS A LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO:** es la forma de agrupamiento entre actividades y la forma de ocupación del suelo en el espacio urbano (Usos del suelo, Ocupación, Fraccionamiento).

#### 2) a DEFINICIONES REFERIDAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO:

**DENSIDAD POBLACIONAL:** es la relación entre la cantidad de habitantes y la unidad de superficie considerada.

**SUPERFICIE CUBIERTA:** es la suma de las superficies parciales de: los locales cubiertos por un techo de cualquier material, locales cubiertos por un techo de cualquier material que presenten 3 (tres) de sus lados cerrados por muros portantes o de cerramiento, entrepisos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada que componen los pisos de un



edificio con exclusión de aleros y/o cornisas de hasta 0,50 (cero con cincuenta) metros de saliente.

**SUPERFICIE SEMI-CUBIERTA:** es la suma de las superficies parciales de: los locales cubiertos por un techo de cualquier material que presenten no más de 2 (dos) de sus lados cerrados por muros portantes o de cerramiento de cualquier material y los aleros y/o cornisas de hasta 0,50 (cero con cincuenta) metros de saliente.

**FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS):** es el índice que expresa la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela. A los efectos del cálculo del FOS debe considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela.

**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT):** es el índice que expresa la relación entre la superficie cubierta máxima edificada y la superficie de la parcela. Se considera superficie cubierta edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta , incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

**LÍNEA MUNICIPAL:** línea señalada por la municipalidad para separar el espacio público del privado. La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

**LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.):** límite máximo señalado por la municipalidad dentro del predio para materializar la fachada. Línea señalada por la municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima de la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente Ordenanza.

**ALTURA DE FACHADA:** es la altura permitida a las fachadas medidas sobre la Línea de Edificación. Distancia vertical entre la cota de parcela y la cota máxima de la fachada de frente. Puede expresarse en metros o en números de plantas.

**PLANO LÍMITE DE ALTURA:** es el plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura máxima establecida para cada zona, limita el volumen edificable por parcela.

En edificaciones con techos inclinados, el plano límite de altura establecido, pasará por el tercio inferior de la altura comprendida entre la cota de cumbre y una cota situada a +2,40 (dos con cuarenta) metros de nivel de piso terminado de la última planta proyectada.

**RETIROS:** indica la distancia medida en metros entre las líneas de la edificación y las líneas divisorias y municipales. Según la relación con dichas líneas los retiros pueden ser: de frente, de fondo o laterales.

**RETIRO DE FRENTE:** es la distancia fijada entre la línea municipal y la fachada de frente o principal.

**RETIRO LATERAL:** es la distancia fijada entre las líneas divisorias laterales de la parcela y la fachada lateral.

**RETIRO DE FONDO:** es la distancia fijada entre la línea divisoria de fondo de parcela y la fachada de frente interno.

**ESPACIOS LIBRES DE OCUPACIÓN:** conforman el espacio libre urbano.

**ESPACIO LIBRE URBANO:** es el espacio abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad, acústica y otros elementos de saneamiento ambiental, pudiendo ventilar e iluminar locales de cualquier categoría. El espacio libre urbano puede ser público o privado.

**ESPACIO LIBRE URBANO PÚBLICO:** es el espacio de dominio público constituido por los espacios circulatorios, calles, caminos, plazas, plazoletas, parques, jardines de edificios públicos y todo otro espacio abierto público.

**ESPACIO LIBRE URBANO PRIVADO:** es el espacio de dominio privado, constituido por:

- a) Los espacios resultantes de los retiros de la línea municipal, sean éstos voluntarios u obligatorios, así como los retiros de las líneas divisorias laterales cuando éstos se comuniquen directamente con el espacio de la vía pública.
- b) Los espacios de dominio privado libres de ocupación (baldíos).

**UNIDAD FUNCIONAL:** es la unidad mínima capaz de albergar usos admitidos en una zona y susceptible de encuadrar en el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).

**CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES (CUF):** es la relación que determina para cada zona el número máximo de unidades funcionales permitido por parcela.



**CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS (FACTOR DE OCUPACIÓN):** se refiere a la capacidad de un edificio de albergar personas con la superficie suficiente, que otorgue las condiciones mínimas de habitabilidad.

La relación entre el área del edificio y el número de habitantes, determinará, los metros cuadrados de superficie habitable de un edificio por persona.

La capacidad de un edificio se determinará dividiendo la superficie construida por la relación de superficie por persona que corresponda según los diferentes tipos de edificios.

**MOBILIARIO URBANO:** corresponde a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o de servicios.

## 2) b) DEFINICIONES REFERIDAS A LOS USOS DEL SUELO

**USO DEL SUELO:** término que establece la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

**USO HABITACIONAL Y/O RESIDENCIAL:** comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporal de personas, familias y/o grupo de personas. Se consideran dentro del uso habitacional, los usos residenciales con los siguientes tipos de viviendas: vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda comunitaria, vivienda transitoria, vivienda temporaria. Los otros usos habitacionales son: hoteles, moteles, moteles por hora y alojamientos destinados al turismo rural: casas rurales, albergues rurales .

### 2) b.1. TIPOS DE EDIFICACIÓN DE LOS USOS HABITACIONALES

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial pudiendo estar regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

**PLAN DE VIVIENDA:** se entiende por tal, aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en su diseño, en edificios aislados y/o agrupamiento de edificios. Para considerarse como tales, el número de unidades de viviendas del conjunto a construirse debe superar el número de 20 (veinte) viviendas.

**VIVIENDA COMUNITARIA:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario.

Incluye residencias de niños, jóvenes, ancianos, madres, personas con discapacidad, estudiantes y comunidades religiosas.

**VIVIENDA TRANSITORIA:** uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.

**HOTELES:** establecimientos destinados al albergue de personas; incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, otros similares.

**MOTELES:** establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional definidas en la presente ordenanza.

**HOTELES POR HORAS:** establecimientos destinados a alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros.

**VIVIENDA TEMPORARIA:** uso residencial destinado a alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.

**ALOJAMIENTOS DESTINADOS AL TURISMO RURAL:** establecimientos que ofrezcan alojamiento con algunas de las siguientes tipologías:

1. Casas Rurales: establecimientos rurales que no superen las diez (10) plazas con servicio mínimo de habitaciones con baño privado.
2. Albergues Rurales: comprende servicio mínimo de habitación y baños compartidos y uso de cocina.

**USO COMERCIAL:** el efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de:

1. Actos de comercio, caracterizados como tales por leyes específicas;



2. Ejercicio profesional;

3. Operaciones civiles de compraventa de bienes y servicios. Se excluyen los considerados como institucionales. Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados, comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios mayoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.

**USO INDUSTRIAL:** se entiende por tal, el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

1. La producción de bienes, transformación física o química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas y la obtención de materia prima de carácter mineral y la elaboración de productos agrícola-ganaderos.

2. El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.

**USOS ASIMILABLES AL USO DEL SUELO INDUSTRIAL:** se considera por tales a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en el centro urbano debido a su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos; almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes, fraccionamientos de bienes en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características estén incluidas en la clasificación internacional de actividades industriales y asimilables.

En función de su impacto ambiental, las actividades industriales y/o asimilables se clasifican del siguiente modo:

1. Inocuas: las que por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.

2. Tolerables: las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos fácilmente controlables.

3. Molestas: las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos controlables a alto costo.

4. Nocivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o tóxicos o perniciosos sobre el entorno y la población del mismo.

5. Peligrosas, inflamables o explosivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

**USO INSTITUCIONAL:** es el espacio o inmueble que queda definido por la presencia de equipamientos que tienen por objeto principal prestar servicios administrativos de interés general para la población en forma colectiva, con acceso indiscriminado o reglamentado, oneroso o gratuito, tanto por el sector público cuanto por el sector privado.

**USO RECREATIVO:** espacio que queda definido por la presencia de equipamiento que pudiendo integrar el dominio público Municipal, Provincial o Nacional y/o el dominio privado, estén afectados al esparcimiento, juego y recreación de la población, con o sin predominio de áreas forestadas o parquizadas.

**USO DEPORTIVO:** espacio que queda definido por la presencia de equipamiento que pudiendo integrar el dominio público Municipal, Provincial o Nacional y/o el dominio privado, estén afectados a las actividades deportivas, con o sin predominio de áreas forestadas o parquizadas.

**USO SERVICIOS:** es la actividad destinada a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios, incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

**USO SERVICIO DE RUTA:** es la actividad que se desarrolla en una parcela, edificio y/o recinto destinado a la atención de las necesidades de tránsito de paso o breve estadía, tanto de personas como de unidades automotrices.

**USO RURAL:** el efectuado en inmuebles destinados a la explotación de los recursos naturales renovables, participando el suelo, los vegetales y los animales como elemento de dicha explotación.



**USO TURISMO RURAL:** se entiende por tal, al conjunto de actividades que comprenden toda la cadena agroalimentaria, difundiendo, respetando y conservando la cultura y tradición rural local y las características naturales del paisaje, mediante un uso no consumutivo de recursos naturales. Dentro de las opciones de actividades pueden incluirse diversos servicios asociados tales como alojamiento, alimentación y actividades afines, convirtiéndose en una fuente de ingresos económicos y complementarios. Incluye especialmente:

1. Turismo Gastronómico: forma de hacer turismo en la que la gastronomía del lugar visitado es la actividad preponderante durante la visita.
2. Turismo Enológico: es aquel tipo de turismo dedicado a potenciar y gestionar la riqueza vitivinícola de una determinada zona. Los turistas conocen cada zona vitivinícola a través de la degustación de sus vinos y la visita a bodegas y viñedos.

**USO DEL SUELO DOMINANTE:** el que señalándose como preferencial para determinada área, la caracteriza y por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

**USO DEL SUELO COMPLEMENTARIO:** el que considerándose compatible con el uso del suelo dominante, dentro de determinados límites, lo convierte, admitiéndoselo en forma subordinada al dominante.

**USO DEL SUELO CONDICIONADO:** el que pudiendo ser compatible –a pesar de ser conflictivo– con los usos del suelo dominantes y/o complementarios, sólo se permite, cumpliendo los requisitos que se fijen a fin de que no afecte a las características del área.

**USOS PERMITIDOS:** se consideran usos permitidos a aquellos usos que, estando admitidos en las zonas del municipio que se trate, cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la presente ordenanza y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

**USO DEL SUELO NO PERMITIDO O PROHIBIDO:** el que no se admite en la zona del municipio de que se trate por sus características de incompatibilidad con otras actividades.

Se incluyen también aquellos usos admitidos que no cumplen con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente ordenanza, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán usos prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente ordenanza o por futuras normas redactadas por el municipio, observando el sentido general de la presente ordenanza.

**USOS TOLERADOS:** se consideran usos tolerados a aquellos usos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como usos permitidos, porque no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas, no obstante lo cual, se admite su permanencia porque no producen un impacto negativo inadmisible en la zona en la que se ubican.

**USOS NO CONSIGNADOS:** se consideran usos no consignados a los usos no incluidos en la clasificación de usos y en cada zona en particular de la presente ordenanza.

**LAS LIMITACIONES Y REQUISITOS ESPECÍFICOS DE LOS USOS:** son los recaudos que se deben cumplir para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse como consecuencia de sus características particulares.

**LIMITACIONES A LA LOCALIZACIÓN POR ADICIÓN:** a las limitaciones establecidas por la presente o las que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

**LIMITACIONES A LA LOCALIZACIÓN POR INCOMPATIBILIDAD:** a las limitaciones establecidas por la presente o las que pueden establecerse a los usos de distinto tipo, cuya incompatibilidad en un sector urbano particular suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

**EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:** comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

Incluye Espacios Verdes, inmuebles y sus instalaciones que se destinan a usos públicos de tipo colectivo a escala urbana y regional o a escala zonal. Dentro de éstos quedan



comprendidos los siguientes: de salud, educativo, de investigación, social, cultural, deportivo, religioso, de recreación, institucional, otros.

**INFRAESTRUCTURA:** comprende las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución: agua, cloacas, desagües, alumbrado, gas, residuos, vialidad, transporte, comunicaciones, institucional y otros.

**ESPACIOS VERDES:** se consideran espacios verdes, a todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques, plazas y otros espacios abiertos de uso público.

## 2) c DEFINICIONES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

**FRACCIONAMIENTO:** toda división de la tierra bajo una de las siguientes formas: Urbanización, Loteo, Subdivisión Simple, Subdivisión por Partición de Condominio, Subdivisión por Partición Hereditaria, Unión o Unificación de Lotes.

**URBANIZACIÓN:** es todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano existente, con ampliación y/o modificación de la red vial, con la provisión de espacios para equipamiento comunitario y/o espacios libres para uso público. Será considerado también como urbanización, todo fraccionamiento por el que se generen más de 25 (veinticinco), parcelas aunque no haya apertura de calles (Resolución Normativa Única 01/2011, Dirección de Catastro, capítulo V, art. 26.1 “Fraccionamientos a los que se aplica el régimen legal de loteos”). En caso de modificación de esta Resolución Normativa, la municipalidad se adecuará a la misma.

**LOTEO:** es todo fraccionamiento de tierra con o sin ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios para equipamiento comunitario y/o espacios libres para uso público. Será considerado como loteo, todo fraccionamiento por el que se generen más de 25 (veinticinco) parcelas resultantes, aunque no haya apertura de calles. (Resolución Normativa Única 01/2011, Dirección de Catastro, capítulo V, art. 26.1 “Fraccionamientos a los que se aplica el régimen legal de loteos”). En caso de modificación de esta Resolución Normativa, la municipalidad se adecuará a la misma.

**SUBDIVISIÓN SIMPLE:** todo fraccionamiento de tierra con o sin apertura de calles, que no supere el número de 25 (veinticinco) parcelas resultantes. (Resolución Normativa Única 01/2011, Dirección de Catastro, capítulo V, art. 26.1 “Fraccionamientos a los que se aplica el régimen legal de loteos”) En caso de modificación de esta Resolución Normativa, la municipalidad se adecuará a la misma.

Todo fraccionamiento realizado por el titular o titulares registrales al sólo efecto de desafectar de su inmueble las fracciones destinadas a calles públicas que correspondan al trazado municipal, se debe considerar dentro de los términos jurídicos de la subdivisión simple cuando el total de la superficie del predio libre de calles no supere los valores normales de una manzana.

Los pasajes privados y servidumbre de paso se tomarán dentro de la figura de simple subdivisión, debiendo cumplir lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.2 (Del Trazado de la Red Vial), y lo establecido en el Código Civil en los art. 2977 y siguientes.

**SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN DE CONDOMINIO:** se refiere a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo con escrituras públicas existentes y que tengan fecha anterior a la promulgación de las presente Ordenanza, y cuyo dominio figure en el registro de la propiedad a nombre de los mismos. Los condominios con fecha posterior no son considerados en esta definición como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el Régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

**SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EDIFICADOS AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** (LEY 13.512): toda aquella subdivisión especial por la que se crean unidades funcionales, que no se registran como tales en el registro catastral, dado que a tales efectos, el terreno se considera una propiedad indivisa. Las dimensiones mínimas de las unidades funcionales deben homologarse a las previstas por esta Ordenanza para la zona en que se ubica el lote a subdividir, aceptándose una tolerancia de un 5% en las dimensiones lineales y 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se debe cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, Alturas, Retiros) y con las disposiciones de la presente ordenanza.



**SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN HEREDITARIA:** son todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia).

**UNIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES:** se refiere a todo trabajo de agrimensura que signifique involucrar en un solo lote a un conjunto de lotes ya existentes y de menor superficie que el emergente de la unión.-

**PARCELA O LOTE O TERRENO:** es toda superficie indivisa de terreno dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio.

1. **PARCELA DE ESQUINA:** la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.-

2. **PARCELA ENTRE MEDIANERAS:** aquélla que no es parcela de esquina.

3. **PARCELA REGULAR:** aquélla constituida por cuatro lados de forma cuadrangular o rectangular.

4. **PARCELA PASANTE:** aquélla que no sea parcela de esquina y tenga salida a dos o más calles.

5. **PARCELA ATÍPICA:** aquélla parcela irregular que no es ni cuadrada ni rectangular.

**MANZANA:** todo bloque que permite la continuidad de la trama vial, con independencia de su designación catastral.

**NIVEL MUNICIPAL:** cota fijada por la municipalidad para el plano superior del cordón de la vereda, en el punto que se corresponde con el medio del frente del predio.

**COTA DE LA PARCELA:** nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la Línea Municipal o frente de parcela, determinada por la autoridad municipal competente. En las parcelas pasantes se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

**COTA DE LA MANZANA:** nivel del punto más alto de la Línea Municipal de la manzana determinado por la autoridad municipal competente.

**LÍNEA MUNICIPAL O FRENTE DE PARCELA:** línea señalada por la municipalidad para separar el espacio público del privado de la parcela.

**LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:** toda línea distinta de la línea divisoria de fondo que divide predios y que intersecta la línea municipal o de frente y/o la línea de fondo.

**LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:** la correspondiente al o a los lados opuestos a la Línea Municipal de Frente de la parcela que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea municipal o frente de parcela. En lotes de esquina se considera Línea Divisoria de Fondo de parcela a la opuesta a la línea de frente de ancho menor.-

**OCHAVA O LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA:** línea de esquina que deslinda la parcela de la vía pública o espacio público en el encuentro de las dos líneas municipales que forman ángulo.

## 2) d DEFINICIONES REFERIDAS A LA RED VIAL

**VÍA PÚBLICA:** espacio declarado expresamente como tal por la municipalidad y abierto al tránsito vehicular y/o peatonal e incorporado al dominio público, como avenidas, calles y/o pasajes.

**CALLE:** espacio público delimitado por las Líneas Municipales, conformado por la calzada y las veredas, destinado al tránsito vehicular y peatonal. Lo conforman también los tendidos de las infraestructuras y servicios de la ciudad y el arbolado público.

**CALZADA:** espacio público delimitado por las Líneas de Cordón Vereda, destinado al tránsito vehicular.

**ACERA O VEREDA:** espacio de la calle junto a la Línea Municipal destinado al tránsito de peatones.

**ANUNCIO Y/O CARTEL PUBLICITARIO:** todo lo que constituye una advertencia visible desde la vía pública, comprendiendo: avisos, letreros o aparatos proyectores con un movimiento eléctrico o mecánico que persiguen fines publicitarios. Se distinguen los simples de los luminosos; estos últimos se caracterizan por emitir o reflejar luz artificial de fuentes colocadas exprofeso.



### 3) DEFINICIONES REFERIDAS A LA EDIFICACIÓN

**ALERIO O CORNISA:** elemento en voladizo no accesible destinado exclusivamente al resguardo de vanos y muros.

**BALCÓN:** elemento en voladizo accesible y transitable, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda.

**COCHERA O GUARDACOCHE:** edificio o parte de él, cubierto, destinado a proteger vehículos de la intemperie.

**CONDUCTO:** espacio dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales, o contener tuberías através de uno o más pisos de un edificio.

**CUERPO CERRADO:** es un cuerpo saliente en voladizo de la fachada con sus caras cerradas.

**ENTREPISO:** estructura resistente horizontal ubicada entre dos niveles de pisos diferentes.

**ESTRUCTURA:** armazón o esqueleto, y todo elemento resistente de un edificio.

**GALERÍA:** corredor cubierto, abierto lateralmente.

**JARDÍN:** espacio descubierto, generalmente al frente de la vivienda.

**KITCHENETTE:** espacio destinado a la ubicación de cocina, lavaplatos y heladera.

**LOCAL:** cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

**LOCAL HABITABLE:** el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada o temporaria de personas.

**LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA:** local o espacio cubierto o descubierto de un predio donde los vehículos pueden entrar o salir y/o maniobrar para su carga o descarga, fuera de la vía pública.

**MARQUESINA:** alero en piso bajo.

**OFFICE:** ante-cocina, ante-comedor.

**PALIER:** descanso o rellano a nivel de los pisos.

**PLAYA DE ESTACIONAMIENTO:** espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente para estacionar vehículos transitoriamente.

**SEMISÓTANO:** piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura a nivel de un patio o vereda; se computa como un piso.

**SOLADO:** revestimiento del suelo.

**SÓTANO:** piso situado bajo nivel del suelo o que sobresale menos que un semisótano.

**TABIQUE:** muro no apto para soportar cargas.

**TAPIA:** muro de cerca construido sobre la Línea Municipal, sobre la Línea de Fondo o sobre las Líneas Divisorias entre predios, libre de toda edificación adosada al mismo.

**TOLDO:** todo elemento en voladizo que pueda ser extendido y recogido.

**VERJA:** materialización de la Línea Municipal sobre el terreno.

### 4) DEFINICIONES REFERIDAS A LAS ACCIONES.

**AMPLIAR:** aumentar la superficie cubierta o volumen edificado.

**RECONSTRUIR:** rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba sin alteración de formas o medidas.

**REFORMAR:** modificar o alterar una edificación por supresión, agregación o cambio de elementos, con aumento o no de la superficie cubierta o el volumen edificado.

**TRANSFORMAR:** modificar mediante obras un edificio, con el fin de cambiar su uso o destino.

### 5) ABREVIATURAS

C.A. : Colegio de Arquitectos.

C.I. : Colegio de Ingenieros.

C.M.M.O. : Colegio de Maestros Mayores de Obra.

C.O.M : Carta Orgánica Municipal.

C.T.C.N. : Colegio de Técnicos Constructores Nacionales.

DECR. : Decreto.

D.E.M. : Departamento Ejecutivo Municipal.

D.L. 1332 : Decreto Ley Nº 1332-C-1956 ( sobre la posibilidad de los profesionales de desarrollar sus actividades dentro del ejido municipal)

D.L.2650 : Decreto Ley Nº 2650 .

D.L.3373 : Ley Orgánica Municipal.





D.R.2074 : Decreto Reglamentario 2074-C-1956 (sobre la posibilidad de los profesionales de desarrollar sus actividades dentro del ejido municipal).

L.C.V. : Línea de Cordón Vereda.

L.E. : Línea de Edificación.

L.E.M. : Línea de Ejes Medianeros.

L.F. : Línea de Fondo.

L.M. : Línea Municipal.

L.M.E. : Línea Municipal de Esquina.

ORD. : Ordenanza.



## TÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES

### CAPÍTULO I. DE LOS TRÁMITES DE APROBACIÓN DE PLANOS DE OBRAS DE ARQUITECTURA

#### SECCIÓN 1. DE LAS CONDICIONES Y REQUERIMIENTOS

##### SECCIÓN 1.1. DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE EDIFICACIÓN CON PRESENTACIÓN DE PLANOS

**Artículo 11.-** Se debe solicitar permiso de edificación para:

- 11.a- Construir edificios nuevos.
- 11.b- Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido incluyendo edificios construidos con fecha anterior al 01/01/1957.
- 11.c- Modificar la fachada principal, cerrar, abrir, o modificar vanos en la misma.
- 11.d- Cambiar vidrieras existentes, cambiar o refaccionar estructuras de techo, efectuar instalaciones mecánicas, eléctricas e inflamables.
- 11.e- Construcción de obras en subsuelo.

##### SECCIÓN 1.2. DE LOS TRABAJOS QUE REQUIEREN AVISO DE OBRA

**Artículo 12.-** No es necesario presentar planos pero sí dar aviso de obra en formularios aprobados, agregando una memoria descriptiva de los trabajos a realizar, siempre que los mismos no impliquen modificaciones a los planos u obras existentes para: cercar el frente, elevar muros de cerco, ejecutar aceras o cordones. Si se ocupara el espacio público de la vereda, (depósitos de materiales, vallas provisorias o andamios), además de dar aviso se debe abonar los derechos fijados por la ordenanza Tarifaria vigente.

Toda obra de demolición total o parcial, debe solicitar autorización por escrito describiendo la totalidad de las tareas a realizarse, seguridades y precauciones necesarias.

##### SECCIÓN 1.3. DE LOS TRABAJOS QUE NO REQUIEREN AVISO DE OBRA

**Artículo 13.-** No es necesario solicitar permiso, ni dar aviso para ejecutar los trabajos que por vía de ejemplos se mencionan, ejecutar cielorrasos, revocar fachadas, cambiar revestimientos en fachadas, limpiar o pintar fachadas, pinturas en general, renovación de carpintería y herrería, revoques interiores de locales y servicios de limpieza.

##### SECCIÓN 1.4. DE LAS DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS TRAMITACIONES

**Artículo 14.-** No se admiten en la documentación que deba presentarse, más leyendas, señales o impresiones que las ilustrativas del destino de la obra, ni más nombre y firmas que las del propietario, profesionales, empresas constructoras o constructores que intervienen en la solicitud del permiso. No se puede disponer el agregado de documentos que no se relacionen con el proyecto, que no sirvan para aclarar o interpretar la documentación de la obra, que no sean necesarios para dictar resoluciones y que no estén expresamente especificados en esta ordenanza.

##### SECCIÓN 1.5. DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE PROYECTOS DE OBRAS DE ARQUITECTURA



**Artículo 15.- OTORGAMIENTO DE AUTORIZACIÓN MUNICIPAL.** Permiso de edificación: A los efectos de otorgar la autorización establecida en el Título II, Capítulo I, Sección 1.1, Artículo Nº11 (De los Trabajos que requieren permiso de edificación con presentación de planos), los solicitantes deben cumplir los siguientes pasos:

**15.a-VISACIÓN PREVIA:** Éste tiene por finalidad cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de esta Ordenanza y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las normas vigentes, lo que no releva a dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia, a los fines de lograr los objetos de esta Ordenanza.

La Visación Previa es obligatoria en la presentación de proyectos y no se admite la presentación del expediente definitivo, sino se acompaña la copia visada con el sello, con la leyenda "VISADO".

Se debe presentar:

**15.a.1-** Aprobación definitiva del Plano de Subdivisión otorgado por el Municipio:  
Se debe tener la Aprobación Definitiva del Plano del terreno en donde se pretende realizar el proyecto.

**15.a.2-** Previa Municipal. Se deben presentar 2 (dos) copias del plano municipal completo, que deben ser firmadas por el propietario y profesionales que correspondan. La validez de la Previa Aprobada es de 180 (ciento ochenta) días corridos, vencido dicho plazo, se debe presentar nuevamente el Plano de Previa.

**15.a.3-** Recibo de pago de las tasas de previa y el sellado por generación de expediente. Se debe abonar el arancel correspondiente.

**15.a.4-** Fotocopia de escritura u otro documento que acredite titularidad: 1 (una) copia debidamente autenticada.

**15.a.5-** La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, verificará la proximidad al terreno de las líneas de Media Tensión. Si el terreno en cuestión se encuentra bajo el tendido de una línea de media tensión se procederá según lo que se especifica en esta Ordenanza en el Título II, Capítulo II, Sección 1.2, Artículo Nº52.d (De La distancia de una Edificación, un cartel o cualquier otro tipo de instalación, a una Línea de Media Tensión).

**15.b- APROBACIÓN DEFINITIVA.** Se debe presentar:

**15.b.1-** Previa Municipal Aprobada vigente.

**15.b.2-** 2 (dos) copias de planos aprobadas por el Colegio Profesional, 1 (una) retiene el municipio.-

**15.b.3-** Informe de libre deuda municipal, otorgado por la oficina de recaudación.

**15.b.4-** Recibo de pago de los derechos de edificación. Se debe abonar el arancel correspondiente.

**15.b.5-** Inscripción en este municipio, del albañil, constructor, empresa constructora o similar, que tome a cargo la construcción de la obra en cuestión. En el caso que la construcción sea llevada a cabo por el mismo propietario, sin contratación de mano de obra, éste debe firmar una declaración jurada elaborada por la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, en la que conste la obligación de dar aviso inmediato a dicha Secretaría en caso de modificarse esta situación, además de ser pasible de las multas que puedan corresponder por falsear la misma o faltar a dicho aviso.

**15.c- FINAL DE OBRA:**

**15.c.1-** En zona urbana, previa solicitud de inspección, se debe colocar en la vereda el cesto de residuos y el arbolado según se define en esta Ordenanza, en el Título II, Capítulo II, Sección 1.4 (De las Veredas) y Sección 1.7 (Del Arbolado).

**15.c.2-** Solicitar inspección de final de obra.

**15.c.3-** Abonar arancel correspondiente (sellado).

**15.c.4-** Certificado de libre deuda de infracciones emitido por el Tribunal de Faltas.

## SECCIÓN 1.6: DEL PLANO MUNICIPAL DE PROYECTO

**Artículo 16.-** Este plano se ejecuta con los siguientes elementos:

**16.a-** Carátula reglamentaria.

**16.b-** Plantas generales (todas) Esc:1:100 con:



**16.b-1** Dimensiones del Terreno s/m (según mensura) – s/t (según título) – s/c (según catastro) y ángulos.

**16.b-2** Locales debidamente designados y acotados (cotas generales y parciales, exteriores e interiores, espesores de muros y salientes).

**16.b-3** Altura y materialización de medianeras y verjas, altura de barandas de escaleras, rampas, balcones y terrazas.

**16.b-4** En los lugares en donde se encuentre materializado el cordón de vereda, deben consignarse las cotas de nivel con relación al nivel de vereda (+0.00).

**16.b-5** Dimensiones de todos los retiros indicando: L.E. (línea de edificación); L.M. (línea municipal); L.C.V. (línea cordón vereda); L.E.M. (línea de eje medianero); Línea de Ochava en terrenos en esquina; Líneas de proyección de líneas de cumbre, aleros y tanque de reserva; designación de locales, aberturas y cortes.

**16.b-6** En zona urbana se debe consignar la ubicación en vereda del cesto de basura y arbolado según lo estipulado por la presente Ordenanza.

**16.c-** Plantas de Techos. Esc: 1:100 con: designación de pendientes de techos; ubicación de tanque de reserva de agua y capacidad del mismo; materiales de cubierta; ventilaciones; chimeneas y vacíos de patios.

**16.d-** Cortes. Esc:1:100: Se deben señalar en la planta con letra mayúscula. Serán 2 (dos) como mínimo y 1 (uno) debe pasar por la/s fachada/s principal/es. En los lugares en donde se encuentre materializado el cordón de vereda, deben consignarse las cotas de nivel con relación al nivel de vereda (+0.00); alturas parciales y totales, tanque de agua (altura de base y altura total); altura y materialización de medianeras y verjas; altura de barandas de escaleras, rampas, balcones y terrazas.

**16.e-** Fachadas. Esc: 1:100: Las visibles desde la vía pública, 1 (una) como mínimo, en terrenos en esquina, 2 (dos) como mínimo. Se deben designar los materiales de terminación, carpintería, cubiertas, ubicación de tanque de agua con descripción de materiales y capacidad.

**16.f-** Planta de Instalación Eléctrica. Esc:1:100 con ubicación de tablero general, acometida eléctrica, ubicación de tomas, bocas, llaves, timbres, circuitos eléctricos y demás elementos. Se debe adjuntar la planilla de circuitos eléctricos.

**16.g-** Planta de Estructuras. Esc:1:100 con: ubicación y designación de fundaciones; vigas; columnas; losas y estructura sismorresistentes. Se debe adjuntar la planilla de verificación de cargas en losas.

**16.h-** Planta de Instalación Cloacal. Esc:1:100 con ubicación de los artefactos; disposición y diámetros de cañerías; ubicación de cámaras de inspección, cámara séptica y pozo absorbente, sangría u otro sistema utilizado como disposición final de los efluentes, con la dimensión y capacidad de los mismos, con cotas referenciadas a la edificación, medianeras y línea municipal.

Se debe tener en cuenta que cualquier sistema utilizado como disposición final de los efluentes, debe ubicarse, si es posible, en el espacio correspondiente al retiro verde obligatorio ubicado al frente del lote entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación; y siempre debe dejarse previsto desde la cámara una futura conexión a cloacas.

**16.i-** Planilla de aberturas con dimensiones, tipo de abrir, materiales, superficies de iluminación y de ventilación, cantidad y ubicación. En todos los casos, se debe respetar las áreas mínimas de iluminación y ventilación acorde al uso y destino de locales, según lo establecido en la presente ordenanza.

**16.j-** Planilla de Superficies: según modelo de planilla municipal, que como ANEXO 2, GRÁFICO Nº1 se adjunta a la presente Ordenanza.

## SECCIÓN 1.7: DEL TAMAÑO Y PLEGADO DE LOS PLANOS, CARÁTULA REGLAMENTARIA, COLORES Y LEYENDAS

**Artículo 17.-** Para la confección de los planos municipales se debe cumplir:

**17.a- DE LOS FORMATOS MÁXIMOS Y MÍNIMOS DE LAS LÁMINAS,** se indican en los gráficos que como ANEXO 2, GRÁFICO Nº3 se adjuntan a la presente. Entre éstos límites deben adoptarse otros formatos requeridos por índole del dibujo.

En el extremo inferior izquierdo de la lámina, como lo indica la figura del anexo y para cualquier formato, se debe dejar una pestaña de 4 cm (cuatro centímetros) x 29,70 cm



(veintinueve con setenta centímetros) para encarpetar el expediente. En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se puede superar el máximo fijado, a condición de que las medidas lineales de los lados, conformen cantidades enteras múltiplos de a y b.

**17.b-CARÁTULA:** Delimitada por un espacio que comprende las siguientes medidas: a = 18,50 cm (dieciocho con cincuenta centímetros) y b = 29,70 cm (veintinueve con setenta centímetros), y se ubica en la parte inferior derecha del plano. Debe contener: datos catastrales Municipales y Provinciales, referencias a los antecedentes en caso de relevamiento, nombre del propietario, ubicación de la obra, superficies, anchos de calles, veredas y calzadas, croquis de ubicación, firmas y domicilios del/los propietario/s y del/los profesional/es intervenientes que correspondan al tipo de trabajo con arreglo a disposiciones de esta ordenanza y leyes pertinentes, indicación de trabajo, escalas de los gráficos, observaciones, espacios para certificación catastral, aprobación, sellados, derechos e informes sobre inspección y certificación final de obra. Se debe indicar siempre el punto cardinal Norte. El nombre de las calles se designa por su nombre y por su número. La especificación gráfica se adjunta como ANEXO 2, GRÁFICO Nº5.

**17.c- COLORES:** Serán firmes, nítidos y fracos, permitiendo la fácil lectura o interpretación de los gráficos. Su código es:

**17.c-1.** Las partes de proyecto a construirse, nuevas o a ejecutar, en color bermellón.

**17.c-2.** Las que deban demolerse en color amarillo.

**17.c-3.** Las partes de lo edificado que subsistan, en color negro.

**17.c-4.** No se aceptan planos con graficación en colores distintos a los enunciados en los puntos precedentes.

**17.d-LEYENDAS:** Las leyendas y los cuadros explicativos, se colocan en lugares libres, para no entorpecer la lectura de los gráficos.

**17.e- PLEGADO DE LOS PLANOS:** sea cual fuera el formato adoptado, en su plegado y sin incluir la pestaña, debe tener la medida de la carátula, o sea a x b = 18,50 cm (dieciocho con cincuenta centímetros) x 29,70 cm ( veintinueve con setenta centímetros) . El procedimiento a seguir es el indicado en las figuras que como ANEXO 2, GRÁFICO Nº4, se adjuntan a la presente, de modo que quede siempre al frente la carátula.

## **SECCIÓN 1.8: DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES DE OBRAS EN EDIFICIOS POR CAMBIO DE USO, QUE REQUIERAN HABILITACIÓN MUNICIPAL COMERCIAL**

**Artículo 18.-** Con las mismas exigencias que las solicitadas para la presentación de planos de proyecto.

## **SECCIÓN 1.9: DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES DE RELEVAMIENTOS DE OBRAS EXISTENTES**

**Artículo 19.-** Se debe cumplir los siguientes pasos:

### **19.a- VISACIÓN PREVIA:**

**19.a.1-** Aprobación definitiva del plano de subdivisión otorgado por el municipio: Se deberá tener la Aprobación Definitiva del plano del terreno en donde se pretende realizar el relevamiento.

**19.a.2-** Previa Municipal. Se deberá presentar 2 (dos) copias de plano municipal completo, que deben ser firmadas por el propietario y profesionales que correspondan. La validez de la Previa Aprobada es de 180 (ciento ochenta) días corridos, vencido dicho plazo, se debe presentar nuevamente el Plano de Previa.

**19.a.3-** Recibo de pago de las tasas de previa y el sellado por generación de expediente. Se debe abonar el arancel correspondiente.

**19.a.4-** Fotocopia de escritura u otro documento que acredite titularidad: 1 (una) copia debidamente autenticada.

**19.b- APROBACIÓN DEFINITIVA:** Se deberá presentar:



**19.b.1-** Previa Municipal Aprobada vigente.

**19.b.2-** Presentar 2 (dos) copias de planos aprobadas por el Colegio Profesional (1 una) retiene el municipio).

**19.b.3-** Presentar 2 (dos) copias de Informe Técnico, firmada por el profesional y con el sellado del Colegio Profesional correspondiente.

**19.b.4-** Informe de Libre Deuda Municipal, otorgado por la Oficina de Recaudación.

**19.b.5-** Recibo de pago de los derechos de relevamiento. Se debe abonar el arancel correspondiente. En el caso en que se solicitará un Plan de Pagos para abonar los derechos de relevamiento, sólo se otorgará el final de obra, con el pago como mínimo del 50% (cincuenta por ciento) del plan solicitado.

**19.c- FINAL DE OBRA.**

**19.c.1-** En Zona Urbana, previa solicitud de inspección, se deberá colocar en vereda el cesto de residuos y el arbolado según se define en esta norma, en el Título II, Capítulo II, Sección 1.4 (De las Veredas) y Sección 1.7 (Del Arbolado).

**19.c.2-** Solicitar inspección de final de obra.

**19.c.3-** Abonar arancel correspondiente (sellado).

**19.c.4-** Certificado de Libre Deuda de infracciones emitido por el Tribunal de Faltas.

**Artículo 20.- OBRAS CONSTRUIDAS CONFORME A ORDENANZA.** La secretaría de Obras Públicas y Privadas sólo visará o aprobará los planos si la obra cumple con todas las disposiciones vigentes a la fecha de la construcción.

**Artículo 21.- OBRAS CONSTRUIDAS NO CONFORME A ORDENANZA.**

**21. a-1** Una obra se designará como Obra Registrada en Infracción cuando lo edificado en ella, cualquiera fuera su antigüedad, no responda a las disposiciones de la presente Ordenanza y cuando la contravención por su naturaleza o magnitud afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés general o la seguridad o salubridad pública. La documentación a presentar será la exigida para los relevamientos en general. Estas transgresiones respecto a lo dispuesto en la Ordenanza, pueden haber sido cometidas en:

**21 a-1.1** El espacio público, que es el espacio que se sitúa fuera de la Línea Municipal. En este caso, lo edificado en infracción quedará sujeto a la necesidad pública de uso de ese espacio que invade, por lo tanto estarán expuestas a su demolición a costa del propietario.

**21. a-1.2** El espacio privado correspondiente al Retiro de Frente de Lote, que es el espacio que se sitúa entre Línea Municipal y Línea de Edificación. En este caso, ante el pedido de colindantes o vecinos, las obras deberán ser retiradas del espacio que invaden, a costa del propietario.

**21 .a-1.3** El espacio privado, que es el espacio propio de la vivienda y su terreno. En este caso, deberán adecuarse a la presente Ordenanza en un plazo máximo de 2 (dos) años.

En ningún caso y hasta tanto no se modifique lo que transgrede, a la obra registrada en infracción, no se le dará certificado de final de obra ni se dará funcionalidad a las subdivisiones por el Régimen de Propiedad Horizontal (Ley Nacional Nº 13.512).-

A pedido del interesado se otorgará el correspondiente certificado de conexión de agua y luz domiciliaria.

Estas obras registradas en infracción serán informadas por Catastro Municipal a los Organismos Municipales encargados del arancelamiento de la tasa que incide sobre los inmuebles, para que se aplique una tasa diferenciada, hasta tanto se solucione la irregularidad en la edificación.

En aquellos casos en que dada la gravedad de la infracción cometida y por resultar técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición conforme lo establecido en el Título IV, Capítulo I, Sección 1.1 (De las Infracciones relativas a tramitaciones, infracciones al uso y ocupación del suelo), de la presente Ordenanza.

La aprobación o registro de los planos de relevamiento, no libera a los responsables, de las penalidades que pudiera corresponderle por violación de esta Ordenanza, pudiendo la



Secretaría de Obras Públicas y Privadas, exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicable al caso.

## SECCIÓN 1.10: DEL PLANO MUNICIPAL DE RELEVAMIENTO

**Artículo 22.-** Este plano se ejecutará con los siguientes elementos y de acuerdo a lo establecido en la Sección 1.7 (Del Tamaño y Plegado de los Planos, Carátula Reglamentaria, Colores y Leyendas):

**22.a-** Carátula Reglamentaria.

**22.b-** Plantas Generales (todas) Esc: 1:100 con:

**22.b-1** Dimensiones del Terreno s/m (según mensura) – s/t (según tasación) – s/c (según catastro) y ángulos.

**22.b-2** Locales debidamente designados y acotados (cotas generales y parciales, exteriores e interiores, espesores de muros y salientes).

**22.b-3** Altura y materialización de medianeras y verjas, altura de barandas de escaleras, rampas, balcones y terrazas.

**22.b-4** En los lugares en donde se encuentre materializado el cordón de vereda, deberán consignarse las cotas de nivel con relación al nivel de vereda (+0.00).

**22.b-5** Dimensiones de todos los retiros indicando: L.E. (línea de edificación); L.M. (línea municipal); L.C.V. (línea cordón vereda); L.E.M. (línea de eje medianero); Línea de Ochava en terrenos en esquina; Líneas de proyección de líneas de cumbre, aleros y tanque de reserva; designación de locales, aberturas y cortes.

**22.c-** Plantas de Techos Esc: 1:100 con: ubicación de tanque de reserva de agua y capacidad del mismo; materiales de cubierta; ventilaciones; chimeneas y vacíos de patios.

**22.d-** Cortes Esc:1:100: Se señalarán en la planta con letra mayúscula. Serán 2 (dos) como mínimo y uno deberá pasar por la/s fachada/s principal/es. En los lugares en donde se encuentre materializado el cordón de vereda, deberán consignarse las cotas de nivel con relación al nivel de vereda (+0.00); alturas parciales y totales, tanque de agua (altura de base y altura total); altura y materialización de medianeras y verjas; altura de barandas de escaleras, rampas, balcones y terrazas.

**22.e-** Fachadas Esc:1:100: Las visibles desde la vía pública, 1 (una) como mínimo, en terrenos en esquina, 2 (dos) como mínimo. Se designarán los materiales de terminación, carpintería, cubiertas, ubicación de tanque de agua con descripción de materiales y capacidad.

**22.f-** Planta de Instalación Eléctrica Esc:1:100 con: ubicación de tablero general, ubicación de tomas, bocas, llaves, timbres.

**22.g-** Planilla de aberturas con dimensiones, tipo de abrir, materiales, superficies de iluminación y de ventilación, cantidad y ubicación. En todos los casos, se deberá respetar las áreas mínimas de iluminación y ventilación acorde a uso y destino de locales, según lo establecido en la presente Ordenanza.

**22.j-** Planilla de Superficies: según modelo de planilla municipal, que como ANEXO 2, GRÁFICO Nº2 se adjunta a la presente Ordenanza.

## SECCIÓN 1.11: DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES PARA CAMBIO DE NOMBRE DE TITULAR DE LA PROPIEDAD

**Artículo 23.-** Se debe presentar fotocopia de la Escritura Aprobada por el Registro General de la Propiedad, en donde conste: número de matrícula por el cual se encuentra inscripto, o número de dominio, folio, tomo y año.

## SECCIÓN 1.12: DE LOS DOCUMENTOS NECESARIOS PARA LA TRAMITACIÓN DE EXPEDIENTES PARA OBRAS FUNERARIAS

**Artículo 24.-** Se presentarán todos los requisitos dados en el Título II, Capítulo I, Sección 1.5 (De los Documentos Necesarios para la tramitación de expedientes de obras de arquitectura Art. Nº15). Los proyectos presentados serán analizados por el DEM.

## SECCIÓN 1.13: DE LA INEXACTITUD DE LOS DOCUMENTOS EXIGIDOS



**Artículo 25.-** Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos presentaran inexactitudes o equívocos, se citará a los responsables, a efectos de regularizar el expediente. Este trámite no eximirá a los responsables, de la aplicación de las penalidades que correspondan.

No se aceptarán planos que no contengan todos los datos exigidos por la presente ordenanza.

**Artículo 26.-PLANOS CORREGIDOS.** En todos los casos en donde haya sido necesario introducir modificaciones, correcciones, se debe presentar nuevos juegos de planos sin tachaduras ni enmiendas, provistos del correspondiente sellado. No se aceptarán planos corregidos sobre copia.

## SECCIÓN 1.14. DE LAS OBRAS REALIZADAS SIN AUTORIZACIÓN MUNICIPAL

**Artículo 27.-** Serán encuadradas como:

**27.a-OBRAS DETECTADAS:** son aquellas construcciones que no cuenten con Autorización Municipal de Obra al serle requerido ese comprobante por el Inspector Municipal actuante.

Ante la detección de la infracción se paralizará la obra y se emplazará al propietario para que en un plazo de 48 (cuarenta y ocho) horas se presente en el municipio a fin de que regularice la documentación exigida por la presente Ordenanza.

Vencido dicho plazo y de no haberse cumplimentado la tramitación exigida (presentación de planos aprobados) se aplicará un arancelamiento diferenciado (publicado en la Ordenanza Tarifaria vigente) que como multa se notificará en la liquidación de la Tasa de Servicio a la Propiedad, el cual permanecerá hasta que se regularice el expediente.

Esta constancia de obra detectada, se realizará a través del labrado de un acta de constatación, en la cual el inspector actuante deberá además verificar si la obra tiene condiciones de habitabilidad. Si la obra fuera habitable, se procederá a cargar la superficie detectada como tributable. Esta acta, será archivada en el expediente que se abrirá para su registro, y cuyo duplicado será entregado en el sitio de la obra con la orden de paralización de las tareas.

**27.b-PROYECTO EJECUTADO** son aquellas construcciones que no cuenten con Autorización Municipal de Obra, pero si presentan registro de tareas por parte un profesional que se declare responsable de la misma. El profesional actuante se responsabiliza de lo construido y ejecutado, asumiendo la Responsabilidad Civil de la obra, debiendo manifestar por escrito en la documentación, tal compromiso firmado. Se deberá indicar en el plano la leyenda Proyecto Ejecutado, debiendo consignarse responsable de proyecto, conducción, dirección o representación técnica de la obra; además se deberá declarar la antigüedad de la misma.

En este caso los derechos se liquidarán siempre como relevamiento

La aprobación o registro de los planos de Proyecto Ejecutado, no libera a los responsables, de las penalidades que pudiera corresponderle por violación de esta Ordenanza, pudiendo la Secretaría Obras Públicas y Privadas, exigir el cumplimiento total o parcial de las disposiciones sobre edificación aplicable al caso.-

## SECCIÓN 1.15. DE LOS DERECHOS DE EDIFICACIÓN

**Artículo 28.-** El monto de los derechos de edificación e inscripción de relevamientos será un porcentaje del monto de obra, calculado en base a las tasas fijadas por los Colegios de Arquitectos e Ingenieros, vigentes al momento del pago, a los cuales se les aplicará los porcentajes publicados en la Ordenanza Tarifaria vigente en el Título Contribución que incide sobre la construcción de obras.

## SECCIÓN 1.16. DE LOS CERTIFICADOS DE OBRA

**Artículo 29.-** Para realizar la solicitud de Certificados de Obra se debe presentar la siguiente documentación:



**29.a-** Llenado de Formulario Municipal Solicitud de Final de Obra (la especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 2, GRÁFICO Nº6), que como Declaración Jurada firmará el profesional y el propietario. Dicha certificación posibilita la intervención del profesional actuante, como conductor o director técnico de la obra en cuestión, con el objeto de que éste, que es quien tiene a su cargo la responsabilidad técnica de la obra, sea quien determine su conclusión y verifique que concuerda con los planos aprobados, asegurando que la misma se encuentra en condiciones de ser habitada, sin riesgo para el propietario.

**29.b-** Para la obtención de cualquiera de los certificados que otorga la municipalidad, se deberá abonar los sellados fijados por la Ordenanza General Tarifaria vigente.

#### **Artículo 30.- LA MUNICIPALIDAD EXPIDE LOS CERTIFICADOS QUE SE DETALLAN A CONTINUACIÓN.**

**30.a- CERTIFICADO DE OBRA NO CONCLUIDA.** A pedido del propietario, del director técnico o constructor, se inspecciona la obra, y se otorga una constancia de la fecha de la Inspección y del estado de los trabajos, siempre que los mismos estén de acuerdo a la documentación aprobada y no contradigan las disposiciones de esta Ordenanza, archivándose el expediente, de donde el interesado podrá pedir se lo devuelvan a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, cuando se continúen los trabajos, previo pago de los sellados de actuación que correspondan.

**30.b- CERTIFICADO DE FINAL DE OBRA CONCLUIDA PARCIALMENTE.** Se extenderá en caso de que parte de la obra esté concluida siempre que constituya unidad funcional habitable. El propietario y el profesional interviniendo solicitarán el Certificado de Obra concluida parcialmente, declarando bajo responsabilidad de los solicitantes, que la misma está de acuerdo a los planos aprobados y que el estado de obra es el que se detalla en la memoria descriptiva adjunta. En este caso se inspeccionará la obra y si está de acuerdo a la documentación aprobada y no contradiga disposiciones de esta ordenanza, se otorgará el certificado. Para tal fin deberá presentarse la siguiente documentación: 2 (dos) planos. En la planta Esc:1.100, se indicarán las superficies de la obra terminada con los muros lavados en los colores reglamentarios y deben ser los mismos de la documentación aprobada, quedando la parte no terminada o no empezada de la obra con los muros sin lavar y con la leyenda: En construcción o a construir según corresponda.

**30.c- CERTIFICADO FINAL DE OBRA (OBRA CONCLUIDA):** Se extiende este certificado, cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a los planos aprobados según las disposiciones de esta Ordenanza y otras normas vigentes. El propietario y el profesional interviniendo solicitarán el Certificado Final de Obra, declarando bajo responsabilidad profesional, que la misma está de acuerdo a los planos aprobados.

**30.d- CERTIFICADO DE DOMICILIO PARA SER PRESENTADOS ANTE ECOGAS:** Se extenderá este certificado, cuando el expediente en cuestión se halle en regla, con los planos aprobados según las disposiciones de esta Ordenanza . Para el otorgamiento de este certificado, se deberá abonar una tasa administrativa fijada en la Ordenanza Tarifaria vigente.

#### **SECCIÓN 1.17 DE LOS PLAZOS PARA CONCESIÓN DEL PERMISO DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 31.- PLAZOS PARA APROBACIÓN.** Cuando los documentos satisfagan las exigencias de esta ordenanza, la oficina técnica los aprobará, previa intervención de otras dependencias Municipales, si correspondiera, dentro de los siguientes plazos:

**31.a-** Para Obras de hasta 500m<sup>2</sup>(metros cuadrados) de superficie: el plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de tasas es de 15 (quince)días hábiles desde la fecha de presentación de la documentación.

**31.b-** Para Obras de más de 500m<sup>2</sup>( metros cuadrados) de superficie: el plazo máximo para la aprobación de los documentos y liquidación de tasas es de 30 (treinta) días hábiles desde la fecha de presentación de la documentación.

**31.c-** Cuando en la aprobación tuvieran que intervenir varias dependencias municipales, estos plazos se prolongarán a razón de 4 (cuatro) días por cada intervención de las distintas dependencias.



## SECCIÓN 1.18. DEL PAGO DE DERECHOS Y TASAS

**Artículo 32.-** El interesado liquidará los derechos abonándolos al momento de retirar los certificados correspondientes, con arreglo a las disposiciones de la Ordenanza Impositiva vigente al momento de la presentación de la documentación ante la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.

**Artículo 33.-** El interesado liquidará los sellados de actuación ( tasas) abonándolos al inicio de la generación del trámite, con arreglo a las disposiciones de la Ordenanza Impositiva vigente al momento de la presentación de la documentación ante la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.

## SECCIÓN 1.19. DE LAS CONEXIONES DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA

### Artículo 34.- DE LA AUTORIZACIÓN DE LAS CONEXIONES:

**34.a- AUTORIZACIÓN PROVISORIA.** Para las conexiones de agua potable y/o energía eléctrica de uso domiciliario se extenderá un certificado, cuando se haya cumplimentado con todos los requisitos que se solicitan para la aprobación del expediente de obras de arquitectura.

**34.b- AUTORIZACIÓN DEFINITIVA.** Para las conexiones de agua potable y/o energía eléctrica de uso domiciliario: sólo se otorgará a aquellas obras que tuvieran Certificado de Inspección de Final de Obra.

**Artículo 35.- CONTROL DE LAS CONEXIONES:** Las plantas proveedoras de agua potable y de energía eléctrica de la ciudad de Colonia Caroya, no podrán llevar a cabo conexiones de ningún tipo sin previa autorización municipal.

## SECCIÓN 1.20. DE LAS INSPECCIONES

**Artículo 36.-** La inspección municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos. La calidad de los trabajos ejecutados es responsabilidad única y exclusiva del o los profesionales intervenientes. La Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá, para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

**Artículo 37.-** El D.E.M. dispondrá lo necesario para que el personal que se afecte al servicio de inspección, sea capacitado para la realización de los trabajos.

**Artículo 38.- DE LAS CONSTANCIAS DE LAS INSPECCIONES.** Realizada una inspección en una obra, el Inspector dejará constancia de la misma, como así también de las anomalías verificadas.

**Artículo 39.- DE LA OBLIGACIÓN DE PERMITIR LAS INSPECCIONES.** Todo propietario o inquilino, profesional, empresas, capataces, debe permitir el libre acceso a su propiedad a los fines de que los inspectores, previa identificación, puedan verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza. En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía, o de 2 (dos) testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan.

**Artículo 40.- DE LOS HORARIOS PARA INSPECCIÓN DE OBRAS:** Los inspectores deberán hacer sus visitas dentro del horario de labor de la obra.



## SECCIÓN 1.21. DE LA RESPONSABILIDAD

**Artículo 41.-** Los profesionales, los propietarios y los constructores, son solidariamente responsables del cumplimiento de todas las exigencias del procedimiento de autorización y regularización administrativa de Obras y de las demás disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, sin perjuicio de la responsabilidad que les cupiera por otras disposiciones exigidas en materia urbanística y constructiva.

**Artículo 42.- DEL AJUSTE DE LA OBRA A LA DOCUMENTACIÓN APROBADA:** La obra se ajustará a la documentación aprobada, siendo responsable de ello los profesionales intervenientes. En caso de falsear la documentación, la municipalidad hará el informe del caso, elevándolo al Colegio Profesional correspondiente para que actúe en consecuencia.

**Artículo 43.- DE LOS CARTELES REGLAMENTARIOS DEL COLEGIO PROFESIONAL.** Los profesionales intervenientes en la obra (Constructor, Proyectista, Director Técnico), tienen independientemente la obligación de exhibir con vista desde la calle en forma conjunta o separada, el cartel de obra que establecen las leyes de colegiación correspondientes.

**Artículo 44.- DE LA EXISTENCIA DE DOCUMENTACIÓN EN LA OBRA.** La documentación de la obra aprobada por la municipalidad junto con el Libro de Obra, si lo hubiera debe conservarse permanentemente en la misma, en perfecto estado y ser exhibidos cada vez que el Inspector Municipal lo requiera, a fin de facilitar el contralor de la obra.



## CAPÍTULO II. DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO

### SECCIÓN 1: PATRÓN DE ASENTAMIENTO I: OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo 45.-** Se establecen los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada zona. Estos indicadores son: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y la Cantidad máxima de Unidades Funcionales por parcela (C.U.F.), los Retiros de Líneas de Edificación, Altura de la Edificación y otros requisitos de ocupación que se establecen para cada zona en las disposiciones particulares de esta Ordenanza.-

#### SECCIÓN 1.1. DE LA INTENSIDAD DE OCUPACIÓN DEL SUELO

**Artículo 46. DEL FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.).** A los efectos del cálculo del F.O.S deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semi-cubiertas sobre la cota de parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

- Será computable para el FOS:

**46.a-** La superficie edificable por sobre la cota de parcela de un metro cincuenta centímetros (+1,50 metros).

**46.b-** La superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de 0,50m, desde el plano límite de la edificación.

**46.c-** En todas las zonas, las obras complementarias tales como piletas, incorporarán el 20% (veinte por ciento) de su superficie, a la sumatoria total de las superficies, para el cálculo del F.O.S.

- No será computable para el FOS:

**46.d-** Las superficies formadas por pérgolas , materializadas con estructuras filares de madera y/o metal, la cual podrá ser cubierta por vegetación y/o tejido de media sombra únicamente.

- Además deberá tenerse en cuenta para el FOS:

**46.e-** El FOS puede expresarse como porcentaje o en forma decimal.

**46.f-** La S.S.A. (SUPERFICIE DE SUELO ABSORBENTE). La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. deberá destinarse, en un porcentaje a terreno natural absorbente, forestado y parquizado según lo dispuesto para cada zona en las Disposiciones Particulares de esta Ordenanza. Quedan exceptuadas de dicho requerimiento las parcelas cuya superficie sea menor a 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados).

**46.g-** En caso de LOTES EN ESQUINAS, afectados por dos zonas con distintos FOS, primará, la zona de mayor jerarquía, según el siguiente listado: zona 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22.

**Artículo 47.- DEL FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):** Para el cómputo del F.O.T se considera superficie cubierta total edificada en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicadas por sobre el nivel de la cota de la parcela, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

**47 a-** En caso de lotes en esquinas, afectados por dos zonas con distintos FOT, primará, la zona de mayor jerarquía, según el siguiente listado: zona 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22.

**Artículo 48.- DE LA CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES (C.U.F.):** es la relación que determina para cada zona el número máximo de unidades funcionales permitido por parcela.

**48.a-** Para la determinación de C.U.F se aplicará la siguiente fórmula:

$$S \times \frac{1}{A} = C.U.F$$

S: superficie del terreno.-

A: superficie fijada por esta Ordenanza de acuerdo a la zona y al uso previsto.-



**48.b-** El coeficiente obtenido de la relación entre la superficie del terreno y el valor fijado como máximo (CUF/m<sup>2</sup>) deberá ser un número entero.

**48.c-** Sólo en los casos en que la fracción sea igual o mayor a 0,7 se podrá tomar el entero inmediato superior para el cálculo del C.U.F: Ej.: 3,2 = 3 CUF; 3,5 = 3 CUF; 3,7= 4 CUF.

**Artículo 49. DE LAS OBRAS EN SUBSUELO.** Toda construcción que implique la ejecución de obras en subsuelo, como también las demoliciones a realizarse en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza, debe presentar autorización a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, la que podrá solicitar una Evaluación de Impacto Ambiental.

## **SECCIÓN 1.2. DE LA LÍNEA MUNICIPAL, LÍNEA DE EDIFICACIÓN, RETIROS DE EDIFICACIÓN Y LÍNEA DE OCHAVA.**

**Artículo 50.-** Para todos los aspectos referentes a Línea Municipal, Línea de Edificación, Retiros de Edificación y Línea de Ochava se debe cumplimentar lo que se establece en la presente Sección y en las Disposiciones Particulares de esta Ordenanza.

### **Artículo 51.- DE LA LÍNEA MUNICIPAL.**

**51.a-** Alineación. Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública, debe respetar la Línea de Edificación establecida en Título III, Capítulo I, Sección 2 (De las Zonas Constructivas y sus Patrones de Asentamiento).

**51.b-** Construcciones fuera de Línea Municipal. Se permitirá construir fuera de la Línea Municipal siempre que se cumpla con lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 1.3 (de la altura de la edif., fachadas, planos límites y salientes en fachadas), Art. Nº 55.c.5.

**51.c-** Construcción de sótanos bajo veredas: Se permitirá construir sótanos bajo las veredas hasta la Línea Municipal, sólo en el triángulo de las ochavas reglamentarias.

**Artículo 52- DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.** Debe respetarse lo que se establece para cada zona en las Disposiciones Particulares de esta ordenanza, además se debe tener en cuenta lo siguiente:

**52.a-DE LOS RETIROS DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.** Establézcase la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse, de retirar su línea de edificación, a lo establecido para cada zona en las Disposiciones Particulares de esta Ordenanza. También se debe considerar:

**52.a.1- DE LOS JARDINES PRIVADOS.** El espacio resultante del retiro de la Línea de Edificación respecto de la Línea Municipal, debe destinarse a jardines privados. Éstos deben cumplir las siguientes condiciones:

**52.a.1.1-** La superficie de los mismos, no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros, cornisas, otros similares, debiendo cumplimentar lo exigido por esta Ordenanza. Se permitirá avanzar con un máximo de 1/3 (un tercio) del retiro mínimo exigido según zona, desde la Línea de Edificación hacia el espacio del jardín con pérgolas, materializadas con estructuras filares de madera, metal, hormigón, etc., la cual podrá ser cubierta por vegetación y/o tejido de media sombra únicamente.

**52.a.1.2-** En el caso de lotes que tengan frentes a más de una calle, los cerramientos de los límites definidos por la Línea Municipal deberán materializarse según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 1.5, Art. Nº62.a.3 (De los cerramientos en lote en esquina), de esta Ordenanza.

**52.a.2-** La aplicación del retiro exigido para espacio verde, no podrá reducir la superficie disponible para edificar a menos de 150,00 m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados) o abarcar más del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

**52.a.3-** Cuando la manzana se encuentre consolidada en un 50% (cincuenta por ciento) con retiros diferentes a los establecidos en la presente Ordenanza, se analizarán las medianeras por separado, debiendo adoptar como nueva Línea de Retiro de la Edificación la más próxima a la fijada por la presente Ordenanza, de acuerdo al croquis, que como ANEXO 3, GRÁFICO Nº1 se adjunta.



**52.b- DE LOS RETIROS DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN EN ESQUINA.** Todos los retiros de edificación en las esquinas se llevarán a cabo de la siguiente manera, y de acuerdo al croquis adjunto, que como ANEXO 3, GRÁFICO Nº2, forma parte de la presente Ordenanza:

**52.b.1-** Se toma como punto de referencia la línea imaginaria que forma el vértice del ángulo de la esquina, midiendo hacia cada lado tanta cantidad de metros como correspondan al fondo mínimo de su respectiva zona.

Esa medida de frente del lote será al que se le aplicará el Retiro Mínimo por Esquina, el resto de la edificación se retirará de acuerdo a lo legislado para el retiro normal fuera de las esquinas, según zona.

**52.b.2-** Se debe además respetar los retiros por Ochavas en las esquinas.

**52.b.3-** Ninguna construcción en lote de esquina podrá sobrepasar la Línea de Edificación de la colindancia vecina. Debe dejarse un pulmón (área de iluminación y ventilación) mínimo de 3,00 m (tres metros) medidos desde el eje medianero, la que debe coincidir en su frente con la línea de edificación vecina, según el retiro de cada zona.

**52.c- DE LAS OCHAVAS.** En los predios de esquina es obligatorio y de utilidad pública el retiro de construcción en planta baja. La superficie triangular definida por la ochava y las líneas Municipales convergentes, será en todos los casos, de cesión gratuita y obligatoria en planta baja, formando parte de la vía pública, y por lo tanto no computable como espacio libre de edificación de la superficie de la parcela; y se debe cubrir con el solado correspondiente a las veredas y respetar el nivel de las mismas.

**52.c.1-** Se deben materializar cuando se realicen:

**52.c.1.1-** Construcciones de edificios o cercos nuevos.-

**52.c.1.2-** Refacciones de edificios o cercos.-

**52.c.1.3-** Reconstrucciones de solados altos o bajos.-

**52.c.1.4-** Reparación de fachada que implique aumento de seguridad.-

**52.c.1.5-** Excavación de sótanos que lleguen hasta la L.M.-

**52.c.1.6-** Cuando sea necesario, por razones de visibilidad de tránsito, o de estética, o de seguridad pública.-

**52.c.2-DE LAS DIMENSIONES Y EL TRAZADO:** se debe cumplimentar los siguientes requisitos:

**52.c.2.1-** La dimensión y el trazado están determinadas por la unión de dos puntos que se obtienen al cortar la línea de cordones concurrentes, a la distancia de 9,00 m (nueve metros) a partir de la intersección de dicha línea de cordón. La especificación gráfica se adjunta como ANEXO 3, GRÁFICO Nº3

Esta dimensión no puede ser menor a 3,50 m (tres con cincuenta metros) en la hipotenusa del triángulo formado por la intersección de ambas Líneas Municipales.

Para la correcta interpretación de lo dispuesto en la presente, para los casos en que el cordón no este materializado o bien definido, a pedido del recurrente, la municipalidad otorgará un certificado de cordón de vereda, previo pago de las tasas dispuestas para tal fin.

**52.c.3- DE LA OCUPACIÓN DE LA OCHAVA EN PLANTA BAJA:** Se puede ocupar la planta baja en la ochava, para colocar un solo punto de apoyo o de sostén, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

**52.c.3.1-** Estar comprendidas en la intersección de las Líneas Municipales y en un cilindro vertical de 80 cm (ochenta centímetros) de diámetro como máximo; para diámetros hasta 40 cm (cuarenta centímetros) se mantendrá la línea de ochava; para dimensiones mayores se correrá la ochava según señala el gráfico. En todos los casos, entre el elemento de sostén y la ochava, debe quedar un paso libre de 2,00 m (dos metros) como mínimo. La especificación gráfica se adjunta como ANEXO 3, GRÁFICO Nº4.

**52.c.4- DE LA OCUPACIÓN DE LA OCHAVA EN PLANTA ALTA:** Por fuera de la ochava, a partir de los 2,70 m (dos con setenta metros) medidos desde el nivel de vereda, se puede recuperar el espacio hasta la prolongación de las dos Líneas Municipales. La especificación gráfica se adjunta como ANEXO 3, GRÁFICO Nº5.

**52.d- DE LA DISTANCIA DE UNA EDIFICACIÓN, UN CARTEL O CUALQUIER OTRO TIPO DE INSTALACIÓN, A UNA LÍNEA DE MEDIA TENSIÓN:** Se deben fijar de acuerdo con los siguientes puntos: (El plano del tendido de Media Tensión en zona Urbana se adjunta como ANEXO 6, PLANO Nº3).



**52.d.1-** Toda habilitación para la ejecución de construcciones o instalaciones de cualquier tipo, públicas o privadas, con una altura superior a los 4,00 m (cuatro metros) ubicadas en proximidades de líneas eléctricas de media tensión ya existentes, o sobre límites de propiedad con la vía pública debe previo a su autorización ser comunicada al Ente prestador del servicio de energía eléctrica, mediante el llenado y la presentación del formulario F-LMT.1, que como ANEXO 3, GRÁFICO Nº6 forma parte de la presente Ordenanza, quedando a cargo del ente prestador del servicio de energía eléctrica, verificar que se cumplan las disposiciones y normativas vigentes, realizando las correcciones que correspondan, a fin de adecuar la ubicación de los conductores o instalaciones a esas normativas. El responsable del cumplimiento de lo indicado es el organismo autorizante de las construcciones.

**52.d.2-** La distancia mínima entre el conductor más cercano de una Línea de Media Tensión a una edificación debe cumplir con los requisitos de la especificación técnica de EPEC, ET 1002. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº7.

**52.d.2.1-** En planta baja, hasta los 4,00 m (cuatro metros) de altura tomados desde el nivel de vereda, la distancia mínima de una edificación a una columna de Línea de Media Tensión, es de 2,00 m (dos metros).

**52.d.2.2-** A partir de los 4,00 m (cuatro metros) de altura tomados desde el nivel de vereda, el Retiro de la Línea de Edificación, es la que se especifique en las Disposiciones Particulares para cada zona, siendo la distancia mínima de la edificación al conductor, la proyectada por un radio de 4,00 m (cuatro metros) a partir del conductor más cercano a la edificación.

### **SECCIÓN 1.3: DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, FACHADAS, PLANOS LÍMITES Y SALIENTES EN FACHADAS.**

**Artículo 53.-** Para todos los aspectos referentes a altura de la edificación, fachadas, planos límites y salientes en fachadas se debe cumplimentar lo que se establece en la presente Sección y en las Disposiciones Particulares de esta Ordenanza de acuerdo con el carácter de cada zona.

**Artículo 54.- DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.** Se debe cumplimentar lo que se establece en la presente Sección y en las Disposiciones Particulares de esta Ordenanza en lo referido a alturas máximas, de acuerdo con el carácter de cada zona.

**54.a-** No se consideran incluidos en la Altura de la Edificación los siguientes elementos:

**54.a.1-** Las pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, con una altura máxima de 3,00 m (tres metros).

**54.a.2-** Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio, como depósitos de agua, refrigeradores, paneles solares, otras infraestructuras, los remates de caja de escaleras y ascensores con un máximo de 3,50 m (tres con cincuenta metros) y sin que excedan de un plano inclinado a 45º (cuarenta y cinco grados) trazado desde el borde del plano vertical de fachada de frente.

**54.a.3-** Las chimeneas de ventilación y evacuación de humos, con alturas máximas de 3,00 m (tres metros).

**54.a.4-** Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana y que además deban cumplimentar los requisitos y limitaciones establecidos en las normas vigentes que las regulan.

**Artículo 55.- DE LAS FACHADAS.** Es obligatoria la presentación de los planos de fachadas, en los que se dejará constancia expresa, de los materiales y sus acabados. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, es indispensable presentar un plano de la misma, salvo cuando se trate de cambiar de color o material alguna parte, en cuyo caso, bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso.

Para las Fachadas se debe tener en cuenta lo siguiente:

**55.a- DEL TRATAMIENTO DE LAS FACHADAS.** Todas las fachadas, techados y pavimentos exteriores de las edificaciones conforman el espacio urbano, por lo que priman los principios urbanísticos sobre las conveniencias particulares.



Las fachadas internas, de fondo, de frente interno y laterales, y las medianeras destinadas a quedar a la vista, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal, deben ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares no habitables, ya estén sobre el edificio o aislados, que, si son visibles desde la vía pública, se tratarán en armonía con el conjunto.

La Secretaría de Obras Públicas y Privadas puede rechazar, mediante resolución fundada, aquellos proyectos que no conformen una unidad armónica con el entorno.

**55. b- DE LA ALTURA DE LAS FACHADAS.** Las alturas máximas en fachadas, son las que se establece para cada zona, en las Disposiciones Particulares de esta Ordenanza en Título III, Capítulo I, Sección 2 (De las Zonas Constructivas y sus Patrones de Asentamiento). Estas alturas máximas (totales o parciales) en fachadas, se toman a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno, sobre esta línea, tenga una pendiente igual o menor al 10% (diez por ciento). Cuando ésta pendiente sea mayor, las alturas de fachadas pueden compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas en los ejes medianeros.

Para las alturas en fachadas se debe tener en cuenta además:

**55.b.1- DE LA ALTURA DE FACHADAS EN LOTES EN ESQUINA:** En caso de lotes con frentes a dos calles con diferentes alturas máximas en la fachada, primará, la zona de mayor jerarquía según el siguiente listado: zona 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22.

**55b.2-** Para situaciones no contempladas, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas y el Departamento Ejecutivo municipal, resolverán cada caso concreto.

**55.c- DE LOS PLANOS LÍMITES:** Las fachadas están contenidas en los planos límites detallados por esta Ordenanza.

Para la determinación de los mismos se debe tener en cuenta lo siguiente:

**55.c.1-** Los planos límites permitidos para la edificación son los que resultan de aplicar las disposiciones de Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación Total del Suelo (F.O.T.), Alturas y Retiros y perfiles para cada caso, según lo establece la presente Ordenanza.

**55.c.2-** Estos planos deben ser respetados y no sobrepasados, pudiendo el proyectista tener la libertad para ampliar retiros, producir entrantes, entre otros.

**55.c.3-** Si las fachadas son curvas u oblicuas, se consideran los puntos de las fachadas más próximos a los planos límites, resulten los mismos vértices o tangentes respecto de dichos planos.

**55.c.4- DE LOS CONDUCTOS VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.** Los caños de ventilación de las cloacas domiciliarias o cualquier conducto, no pueden colocarse al exterior de los muros de la fachada principal.

**55.c.5- DE LAS SALIENTES EN FACHADA.** Estos planos límites se consideran Línea de Edificación, permitiéndose como salientes de los mismos las que se detallan a continuación:

**55c.5.1-** No se permiten salientes bajo nivel de vereda con construcciones de cualquier índole, por fuera de la Línea de Edificación fijada.

**55.c.5.2-** En los primeros 2,70 m (dos con setenta metros) de altura medidos desde el nivel de vereda, no se permite ninguna clase de salientes (antepecho, escalón, otros), fuera de la Línea de Edificación en vereda. Tampoco se permiten vitrinas salientes, hojas de celosías, puertas o ventanas que abran hacia la línea mencionada.

Los umbrales y antepechos no pueden sobresalir en más de 2,00 cm (dos centímetros) fuera de la Línea Municipal.

**55.c.5.3-** Por encima de los 2,70 m (dos con setenta metros) de altura medidos desde el nivel de vereda, y cuando la calle tenga 9,00 m (nueve metros) de ancho o más, se permiten detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal, en forma de pantallas verticales y horizontales, pilares o similares, que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 m (cero coma treinta metros). La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº8.

**55.c 5.4- DE LAS SALIENTES DE BALCONES.** Los balcones en los pisos altos a partir de los 2,70 m (dos con setenta metros), medidos desde el nivel de vereda, pueden sobresalir de la Línea Municipal un equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m (uno con cincuenta metros) medidos perpendicularmente a esta. Estos



balcones podrán llegar hasta 0,15 m (cero con quince metros) de la línea divisoria de la propiedad. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº9.

En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas, salvo las barandas o antepechos y sólo se permitirán columnas de lado o diámetro máximo 0,30 m (cero con treinta metros), con una distancia entre ejes no inferior a 2,00 m (dos metros).

La baranda o antepecho, tendrá una altura no menor a 0,90 m (cero noventa metros), ni mayor a 1,20 m (uno con veinte metros) medidos desde el solado del balcón, y sus balaustres, caladuras, espacios entre hierros, u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro a los usuarios.

En las ochavas, las salientes de los balcones pueden ser las mismas que las establecidas en el inciso anterior del presente artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda, distante 0,70 m (cero coma setenta metros) de la misma. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº10.

#### **55.c.5.5- DE LAS SALIENTES DE ALEROS Y MARQUESINAS.**

**55.c.5.5.1-** Un alero o marquesina de piso bajo 3,00 m (tres metros) medidos desde la cota de vereda, se mantendrá por encima de los 2,70 m (dos con setenta metros), medidos sobre el nivel de vereda; su borde exterior distará del cordón de vereda un mínimo de 0,70 m (cero setenta metros), inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero. El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, es de 3,00 m (tres metros). Estas marquesinas o aleros, no pueden tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal. En caso de llevar vidrios, estos serán armados e incorporados a la estructura. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº11.

**55.c.5.5.2-** Un alero en piso alto a partir de los 3,00 m (tres metros) medidos desde la cota de vereda puede tener una saliente de la Línea Municipal equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 m (uno con cincuenta metros) pudiendo llegar de eje a eje medianero. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº12.

**55.c.5.5.3-** La municipalidad puede en cualquier momento y con una simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según el presente artículo, cuando se reduzca el ancho de la vereda, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas serán a cargo del propietario y sin derecho a reclamo alguno.

**55.c.5.4- DE LOS SALIENTES CERRADOS.** No se permiten cuerpos cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal en ningún caso.

**55.c.5.5- DE LAS SALIENTES EN CALLES ARBOLADAS.** Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del voladizo de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado a 1,00 m (un metro) de la alineación de los troncos. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº13.

**55.c.5.6- DE LOS ARTEFACTOS CLIMATIZADORES VISIBLES DESDE LA VÍA PÚBLICA.** Por debajo de los 2,70 m (dos con setenta metros), medidos desde el nivel de vereda, los acondicionadores de aire se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 m (cero treinta metros) del plomo del paramento. Además debe contemplarse que la descarga de agua que estos producen, no afecte el tránsito libre por las veredas sobre las que estén instalados.

**55.c.5.7- DE LOS TOLDOS.** Se entiende por toldo al elemento de cualquier material, que pueda ser extendido y recogido sobre la vereda. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº14. Para su colocación e instalación se debe considerar:

**55.c.5.7.a- PERFIL DE LOS TOLDOS.** En las fachadas de los edificios, se pueden colocar toldos que avancen fuera de la Línea Municipal, siempre que los mismos y sus brazos de extensión en su parte más baja, alcancen como mínimo la altura de 2,20 m (dos con veinte metros) sobre el nivel de la vereda, y su vuelo diste no menos de 0,70 m (cero con setenta metros) del cordón de la vereda.

**55.c.5.7.b- SOPORTES VERTICALES, LARGUEROS Y TENDIDO DE LOS TOLDOS.** Sus soportes y toda la estructura deben ser desmontable y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de los peatones. Sus soportes verticales se colocan equidistantes y a no menos de 2,50 m (dos con cincuenta metros) entre sí, pudiendo éstos ubicarse hasta 0,70 (cero coma setenta) metros del cordón de la vereda.

**55.c.5.7.c- PLEGADO DE LOS TOLDOS:** Su ocupación espacial, está encuadrada por los límites de la planta o piso de la propiedad en que se desarrolla la



actividad, no pudiendo en ningún caso invadir el espacio de propiedades colindantes en ningún sentido direccional.

**55.c.5.7.d- DE LOS TOLDOS EN CALLES ARBOLADAS.** En las calles arboladas, los toldos se instalan como mínimo a 1,00 m (un metro) de distancia de la línea interna de troncos, y no pueden afectar sensiblemente la copa de los árboles.

**55.c.5.7.e- VISIBILIDAD DE LAS SEÑALES.** En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de la señalización oficial de las calles.

**55.c.5.7.f- RETIRO DE TOLDOS Y SOPORTES.** La municipalidad puede exigir el retiro, tanto de los soportes como del toldo, cuando lo juzgue necesario, bastando la comunicación por escrito al propietario.

**55.c.5.7.g- SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN.** Su instalación requiere de autorización municipal, la que previa a su concesión inspeccionará el sitio elegido, no pudiéndose hasta tanto esto ocurra alterarse el estado de lo edificado ni el verde existente.

**55. c. 6- DE LOS TANQUES DE AGUA.** Los tanques de agua se deben instalar como mínimo a 0,60 m (sesenta metros) del eje del muro medianero.

## SECCIÓN 1.4. DE LAS VEREDAS

### Artículo 56.- NORMAS GENERALES:

**56.a-** Todo propietario, poseedor o tenedor a título oneroso o gratuito, está obligado a construir y conservar las veredas en sus terrenos cuyos frentes den a calles públicas, siempre y cuando se cuente con nivel definitivo dado por el cordón banquina o la municipalidad pueda fijarlo por otros medios, de acuerdo a lo especificado en esta Ordenanza.

Donde no se cuente con nivel definitivo, la zona destinada a vereda, debe acondicionarse a un nivel de no más de 20 cm. (veinte centímetros) por encima de la calzada, no siendo exigible la construcción de solado, el que será remplazado por césped o gramíneas que permitan el fácil tránsito peatonal.

**56.b-** Los frentistas que construyan la vereda, tienen que solicitar la correspondiente autorización ante la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, quedando a juicio de la Secretaría antes mencionada prohibir las que no reúnan las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

**Artículo 57.- DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE VEREDAS.** Si a pesar de lo descripto, el propietario no hubiera comenzado con los trabajos de construcción de la vereda, la municipalidad puede licitar su construcción con cargo para aquel, ya fuera por unidad, por grupos o zonas. Una vez efectuados los trabajos, de lo cual se dará aviso al propietario, en forma general y particular, con la debida anticipación, el Departamento Ejecutivo Municipal, arbitrará los medios para el cobro de los trabajos a cargo del mismo.

**Artículo 58. DE LOS MATERIALES:** En todos los casos, los pisos deben ser de material antideslizante, con juntas normales y paralelas al cordón de la vereda. De acuerdo con las distintas zonas de la ciudad se determinan los tipos de materiales:

**58.a- TIPO A:** De Loseta granítica tipo vainilla, panes o similar, de color gris plomo. Serán utilizadas sobre Avenida San Martín y en Edificios Institucionales.-

**58.b- TIPO B:** De Mosaicos calcáreos, antideslizantes, en tonos pasteles no saturados. Serán utilizados en el resto de la ciudad.

### Artículo 59. DE LAS ESPECIFICACIONES PARA EJECUTAR VEREDAS.

**59.a-DE LAS COTAS DE NIVEL.** Las veredas deben ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón banquina, este dará la altura, caso contrario la municipalidad fijará el nivel. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº15.

**59.b-DE LOS CORDONES CUNETAS.** Cuando la calzada no tenga cordones, éstos se deben construir en hormigón simple. La línea, como el nivel, será fijada por la municipalidad, lo mismo que la supervisión de los trabajos. Ningún piso de vereda puede sobrepasar el nivel del cordón banquina, determinando el cordón, la pendiente y la altura máxima de la vereda contra la calzada.



**59.c-DE LAS PENDIENTES.** Para la ejecución del piso de la vereda se debe tomar el nivel del cordón banquina. La pendiente mínima ascendente establecida hacia la Línea Municipal es del 1% (uno por ciento), con una máxima del 2% (dos por ciento).-

En el caso de que la vivienda se encuentre construida en un nivel diferente al resultante de la aplicación de la pendiente máxima (por más o por menos), se prohíbe la ejecución de la rampa de ingreso vehicular a la vivienda con pendientes diferentes a la máxima exigida en esta Ordenanza. De presentarse esta situación el desnivel tendrá que ser salvado en el interior de la propiedad (detrás de la Línea Municipal). La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº16.

**59.d-DE LA CONTINUIDAD:** Bajo ningún concepto se permite la ejecución de pendientes bruscas, escalones o salientes que dificulten el tránsito peatonal o constituyan un peligro para los transeúntes.

En su perfil longitudinal deben mantener la pendiente de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Las veredas de lotes consecutivos no formarán resaltos.

En todos aquellos casos en los que, ya sea por las pendientes del terreno o veredas existentes, o bien por otras razones, se requiera de una solución especial para las veredas, se realizará el estudio particularizado correspondiente, que debe ser presentado para su aprobación en la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, en forma previa a la construcción de la vereda en cuestión.

La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº17.

**59.e- DEL MANTENIMIENTO.**

**59.e.1-** En todos los casos la vereda debe mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad e higiene, libre de malezas y obstrucciones.

**59.e.2-** La vereda se debe mantener en condiciones óptimas para el tránsito peatonal, si es de tierra se debe compactar con áridos u otros materiales que le otorguen transitabilidad, aún en días de lluvia. Si estuviere deteriorada, se exigirá su inmediata reparación.

**59.e.3-** Toda vereda con piso consolidado con materiales (solados) o tierra que fuera rota o removida por cualquier motivo, debe ser reparada por el responsable de la rotura dentro del plazo de 30 (treinta) días a partir de la finalización de los trabajos a fin de su reparación, caso contrario el municipio lo ejecutará a cargo y costos del responsable de la rotura o remoción.

**59.e.4-** Por ningún motivo, ninguna zanja, pozo u otro obstáculo que interfiera el paso peatonal por las veredas, y que signifique un riesgo para los transeúntes, puede quedar sin señalización o cobertura. En caso de que se considere excesivamente peligrosa, durante el período nocturno debe permanecer con señalización lumínica.

**59.f- DE LA RENOVACIÓN DE LAS VEREDAS.** A los fines de renovación de veredas, se considerará fuera de uso cuando:

**59.f.1-** Cuando no esté de acuerdo con esta Ordenanza.

**59.f.1-** Cuando por el uso se torna resbaladiza.

**59.f.1-** Cuando no haya uniformidad de colores por haberse efectuado cambios parciales de mosaicos.

**59.f.1-** Cuando se hayan levantado, por efecto de las raíces de los árboles u otras razones.

**59.g- DE LA OCUPACIÓN DE LAS VEREDAS.**

**59.g.1- EN LAS VEREDAS QUE DEN FRENTES DE COMERCIOS,** y éstos expongan en la vía pública sus artículos o productos, sólo podrán ocupar un 30% (treinta por ciento) del espacio de la vereda con los mismos.

Para los bares, confiterías, heladerías, otros, sólo se permite una sola fila de mesas o sillas junto a la Línea Municipal.

La altura mínima para la colocación de sombrillas que atraviesen las veredas, será de 2,20 m. (dos con veinte metros).

**59.g.2- EN LAS VEREDAS AFECTADAS POR OBRAS EN CONSTRUCCIÓN.** En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción, es obligatorio preservar un área destinada al tránsito de peatones mientras duren los trabajos según se especifica en las normas de seguridad.

**59. h-DE LA COLOCACIÓN DE CESTOS DE BASURA.** Es obligatoria la instalación de cestos de residuos domiciliarios en el frente de todo edificio destinado a vivienda o cualquier otro uso que genere residuos de tipo domiciliario. Para ello debe tenerse en cuenta:



**59.h.1-DE LA UBICACIÓN.** Para la instalación de cestos de residuos, éstos no deben afectar el tránsito peatonal, por lo que no pueden invadir la franja de circulación de la vereda y deben tener acceso directo desde la vía pública para el servicio municipal de recolección de residuos. Su ubicación debe distar como mínimo a 0,70m (cero con setenta metros) de la línea interior del cordón banquina, a los efectos de no interceptar la apertura de la puerta de los vehículos que se estacionen en el lugar. La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº18.

**59.h.2-DE LA ALTURA.** Su diseño debe asegurar la adecuada contención de las bolsas para evitar su dispersión sobre veredas o calzadas e impedir que los residuos allí depositados sean alcanzados por animales que deambulen por la vía pública, por lo que deben estar colocados a una altura de 1,50 m (uno con cincuenta metros), contados desde el nivel de la vereda.

**59.h.3-DE LA DIMENSIÓN.** La dimensión de los depósitos es en relación a la producción de residuos de las unidades a las que sirvan, pudiendo su base o sección horizontal ser circular, oval o poligonal (de por lo menos cuatro lados), siempre que permita inscribir una circunferencia de 30 cm (treinta centímetros) de diámetro como mínimo. La profundidad mínima del recipiente contenedor será de 30 cm (treinta centímetros). Los modelos de cestos de residuos se adjuntan en ANEXO 3, GRÁFICOS Nº19; Nº20; Nº21.

**59.i-DE LA RAMPA PARA DISCAPACITADOS.** En todas las veredas o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas, solicitando el asesoramiento a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, con las siguientes especificaciones: La especificación gráfica se adjunta en el ANEXO 3, GRÁFICO Nº22.

**59.i.1-DE LAS DIMENSIONES:** El ancho mínimo 0,90m (cero noventa metros).

**59.i.2-DE LA PENDIENTE.** La pendiente máxima será del 12 % (doce por ciento), pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. (un centímetro y medio) de altura máxima entre calzada y rampa.-

**59.i.3-DE LA UBICACIÓN.** Las rampas se ubican a partir del punto de intersección de la línea del cordón de vereda de la esquina y la proyección de la línea municipal, hacia el interior de la cuadra.

Se ubican enfrentadas la de una vereda con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.

**59.i.4-DEL SOLADO:** El solado será antideslizante.-

**59.j-DEL ESPACIO VERDE EN LAS VEREDAS:** Se debe tener en cuenta:

**59.j.1:** En todas las veredas excepto las de Avenida San Martín el ancho de los canteros o espacios verdes en las mismas, corresponderá al 33 % ( treinta y tres por ciento) del ancho de la vereda, tomándose este porcentaje, del ancho que resulte de medir la distancia entre Línea Municipal y la línea de cordón Banquina. Bajo ningún concepto se permitirá cubrir los espacios destinados a canteros o verdes con materiales impermeables que dificulte la irrigación del suelo, los que deberán ser mantenidos en perfecto estado de higiene por los frentistas. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3 , GRAFICO N 23.

**59.j.2.** En las veredas de Avenida San Martín el ancho de los canteros o espacios verdes en las mismas, corresponderá a la mitad del ancho de la vereda, tomándose ese ancho, el que resulte de medir la distancia entre la Línea Municipal y la Línea de Cordón Banquina.

En este espacio verde (en la línea de ejes de los troncos de los plátanos) se ejecutarán, si no las hubiera, cisternas para contención de agua y riego de los plátanos, las cuales deberán alojar un volumen mínimo de 1m<sup>3</sup> (un metro cúbico) de agua. Estas cisternas se ejecutarán con paredes de ladrillos comunes con juntas trabadas en forma de nido de abeja. Las paredes de las mismas no deberán revocarse y el piso no deberá estar impermeabilizado. Contarán con tapas removibles de hormigón para su mantenimiento. Los cordones de vereda cuyos tramos den a las cisternas, llevarán un conducto mínimo de 20cm (veinte centímetros) de diámetro, para permitir el ingreso de agua desde la Avenida. Además se debe prever el mismo conducto para el riego desde la acequia.

Bajo ningún concepto se permitirá cubrir los espacios destinados a canteros o verdes con materiales impermeables que dificulte la irrigación del suelo, los que deberán ser mantenidos en perfecto estado de higiene por los frentistas. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3 , GRAFICO N 24 y Nº 24 a.

**59.j.3-De construirse entradas peatonales o para vehículos en las superficies destinadas a canteros o espacios verdes, deben respetar las siguientes dimensiones máximas:**



**59.j.3.1-Para entradas vehiculares.** El ancho máximo será de 3,00m (tres metros). Esta rampa debe ejecutarse en el espacio correspondiente al tercio del ancho total de la vereda destinado a espacio verde.

Si fuera necesario salvar mayor diferencia de niveles, esta rampa debe ejecutarse en el espacio privado detrás de la Línea municipal. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº24.b.

En caso de que el espacio destinado a guarda coche o garage estuviera materializado sobre la línea municipal, y existiera diferencia de nivel entre la vereda y el nivel de piso interior, se puede utilizar rampas removibles realizadas de materiales resistentes al paso del vehículo. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº24.c.

**59.j.3.2- Para entradas peatonales:** el ancho máximo será de 1,20m (un metro con veinte centímetros).

**59.j.4-** En las esquinas, las veredas serán totalmente pavimentadas siguiendo la prolongación de las líneas municipales.

**59.k- DEL ARBOLADO EN LAS VEREDAS.** Se rige por las disposiciones que en esta ordenanza se especifican para Arbolado Público. Además debe considerarse:

**59.k.1-** Lo dispuesto en el presente artículo debe figurar en el Gráfico de Planta Baja del Plano General que se someta a aprobación municipal.-

**59.k.2-** Está prohibido colocar árboles en el retiro de 9,00m (nueve metros) de la intersección de línea de cordón de vereda con la prolongación de la línea municipal en los lotes de esquina (Línea de Ochava). La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº23.

#### **59.l- DE LOS CANTEROS EN LAS VEREDAS.**

**59.l.1-** Se podrá ejecutar en las veredas, cordones cerrando los canteros, con un máximo de 15,00cm (quince centímetros) de elevación del nivel de piso. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº25.

**59.l.2** Todo cordón que se ejecute sobre el nivel de piso de la vereda, debe llevar orificios en separaciones y dimensiones adecuadas para permitir el normal escurrimiento del agua de la vereda hacia los canteros o espacios verdes.-

El nivel máximo de tierra que llevan dentro de los canteros, para que el agua tenga acceso a éstos, será igual al nivel de la banquina.

### **SECCIÓN 1.5. DE LOS CERRAMIENTOS DEL LOTE (VERJAS Y CERCAS)**

**Artículo 60.- NORMAS GENERALES:** En toda propiedad, baldía o edificada, con frente a la vía pública, es obligatoria la construcción y conservación del cerramiento del lote, de acuerdo a esta Ordenanza.

**Artículo 61. DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS CERRAMIENTOS.** Si a pesar de lo descripto, el propietario no hubiera comenzado con los trabajos de construcción del cerramiento de acuerdo a lo expuesto en el artículo anterior, la municipalidad puede licitar su construcción con cargo para aquél, ya fuera por unidad, por grupos o zonas. Una vez efectuado los trabajos, de lo cual se dará aviso de manera fehaciente al propietario, en forma general y particular, con la debida anticipación, el Departamento Ejecutivo Municipal arbitrará los medios para el cobro de los mismos a cargo del propietario.

**Artículo 62.-DE LA UBICACIÓN DE LOS CERRAMIENTOS DEL LOTE.** Debe considerarse:

#### **62.a-DE LOS CERRAMIENTOS AL FREnte DEL LOTE:**

**62.a.1-** En todo predio no edificado la cerca se construye siguiendo la Línea Municipal.-

**62.a.2- LOTE ENTRE MEDIANERAS.** Toda edificación debe materializar la Línea Municipal con una cerca de una altura máxima de 0,80 m (cero con ochenta metros) sobre el nivel de vereda. Por sobre ésta altura sólo se pueden colocar cerramientos transparentes, tales como alambres tejidos, rejas u otros, de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.

Se admiten como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60m (cero con sesenta metros) en el sentido de la Línea Municipal y una altura máxima de 2,00m (dos metros) sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en



su totalidad más de un tercio de la superficie total a cerrar por sobre los 0,80m (cero con ochenta metros) del nivel de vereda. Quedan prohibidos, por encima de los 0,80m (cero con ochenta metros) los cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera u otros. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº 26.

**62.a.2.1-** En el caso que el edificio se encuentre retirado de la Línea Municipal, y estuviese materializada la vereda, el propietario puede no cumplir con la obligación de cerramiento al frente; la línea Municipal será definida entonces con un cordón de mampostería de 0,15m (cero quince metros) de alto con respecto al nivel de vereda, como mínimo.

**62.a.3- LOTE EN ESQUINA:** Se debe tener en cuenta las siguientes condiciones y la especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº27.

**62.a.3.1-** Se debe ejecutar la ochava conforme a las disposiciones del Título II, Capítulo II, Sección 1.2, Art. Nº52.c (De las Ochavas), y el cerramiento de la misma se debe materializar según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 1.5, Art. Nº62.a. (De los cerramientos al frente del lote).

**62.a.3.2-** En la Línea Municipal correspondiente al frente menor del lote, el cerramiento se debe materializar según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 1.5, Art. Nº62.a. (De los cerramientos al frente del lote)

**62.a.3.3-** En la Línea Municipal correspondiente al frente mayor del lote, el cerramiento se debe materializar según lo siguiente:

**62.a.3.3.1-** En el espacio correspondiente a Pulmón 3,00m (tres metros) medidos desde el eje medianero, el cerramiento se debe materializar según lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 1.5, Articulo Nº62.a.2. A partir de este punto el cerramiento y en una longitud del 50% (cincuenta por ciento) del frente mayor del lote, se puede ejecutar con mampostería de ladrillos comunes o bloques de hormigón (cerramiento opaco), y con una altura máxima de 2,00m (dos metros), medidos desde el terreno natural más alto.

#### **62.b- DE LOS CERRAMIENTOS DIVISORIOS DE PROPIEDADES.**

**62.b.1-DE LOS CERRAMIENTOS DIVISORIOS DE PROPIEDADES EN LA PARTE CORRESPONDIENTES A RETIRO PARA JARDÍN PRIVADO:** En este caso la construcción debe cumplimentar lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 1.5, Articulo Nº62.a.2, no pudiendo adosarse gabinetes de gas o cualquier otro elemento opaco que sobrepase las alturas permitidas en el mencionado artículo. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº26.

**62.b.2- DE LOS CERRAMIENTOS DIVISORIOS DE PROPIEDADES EN LOS SECTORES NO CORRESPONDIENTES A RETIRO PARA JARDÍN PRIVADO:** Se debe ejecutar con mampostería de ladrillos comunes o bloques de hormigón, y pilares de 30 cm (treinta centímetros) x 30 cm (treinta centímetros) cada 3,00m (tres metros) y con una altura máxima de 2,00 m (dos metros) medidos desde el terreno natural más alto. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº 28.

## **SECCIÓN 1.6. DE LAS ACEQUIAS**

**Artículo 63.-** Los contribuyentes con propiedad frente a la avenida General José de San Martín de este municipio y comprendidos entre las calles Nº1 a la Nº84 de la citada arteria están obligados a construir en material las acequias que bordean la mencionada avenida, en aquellos lugares donde aún no se cuentan con la misma, la construcción se ejecutará teniendo en cuenta las siguientes especificaciones:

**63.a-** La obra debe ejecutarse con materiales de primera calidad.

**63.b-** Los propietarios deben solicitar a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la municipalidad, previo a la iniciación de los trabajos, el permiso correspondiente para otorgarle la línea y niveles respectivos, como así también la forma de construcción.

**63.c-** Las dimensiones serán 0,60m (cero sesenta metros) de ancho por 0,50 m (cero cincuenta metros) de altura, o la medida que según el caso disponga la Secretaría de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 3, GRÁFICO Nº 24a.

**63.d-** Se debe impermeabilizar mediante estucado con cemento la pared que da a la propiedad y el piso de la acequia.



**63.e-** La pared que da a la avenida debe dejarse sin revoque, dejando aberturas, y conductos o drenajes que permitan que el agua llegue a las raíces de las plantas, con la finalidad de que estas se mantengan con vigor y no sea causa de deterioro o pérdidas.

**63.f-** La acequia será cubierta con loza o locetas de hormigón armado sólo en los casos de ingresos peatonales o vehiculares a las viviendas. Donde corresponda a entradas de vehículos debe ser reforzada de acuerdo al peso que debe soportar.

**63.g-** Antes de cubrir la acequia, en los tramos antes descriptos, su propietario o constructor debe solicitar a la Municipalidad una inspección, la que autorizará o no a continuar con los trabajos, si estos no reúnen las condiciones establecidas.

**63.h-** En los casos en que se haya cubierto por completo la acequia, con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, se debe ejecutar una boca de inspección cada 5,00 m (cinco metros) como máximo de 60 cm (sesenta centímetros) x 1m (un metro) cubierta con una estructura de reja removible, para la realización de los trabajos de limpieza y desobstrucción de la misma.

## SECCIÓN 1.7. DEL ARBOLADO

**Artículo 64.-** Se considera patrimonio forestal urbano a todo el arbolado público implantado en rutas, calles, caminos, veredas, paseos, plazas, plazoletas, parques, jardines de edificios públicos, escuelas, u otras instituciones y demás áreas del espacio libre urbano público.

**Artículo 65.-** Ante cualquier tipo de obra, sea de infraestructura o edificación, la documentación a presentarse para su aprobación debe contener como mínimo: el número y ubicación del arbolado público existente frente al predio de acuerdo a lo que especifica en el Título II, Capítulo II, Sección 1.4 (De las veredas), Artículo Nº59.k (Del arbolado en las veredas) de la presente Ordenanza o la que en el futuro la reemplace.

**Artículo 66.-** La plantación de árboles en el espacio libre urbano público se realiza por el municipio. En las veredas correspondientes a parcelas urbanas de dominio privado, deben hacerlo los frentistas, previa autorización y asesoramiento por parte del Departamento Municipal de Desarrollo Rural y Ambiente, o en el que en el futuro lo reemplace, respecto de la especie, número, lugar y cuidados necesarios.

**Artículo 67.-** Es obligación del loteador arbolar de acuerdo a lo que establece esta Ordenanza, todas las calles y/o avenidas que se abran en su loteo.

**Artículo 68.-** No se otorga en ningún caso certificado final de obra, si previamente no se ha dado cumplimiento a lo dispuesto, y sin la forestación de las veredas que debe efectuarse con las variedades de árboles que a continuación se detallan:

### ARBOLADO URBANO: ESPECIES

VEREDAS HASTA 2,50 m. (especies con diámetros de copa no mayor de 5,00m)			
Distancia entre árboles	Especie	Velocidad de crecimiento	Follaje
5	Árbol de Judea		
5	Ciruelo de Adorno	Media	Caduco
5	Crespón	Media	Caduco
5	Durazno de Flor	Media	Perenne
5	Manzano de flor	Media	Caduco
5	Naranjo Amargo		
5	Ligusto Aureo	Media	Perenne

VEREDA ENTRE 2,50 m. 3,50 m. (especies con diámetros de copa no mayor de 7,00m)			
Distancia entre árboles	Especie	Velocidad de crecimiento	Follaje





5	Acacia de Constantinopla	Rápida	Caduco
7	Acacia Dealbata	Media	Perenne
7	Ailantus	Rápida	Caduco
	Aromo Francés		
7	Catalpa	Rápida	Caduco
	Castaño de la India		
	Carnaval		
5	Cersis	Media	Caduco
5	Fresno americano	Lenta	Caduco
7	Liquidambar	Media	Caduco
7	Mora híbrida	Rápida	Caduco
7	Acacia Dealbata	Media	Perenne
5	Pezuña de vaca	Rápida	Caduco
7	Roble europeo	Lenta	Caduco
7	Roble americano	Lenta	Caduco
7	Roble palustre	Lenta	Caduco
7	Tilo	Lenta	Caduco
7	Tulipanero	Media	Caduco
5	Hacer negundo	Rápida	Caduco
5	Paraiso sombrilla	Rápida	Caduco

VEREDAS DE MAS DE 3,50 m. (especies con diámetros de copa mayor de 7,00m)			
Distancia entre árboles	Especie	Velocidad de crecimiento	Follaje
10	Aguaribay	Rápida	Perenne
10	Alcanforero	Media	Perenne
7	Ailantus	Rápida	Caduco
7	Brachichito	Rápida	Perenne
7	Castaño	Media	Caduco
7	Catalpa	Rápida	Caduco
	Espinillo		
	Gomero		
	Jacarandá		
	Lapacho Rosado		
7	Liquidambar	Media	Caduco
7	Magnolia	Media	Caduco
	Olmo Europeo		
7	Pezuña de vaca	Rápida	Caduco
	Plátano		
10	Roble europeo	Lenta	Caduco
7	Roble americano	Media	Caduco
7	Roble palustre	Media	Caduco
	Sauce		
7	Tilo	Lenta	Caduco
10	Tulipanero	Media	Caduco
7	Robinia	Rápida	Caduco

**Artículo 69.-** Se prohíbe la utilización de las siguientes variedades de árboles para ser utilizadas en el arbolado público, por ser especies dañinas para los suelos y por afectar el ciclo de nutrientes de los mismos. Estas especies son: Pino; Crataegus; Siempreverde, Paraíso y Acacia Negra.

**Artículo 70 - PARA EL ARBOLADO EN EL ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO:** Se debe considerar:

**70.a-** Todo árbol o arbusto existente en los espacios verdes, públicos o privados, no puede interferir el normal paso peatonal, por lo que sus ramas o gajos no deben transponerse o cruzarse en el espacio físico que ocupe el paso de las personas por la vereda. La altura mínima de las ramas o gajos que atraviesen las veredas o calles, será de 1,80 m (uno con ochenta metros).



**70.b-** En las esquinas no se puede plantar árboles o arbustos a menos de 9,00 m (nueve metros) de la intersección de la línea de cordón de vereda con la proyección de la línea municipal.

**70.c-** Los árboles o arbustos de corta edad o en mal estado, existentes en esquinas (salvo los Plátanos de Avenida San Martín), que se consideran un obstáculo o molestia para la normal visual de desplazamiento del tránsito vehicular o peatonal, pueden ser extraídos, aprovechándose los que sirvan para trasplante.

**70.d-** Cuando un vecino desee plantar ejemplares arbóreos en lote de su propiedad debe respetar una distancia mínima del centro de la plantación a cualquiera de los ejes medianeros de 3 m (tres metros).

**70.e-** Si las ramas de algunos árboles se extendiesen sobre las construcciones, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tiene derecho a pedir que se corten en todo lo que se extiende en su propiedad; y si fuesen raíces las que se extienden en suelo vecino, el dueño del suelo puede hacerlas cortar por sí mismo, aunque los árboles, en uno u otro caso estén a la distancia fijada por esta ordenanza.

**70.f-** Los elementos superpuestos o adosados a las fachadas, en ningún caso deben interceptar o perturbar el crecimiento de los árboles, o quedar a menos de 1,00m (un metro) de distancia de su tronco.

**70.g-** El borde inferior y la superficie de las cazuelas no deben afectar el normal crecimiento del árbol.

#### **Artículo 71.- DE LA PODA Y EXTRACCIÓN DE ESPECIES.**

Se debe considerar:

**71.a** -Cualquier plan de obra pública o privada que contemple la extracción de especies arbóreas, debe contar con la autorización del Departamento de Desarrollo Rural y Ambiente, o la que en el futuro la reemplace.

**71.b**-Cuando se deban extraer especies arbóreas, se debe efectuar la reposición del ejemplar por cada uno de los extraídos, en el mismo predio o en los espacios públicos que indique la autoridad municipal competente.

**71.c**- Se prohíbe a los particulares podar árboles que se encuentren ubicados en el espacio urbano público, excepto expresa autorización otorgada por la autoridad municipal competente.

**71.d-** Si se plantea alguna tala, ésta debe ser autorizada.

### **SECCIÓN 1.8: DE LA CARTELERÍA Y DEL MOBILIARIO URBANO**

**Artículo 72.-** Cualquier elemento a instalar en la vía pública debe cumplir con las condiciones de ubicación y diseño que indique la Secretaría de Obras Públicas y Privadas. En ningún caso deben dificultar la circulación del público ni perjudicar la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permite la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de discapacitados visuales y de peatones en general.

**Artículo 73.-** Cualquier elemento a instalar en la vía pública debe cumplir las condiciones especificadas en el Título II, Capítulo II, Sección 1.2, Artículo N°52.d (De la distancia de una edificación, un cartel o cualquier tipo de instalación, a una línea de media tensión), de la presente Ordenanza.

**Artículo 74.-** La Secretaría de Obras Públicas y Privadas elaborará un catálogo en el que se enumencien las tipologías y características morfológicas a las que deben responder los distintos elementos que componen el mobiliario urbano público. Deben considerarse las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.





Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

## SECCIÓN 2: PATRÓN DE ASENTAMIENTO II: “CONDICIONES EDILICIAS”

### SECCIÓN 2.1: DE LAS CLASIFICACIONES DE LOS EDIFICIOS

**Artículo 75.** Es atribución de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, determinar el encuadramiento de un edificio o parte del mismo cuando aparezcan dudas respecto de su destino.

Los cambios de destino de un nuevo edificio o parte del mismo, serán autorizados siempre que el nuevo destino previsto reúna las condiciones de habitabilidad para él exigidas según los términos de la presente Ordenanza.

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, su ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de esta ordenanza, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los tipos enunciados en el presente artículo.

El siguiente listado y sus enunciados es a título ejemplificativo y cualquier otro caso que surja se debe asimilar a estos.

**75 a- EDIFICIOS RESIDENCIALES.** Comprende este grupo todo edificio destinado a:

**75.a.1- Vivienda permanente:** en este grupo se incluye la vivienda familiar o colectiva en sus diferentes tipos.

**75.a.2- Vivienda transitoria:** comprende hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues residenciales, casas rurales y albergues rurales, otros.

**75.a.3- Vivienda no familiar:** comprende este grupo los edificios destinados a la asistencia y albergue de la niñez, el menor, la ancianidad, entre otros, al retiro de las comunidades religiosas, como también al tratamiento correccional, penal u otro. (conventos, hogares y asilos en sus diversos tipos, institutos correccionales, cárceles, penitenciarias y presidios).

**75.b- EDIFICIOS PARA REUNIÓN BAJO TECHO.** Se clasifican dentro de este tipo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros afines; incluye: auditorios, bibliotecas, cines, casinos, estadios, gimnasios, iglesias, museos, natatorios, salas de convenciones, conferencias, exposiciones, salas de juegos, salones de fiesta, salones de actos, teatros, restaurantes, entre otros.

Sólo se clasifican en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo.

Aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario o accesorio de otra actividad será clasificado en el grupo que corresponda según la actividad principal.

**75.c- EDIFICIOS PARA REUNIÓN AL AIRE LIBRE.** Se clasifican dentro de este grupo, los edificios o instalaciones destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros similares; incluye: autódromos, kartódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pistas de patinajes, parque de diversiones, velódromos, entre otros.

Sólo se clasifican en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión al aire libre, en tanto aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario o complementario o accesorio de otra actividad, debe ser clasificado en el grupo que corresponda según la actividad principal.

**75.d- EDIFICIOS PARA OFICINAS.** Se clasifican dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones y tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías; incluye: bancos, compañías de seguro, edificios de administración pública y privada, medios de comunicación, oficinas profesionales, entre otros.

**75.e- EDIFICIOS COMERCIALES.** Se clasifican dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general (alimentos o mercaderías). Incluye: despensas, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, entre otros.

**75.f- EDIFICIOS INDUSTRIALES.** Se clasifican dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo cuyo destino sean actividades referidas a:

**75.f.1-** La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.



**75.f.2-** El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento, en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.

**75.g- EDIFICIOS PARA DEPÓSITOS.** Se clasifican dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado al almacenamiento de: materias primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos, excepto los establecidos como peligrosos.

**75.h- EDIFICIOS PARA USOS PELIGROSOS.** Se clasifica dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la manufactura, depósito y /o uso de materiales, que por su tipo, tecnología, procesos, escalas o magnitudes producen situaciones de riesgo o inseguridad inminentes sobre el entorno, por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad, incluye entre otros: plantas de gas, depósitos de combustibles, de explosivos, de plaguicidas, estaciones de servicio, entre otros.

**75. i- EDIFICIOS ESPECIALES.** Se clasifican como edificios especiales aquellos que por sus características de programa de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitudes u otras, requieren reglamentaciones particulares que regulen sus condiciones de habitabilidad.

Están incluidos en este tipo los que a continuación se mencionan y todo otro que en el futuro sea necesario reglamentar especialmente, perteneciente o no a los tipos ya clasificados:

**75.i.1-** Edificios para cocheras.

**75.i.2-** Edificios para pasajes y galerías comerciales.

**75.i.3-** Edificios de seguridad: policía, bomberos, cárceles, entre otros.

**75.i.4-** Edificios educacionales: Se clasifican en este grupo, a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza inicial, primaria, secundaria, especial o superior, comprende entre otros los siguientes: escuelas primarias, jardines de infantes o maternales, escuelas secundarias, escuelas especializadas, academias de música, bellas artes, universidades, entre otros.

Estas construcciones deben adecuarse a las reglamentaciones provinciales y/o nacionales que correspondan para cada caso.

**75.i.5-** Edificios para la sanidad.

**75.i.6-** Edificios Institucionales.

Estos edificios pueden ser reglamentados por normas ampliatorias o complementarias que contemplen otras no contenidas en la misma, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

## SECCIÓN 2.2: DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS

**Artículo 76.-DE LA CAPACIDAD DE LOS EDIFICIOS.** Se refiere a la capacidad de un edificio de albergar personas con la superficie suficiente, que otorgue las condiciones mínimas de habitabilidad.

La relación entre el área del edificio y el número de habitantes, determina los metros cuadrados de superficie habitable de un edificio por persona.

La capacidad de un edificio se determina dividiendo la superficie construida total, por el Factor de Ocupación respectivo, según los diferentes tipos de edificios.

A los fines del cálculo de la capacidad se toma en cuenta la sumatoria de las superficies de los distintos pisos de un edificio, limitadas por sus respectivos perímetros y excluyendo:

**76.a-** La parte de muros medianeros asentados sobre predios vecinos.

**76.b-** Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.

**76.c-** Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y los depósitos familiares ubicados en distintos niveles de las viviendas en casos de viviendas colectivas.

**76.d-** Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.

**76.e-** Los garages, guardacoches, cocheras, estacionamiento cubierto, individual o colectivo y sus accesos y circulaciones.



**Artículo 77.- DEL NÚMERO DE OCUPANTES EN CASO DE EDIFICIOS MIXTOS.** El número de ocupantes en un edificio que contenga locales de distintos Factores de Ocupación, se determina en forma acumulativa aplicando el valor correspondiente a cada uno de ellos.

**Artículo 78.- DEL FACTOR DE OCUPACIÓN.** Es la cantidad de personas por metros cuadrados conforme al tipo de edificio. Las diferentes relaciones de superficie para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos son las que se detallan a continuación. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el organismo de aplicación.

Nº	USO O DESTINO	M2 por persona
1 -	<b>Edificios Residenciales:</b> Vivienda permanente.- Vivienda no familiar.- Vivienda transitoria.-	12,00m2 10,00m2 8,00m2
2	<b>Edificios Institucionales.-</b>	16,00 m2
3	<b>Edificios p/reunión bajo techo o al aire libre:</b> Museos.- Bibliotecas.- Restaurantes, incluso cocina.- Locales de reunión con asientos fijos individuales.- Salón de fiestas, salón de usos múltiples de hoteles ,restaurantes con espectáculos o baile. Salón de fiestas infantiles Locales de reunión con asientos fijos corridos.-  Gimnasios .- Locales d/reunión s/asientos fijos, tales como: Templos, Auditorios, Discotecas, club nocturno disco bar, confitería bailable ,pista de baile, sala de espectáculos Cines, Exposiciones, etc. Natatorios.- Anfiteatros, estadios.- Instalaciones para exposiciones o ferias.- Instalaciones para act. Deportivas y/o recreativas.	8,00 m2 8,00 m2 3,00 m2 (De acuerdo al Nº de asientos)  ( 0,50 m. lineal de asiento)  5,00 m2 1,00 m2 5,00 m2 1,00 m2 3,00 m2 5,00 m2
4	<b>Edificios para Oficinas</b>	9,00 m2
5	<b>Edificios Comerciales</b>	3,00m2
6	<b>Edificios Industriales</b>	15,00m2
7	<b>Edificios Depósitos</b>	30,00m2
8	<b>Edificios Usos Peligrosos</b>	15,00m2
9	<b>Edificios Educacionales</b>	1,50m2 de la sup. del aula

## SECCIÓN 2.3: DE LOS LOCALES

**Artículo 79.- DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES.** En los planos generales de obra debe figurar claramente expresado el destino de los locales. La determinación del destino de cada local es la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.

En todos los casos y por sobre la designación que se indique en planos referida al destino de ambientes o locales, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, puede determinar el destino de los locales, en relación con la ubicación y su utilidad funcional.



Dicha dependencia asimismo, debe observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que puedan significar violaciones a la presente Ordenanza.

Desde el punto de vista de la iluminación y la ventilación los locales se clasifican de la siguiente manera:

**79.a-LOCALES DE 1º CATEGORÍA :** Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea admisible a los mismos:

- Biblioteca
- Cocina-comedor
- Comedor
- Cuarto de costura
- Cuarto de planchar
- Dormitorio
- Estudio y/o escritorio
- Sala de juegos
- Sala de lectura
- Sala de música

**79.b-LOCALES DE 2º CATEGORÍA:** Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios o auxiliares de locales del Primera Categoría, que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

- Antecocina
- Baño
- Cocina
- Corredor
- Despensa
- Depósito familiar
- Escalera
- Guardacoches
- Hall
- Kitchenette
- Lavadero
- Palier
- Toilette
- Vestidor
- Guardarropa

**79.c –LOCALES DE 3º CATEGORÍA:** Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados al trabajo, la recreación, el intercambio comercial, entre otros, y que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

- Archivo
- Kitchenette: a los efectos de la presente Ordenanza, el mueble modular mínimo que permita el preparado de comidas y lavado de vajilla. Debe estar abierto totalmente a un local que ventile a un patio de 1<sup>a</sup> Categoría.
- Antecocina en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
- Auditorio
- Aulas
- Biblioteca
- Cocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar.
- Comercio
- Consultorio
- Estadios cubiertos
- Foyer
- Gimnasio
- Iglesia o Capilla
- Laboratorio
- Laboratorio fotográfico
- Locales en galerías comerciales



- Locales de portería
- Morgue
- Natatorio cubierto
- Oficina
- Sala de cirugía
- Sala de convenciones
- Sala de exposiciones
- Sala de grabación
- Sala de internación
- Sala de juegos
- Sala de partos
- Sala de proyección y/o espectáculos
- Sala de rayos X
- Sala de terapia intensiva
- Sala de teatro
- Salón de actos
- Salón de bailes

**79.d-LOCALES DE 4º CATEGORÍA.** Se incluye dentro de este grupo todos los locales complementarios o auxiliares de los de Tercera Categoría, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

- Corredor
- Depósito
- Escaleras
- Guardacoches
- Hall
- Lavadero
- Office
- Palier
- Sala de espera anexa a oficina o consultorio
- Sala de máquinas
- Sanitarios y/o Vestuarios colectivos

**Artículo 80.- DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES.** Los locales deben cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, siendo las alturas mínimas establecidas por la presente Ordenanza.

Cuando por dimensiones o formas de un local, este ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas puede exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

#### 80.a-DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES Y ESPACIOS PARA VIVIENDA PERMANENTE.

Local	Lado Mínimo (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )
Cuando la unidad posea un sólo local*	3,00	15,00
Cuando la unidad posea más de un ambiente Comedor o Estar	3,00	12,00
Cuando Comedor y Estar se integren en único ambiente	3,00	15,00
Dimensión mínima de los Dormitorios	2,80	10,00
Dimensión mínima de Baño con ducha	1,20	2,60
Dimensión mínima de Toilette	0,80	1,20
Cocina	1,50	2.40
Kitchenette	0,60	1,20



Dimensión mínima del espacio para el guardado del auto	2,50	12,50

\* se excluyen aquellos destinados a baños, cocinas y lavaderos.

**Artículo 81.- ALTURAS MÍNIMAS DE LOS LOCALES.** Son las establecidas por la presente Ordenanza y que se especifican a continuación. La descripción de estas especificaciones se encuentra expresada en la tablas de grupos de locales según destino, la cual se adjunta como ANEXO 4, GRÁFICO Nº1.

**81.a-** Ningún local puede tener una altura menor a 1/10 de su lado mayor.

**81.b-LOCALES DE 1º CATEGORÍA.** Tienen una altura mínima de 2,40m (dos con cuarenta metros) para cualquier planta; en caso de techos inclinados, la altura mínima será de 2,20m (dos con veinte metros).

**81.c-LOCALES DE 2º y 3º CATEGORÍA.** Tienen una altura mínima de 2,20m (dos con veinte metros) para cualquier planta; en caso de techos inclinados, la altura mínima será de 2,20m (dos con veinte metros).

**Artículo 82.- FORMA DE MEDIR LA ALTURA LIBRE.** La altura libre de los locales se mide entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinados o no, debe ser igual o mayor a 2,00 m (dos metros) libres con respecto al nivel del piso interior. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº2.

**Artículo 83.- CASO DE ALTURA VARIABLE ENTRE EL PISO INTERIOR Y CIELORASO.** Los locales con techos inclinados o con desniveles en el cielorraso o el piso, por lo tanto, con alturas libres distintas, deben cumplir con los siguientes requisitos:

**83.a-** Altura promedio, resultantes de dividir el volumen del local por su superficie, debe ser igual o mayor que la altura mínima establecida en el Titulo II Capítulo II, Sección 2.3., Artículo Nº81 (Altura mínima de los locales) de la presente Ordenanza.-

**83.b-** A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales, no se consideran los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,00m (dos metros). La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº3.-

**Artículo 84.- ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES CON ENTREPISO O PISO INTERMEDIO.** Todo local puede tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido en el Capítulo II, Sección 2.3. (De los locales) Artículo Nº81, siempre que cumpla con las siguientes condiciones: La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº4.

**84.a-** El entrepiso y la parte que cubre no puede tener una altura libre inferior a 2,20 (dos con veinte) metros

**84.b-** La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.

**84.c-** Deberá obtenerse una completa continuidad espacial entre los ambientes no pudiendo cerrarse los locales parcial ni totalmente.

**84.d** En caso de techo inclinado, la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta por el entrepiso más el espesor del mismo, más 2,00 m (dos metros) libres. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº2.

**Artículo 85.- ALTURA MÍNIMA COMPUTABLE.** La altura mínima computable de cualquier local no debe ser en ningún caso inferior a 2,20 m (dos con veinte metros).

## SECCIÓN 2.4: DE LAS CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

**Artículo 86.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES.** Los locales deben cumplir como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos, señaladas en la tabla de grupos de locales según destino establecidas por la presente Ordenanza, la cual se adjunta como ANEXO 4, GRÁFICO Nº1, pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local.



## Artículo 87. GENERALIDADES.

**87.a-** Los vanos de iluminación de locales deben estar cerrados por materiales que permitan la transmisión efectiva de luz desde el exterior.

**87.b-** La ventilación se obtiene haciendo que parte o la totalidad de aquellos vanos se puedan abrir, o bien por conductos, según se establece en Título II, Capítulo II, Sección 2.4, Artículo N°89 (De la ventilación), de forma tal que permitan obtener la renovación del aire requerida para lograr las condiciones de habitabilidad para cada caso.

**87.c-** Las dimensiones de los vanos destinados a iluminación y ventilación está supeditada al destino, superficie, forma y altura del local.

**87.d-** De la distancia mínima entre paramentos opuestos con vanos de iluminación y ventilación. Las iluminaciones y ventilaciones directas que se resuelvan por diferencias de niveles de techos, en patios de segunda categoría, deben permitir medir en el eje de cada abertura una distancia mínima de 3,00m (tres metros) con respecto al paramento opuesto.

## Artículo 88.-DE LA ILUMINACIÓN. Se debe considerar:

**88.a- TIPOS DE ILUMINACIÓN.** Los vanos para la iluminación de los locales deben estar cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio, o cualquier otro sistema translúcido que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior. Según desde donde provenga el ingreso de luz la iluminación se clasifica en:

**88.a.1-ILUMINACIÓN LATERAL.** La que se obtiene por vanos abiertos en los muros de un local, cualquiera fuera la altura de la ubicación del vano con respecto al piso del local. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°5.-

### 88.a.2-ILUMINACIÓN CENITAL:

**88.a.2.1-**La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60º (sesenta grados) con respecto al piso del local. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°6.a.-

**88.a.2.2-**Los tipos de avenantamiento conocidos como SHED o Diente de Sierra, y también los casos de lucernarios, ventanas tipo boardillas o mansarda en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alféizar de la ventana supere los 2,00 m (dos metros) con respecto al nivel del local. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°6.b.-

**88.b-DEL DIMENSIONAMIENTO DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN.** Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación son las siguientes:

**I** = Superficie mínima del vano para iluminación.

**S** = Superficie del piso del local.

**S1**= Superficie de la parte cubierta a través de la cual ilumina el local.

Para obtener los valores mínimos de “I”, se toma la superficie efectiva del local afectada por los coeficientes que se detallan a continuación:

### 88.b.1-ILUMINACIÓN DIRECTA DEL EXTERIOR.

#### 88.b.1.1- DISPOSICIONES GENERALES:

**88.b.1.1.a-**En locales destinados a oficinas, salas de costura, aulas de dibujo y en todos aquellos que por su destino y equipamiento sea necesario un plano de trabajo de altura similar a la de los mencionados, a los efectos del cálculo de la superficie del vano de iluminación se considera sólo aquella superficie de éste que se ubique por encima de los 0,80 m(cero ochenta metros) con respecto al piso del local.

**88.b.1.1.b-** Las condiciones de iluminación lateral resultantes de las presentes disposiciones pueden disminuirse en un 30 % (treinta por ciento) cuando la iluminación lateral sea complementada por iluminación cenital.

**88.b.1.1.c-** En los locales con entrepiso, para obtener el valor de “S” se suma la superficie del local más la del entrepiso.

**88.b.1.1.d-** En los casos no contemplados en esta Ordenanza, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, será quien resuelva los sistemas a adoptar.

**88.b.1.2- CONDICIÓN 1.** Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos con alfeizar ubicados a una altura de hasta 2,00 m (dos metros) con respecto al piso del local, deben cumplir con la condición: La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°7.a.-

$$I = S / 10$$



**88.b.1.3- CONDICIÓN 2.** Local Profundo: Cuando la distancia desde el borde de la ventana hasta el punto más alejado de la misma supere los 5,00 m (cinco metros) los valores consignados serán multiplicados por 1,20 (uno con veinte). La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº7.b.-

$$I = S \times 1,20 / 10$$

**88.b.1.4- CONDICIÓN 3.** En caso de locales irregulares (con quiebres, en forma de L, u otros similares) a los fines del cálculo de la superficie se considera la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo. Dichos locales se consideran uno sólo, a los efectos de cumplimentar las condiciones de iluminación, únicamente cuando la línea recta que, partiendo del punto 1 y pasando tangencialmente al punto 2, divida al apéndice del local en partes de modo tal, que la superficie que queda incluida en el cono de sombra no supere el 50 % (cincuenta por ciento) del total de dicho apéndice. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº7.c.

**88.b.1.5- CONDICIÓN 4.** Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos con alfeizar ubicado entre una altura mayor de 2,00m (dos metros) y hasta 3,00m (tres metros) con respecto al piso del local, deben cumplir con la condición:

$$I = S \times 1,20 / 10$$

**88.b.1.6- CONDICIÓN 5.** Locales con iluminación directa del exterior a través de vanos con alfeizar ubicado a una altura mayor a 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deben cumplir con la siguiente condición:

$$I = S \times 1,40 / 10$$

**88. b.2-ILUMINACIÓN A TRAVÉS DE PARTE CUBIERTA: CONDICIÓN 6:** El valor “S” se obtiene sumando la propia “S” del local, más la “S1” de la parte cubierta. Se debe cumplir con la condición:

$$I = (S + S1) / 10$$

Dicha condición debe ajustarse de la misma manera que se establece en los apartados 88.b.1.5 y 88.b.1.6, para las distintas alturas de ubicación del alfeizar.

En el caso de que la parte cubierta tenga en el techo un área translúcida, la misma se descontará de “S1” a los fines del cálculo de la iluminación.

**88.b.2.1.-CONDICIÓN 7 . SIN CERRAMIENTO LATERAL:** En caso de que la parte cubierta no posea cierres laterales, a los fines de la determinación de “S1” se considera una superficie de ancho de 1,50m (uno con cincuenta metros) a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la de la parte cubierta frente al vano. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº8.a.-

**88.b.2.2 - CONDICIÓN 8. CON CERRAMIENTOS LATERALES:** Se considera la superficie  $S + S1$ . La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº8.b.-

**88.b.3.-ILUMINACIÓN CENITAL:** Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación cenital, son además de las enumeradas en el Título II, Capítulo II, Sección 2.4, Artículo Nº 88.b (Del dimensionado de los vanos de iluminación) las siguientes:

**I ce** = superficie mínima de iluminación cenital.-

**S p** = superficie proyectada.-

**a** = lado del vano de iluminación.-

**b** = lado del vano de iluminación.-

**ap y bp** = proyección de a y b sobre el plano horizontal.-

**ç** = ángulo del techo o paramento con respecto al plano horizontal.-

**88.b.3.1- CONDICIÓN 9.**

$$I_{ce} = S_p = (ap \times bp) = S / 10$$

El cálculo de **S p** se efectúa según resulta del gráfico que como ANEXO 4, GRÁFICO Nº9, parte integrante de la presente.

**88.b.3.2- CONDICIÓN 10 .** En el caso de lumbreras, lucernarios o elementos de avenantamiento asimilables, siempre que se ubiquen por encima de los 2,00 m (dos metros) con respecto al piso del local debe cumplir con la condición:

$$I' = S_p$$

Donde **I'** es la superficie de vano de iluminación.

Para el cálculo de **S p** se considera que el vano estuviese ubicado con respecto al piso en un plano de igual inclinación que el del techo. ANEXO 4, GRÁFICO Nº6.b.



**88.b.3.3- CONDICIÓN 11.** En el caso de locales destinados a actividades industriales deben cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo y acompañarse de memoria técnica correspondiente.

**88.b.3.4- CONDICIÓN 12 .** En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60º (sesenta grados) con respecto al piso del local deben asimilarse al caso de iluminación lateral directa del exterior, cumpliendo la condición: ANEXO 4, GRÁFICO Nº6.a.

$$I' = S / 10 \times 1,40$$

#### Artículo 89.- DE LA VENTILACIÓN.

**89.a- TIPOS DE VENTILACIÓN:** Se consideran tres tipos de ventilaciones:

**89.a.1- DIRECTA:** La que se obtiene por vanos abiertos al exterior: espacio urbano, patios, incluyendo la que se efectúa bajo parte cubierta, cualquiera sea la altura de ubicación del vano con respecto al piso del local.

Cualquier local se puede ventilar por diferencia o quiebre en el techo, siempre que se respeten las superficies mínimas de ventilación establecidas en la presente Ordenanza.

Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de ventilación son las siguientes:

**V** = Superficie mínima del vano para ventilación.

**I** = Superficie mínima del vano para iluminación.

**S** = Superficie del piso del local.

**Cálculo del vano de ventilación:**

$$V = 1/2 \text{ de } "I"$$

En la cual “I” es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile el caso de ventilación de que se trate.

Para este cálculo se considera la totalidad de la superficie de vanos que puedan ser abiertos, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

#### 89.a.2- POR CONDUCTO.

**89.a.2.1- CONDUCTOS INDIVIDUALES POR LOCAL:** El conducto debe estar ubicado de manera que su posición en planta asegure una efectiva renovación del aire del local.

Debe tener una sección transversal mínima de toda su altura, equivalente a 1/400 de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 0,03 m<sup>2</sup> (cero con cero tres metros cuadrados). La relación mínima entre lado menor y mayor debe ser de 1/3 (un tercio). En el caso de que la superficie del local exija una sección que supere los 0,20 m<sup>2</sup> (cero con veinte metros cuadrados), se agregan tubos distribuidos, cada uno en su zona de influencia.

El conducto debe ser vertical y con superficies interiores lisas. Puede ejecutarse sólo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a 1/4 (un cuarto) de la altura del conducto. Los tramos inclinados deben tener una pendiente mínima de 1: 1.

La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto debe ser regulable y de área no inferior al conducto.

Los remates de los conductos en azoteas no distarán menos de 2,00m (dos metros) del piso de ésta en lugares accesibles y 0,50m (cero cincuenta metros) en lugares no accesibles. También será de 0,50m (cero cincuenta metros) la separación con la cara superior del tanque cuando el conducto esté adosado al mismo.

Distará como mínimo 1,50 m (uno con cincuenta metros) de la línea medianera más próxima.

En todos los casos deben llevar dispositivos estáticos de tiraje, salvo lo especificado en tabla de Grupo de locales según destino ANEXO 4, GRÁFICO Nº1., en que el conducto debe llevar dispositivos mecánicos de tiraje. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº10.-

**89.a.2.2-VENTILACIÓN POR CONDUCTO COMÚN A VARIOS LOCALES:** Las características de los conductos son las siguientes:

**89.a.2.2.1-** El conducto sirve para unificar dos o más conductos del tipo de conductos individuales.

**89.a.2.2.2-** Debe ser de superficies lisas y en su interior no se puede ubicar ningún tipo de cañerías sin embutir, de las distintas instalaciones del edificio.



**89.a.2.2.3-** La sección debe cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

**89.a.2.2.3.a-** Para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25m (cero cuarenta por cero veinticinco metros).

**89.a.2.2.3.b-** Para columna doble (dos locales por piso) 0,55x 0,25m (cero cincuenta y cinco por cero veinticinco metros).

**89.a.2.2.4-** Los conductos individuales deben introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 m (un metro).

**89.a.2.2.5-** El conducto debe ser vertical y no puede tener tramos horizontales o inclinados.

**89.a.2.2.6-** El remate debe estar a no menos de 2,00 m (dos metros) de la azotea y a no menos de 2,40 m (dos con cuarenta metros) de cualquier paramento o vano de local habitable.

**89.a.2.2.7-** En todos los casos debe llevar dispositivos estáticos de tiraje. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº11.-

#### **89.a.3- VENTILACIÓN POR MEDIOS MECÁNICOS (V.M.)**

**89.a.3.1-** La existencia de un sistema de ventilación mecánica, no releva del cumplimiento de las prescripciones sobre patios, aberturas de ventilación y conductos exigidos salvo aquellos en los que se indica expresamente que pueden ventilar sólo por medios mecánicos.

**89.a.3.2-** El sistema de ventilación mecánica debe cumplir con las siguientes normas:

**89.a.3.2.1-** El equipo debe asegurar una entrada mínima de aire de 30,00 m<sup>3</sup> (treinta metros cúbicos) por hora por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general puede variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.

**89.a.3.2.2-** En caso de ser el único sistema de ventilación, se debe disponer de dos equipos, actuando siempre uno de ellos como relevo automático y un generador de energía para emergencia.

**89.a.3.2.3-** Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales a cielo abierto o pasajes a cielo abierto, no pueden ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00m (dos metros), por lo que deben prever además sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, materiales, entre otros).

**89.a.3.2.4-** En el caso de locales que den a galerías comerciales cubiertas los equipos de ventilación mecánica no pueden expulsar el aire no acondicionado sobre el espacio de dichas galerías.

## **SECCIÓN 2.5: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

### **Artículo 90.- CLASIFICACIÓN DE LOS PATIOS.**

**90.a- Patios de primera categoría:** Deben ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los siguientes requisitos:

**90.a.1-** Inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro “D” = 1/3 H; siendo “H” la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciendo al predio del edificio. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº12.-

**90.a.2-** En casos de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determina considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo fijado en el punto anterior.

No obstante lo anterior, para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrollen por encima de los de menor altura, siempre se debe verificar la relación D = 1/3 H. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº13.

**90.a.3-** Poder medir el mismo valor “D” en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº14.-

**90.a.4-** No dar a “D” un valor inferior a 3,00m (tres metros).



**90.a.5-** Cuando el valor de "D" supere los 15,00m (quince metros) puede mantenerse constante.

**90 .b-Patios de segunda categoría:** Los patios de segunda categoría deben ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00m (tres metros) de diámetro y deben posibilitar medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura.

**Artículo 91.- DISMINUCIÓN DEL VALOR "D" EN PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA.** El valor "D" puede ser disminuido en los siguientes casos:

**91.a-** Si el patio tuviera uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº15.

**91.b-** Cuando entre dos paramentos enfrentados no existan vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución sólo es permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº16.

En ambos casos el nuevo valor "D" llegará hasta 4/5 del valor calculado, pero nunca será inferior a 3,00m (tres metros).

**91.c-** Los patios que estén limitados por paramentos curvos y que adquieran una conformación elíptica o similar, deben ser admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos parámetros curvos con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº17.

**91.d-** Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, pueden tener valores inferiores a "D", siempre que su profundidad "P" no supere el 1/2 del frente "F". La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº18.-

**Artículo 92.-FORMA DE MEDIR LOS PATIOS.**

**92.a-** Las medidas de los patios se toman en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes como aleros, cornisas, voladizos y/o balcones, sólo cuando éstos se ubiquen a una altura igual o menor a 5,00 m (cinco metros) medida sobre el nivel de la cota del patio, y superen la dimensión de 0,30m ( cero con treinta metros) de salientes con respecto a los paramentos que limitan el patio.

**92.b-** Cuando en un patio se ubique una escalera, puede incorporarse a la superficie del mismo la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20m (dos con veinte metros) sobre el solado del mismo.

**92.c-** Se permiten asimismo pequeñas superficies salientes aisladas menores a 0,30m (cero treinta metros) cuya suma total no exceda de 0,60 m<sup>2</sup> (cero sesenta metros cuadrados)

**92.d-** Cuando el muro más alto corresponde a sobre elevaciones cuyo ancho total no excede del 30% (treinta por ciento) de la longitud del muro de que se trata, sólo se computa el 50% (cincuenta por ciento) de la altura correspondiente a la sobre elevación.

**Artículo 93.- ACCESO A LOS PATIOS.** Los patios deben ser accesibles para su limpieza.

**Artículo 94.- DE LOS PATIOS MANCOMUNADOS.** Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, pueden ser mancomunados y forman de esta manera un sólo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº19.

Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, es necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean del mismo dueño.

**94.a-** Para el caso de locales que deban ventilar a patios de Primera Categoría, la cerca que los divide no puede ser de una altura mayor de 2,00 m (dos metros) .La dimensión mínima de cada uno de los patios, es 2,00 m(dos metros).

**94.b-** Para el caso de locales que deban ventilar a patios de Segunda Categoría, la cerca que los divide no puede ser de una altura mayor de 2,00 m (dos metros). La dimensión mínima de cada uno de los patios, será de 1,50m (uno con cincuenta metros).



**Artículo 95.- PROHIBICIÓN DE REDUCIR LOS PATIOS.** No se pueden dividir fincas, si se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca Servidumbre Real.

**Artículo 96.- PROHIBICIÓN DE CUBRIR PATIOS.** Los patios no pueden ser cubiertos con ningún material, salvo que se trate de toldos, por quién tenga el uso real del patio.

**Artículo 97.- TABLA DE GRUPOS DE LOCALES SEGÚN DESTINO.** La tabla consignada en el ANEXO 4, GRÁFICO Nº1, indica las condiciones de iluminación, ventilación y de patios exigidos para cada local. Las condiciones consignadas en la tabla a través del signo \* (asterisco) son alternativas, pudiendo optarse, para cumplir lo exigido, por cualquiera de las mismas.

## SECCIÓN 2.6: DE LA DOTACIÓN SANITARIA

**Artículo 98.- CONDICIONES GENERALES:** En todo predio donde se habite o trabaje, edificado o no, deben existir servicios sanitarios mínimos, entendiéndose como tales: un inodoro, un lavabo y un desagüe de piso.

Todo edificio de uso y/o acceso público, debe contar con las instalaciones sanitarias destinadas al público, separadas por sexo.

La cantidad y composición de los servicios sanitarios por sexos están en función de la clasificación de los edificios, de las capacidades según destinos y demás características de los mismos.

La proporción de los sexos se establece según el uso del edificio o local. En caso de duda se toma la relación del 50% (cincuenta por ciento) por cada sexo.

Complementariamente debe preverse, en la misma unidad sanitaria, servicios sanitarios para uso específico de discapacitados no ambulatorios.

### Artículo 99.- DETERMINACIÓN DE LA DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA SEGÚN ACTIVIDADES

#### 99. a - DOTACIÓN SANITARIA EN EDIFICIOS RESIDENCIALES.

**99.a.1-Vivienda permanente:** La dotación sanitaria mínima en cada unidad de vivienda es la siguiente:

**99.a.1.1-** En el baño: un inodoro, un lavabo, una ducha o bañera y un desagüe de piso.-

**99.a.1.2-** En la cocina o espacio de cocina: una pileta de cocina.

**99.a.2-VIVIENDA NO FAMILIAR.** En estos establecimientos, la dotación sanitaria está de acuerdo a la capacidad de edificios fijada en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Artículo Nº76 (De la capacidad de los edificios), de la presente Ordenanza y en la proporción que a continuación se detalla:

Para personas alojadas:

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	inodoros	mingitorios	lavabos	duchas
1 a 6	1	-	1	1
7 a 12	2	1	2	2
13 a 20	3	2	3	3
21 a 30	4	3	4	4
31 a 40	-	3	5	-

Se instalará 1 (un) bidet cada 3 (tres) inodoros, disponiendo como mínimo de un bidet.

Pueden instalarse bañeras en proporción de 1 (una) cada 20 (veinte) personas o fracción superior de 10 diez) personas.

A partir de un mayor número de personas a las fijadas se aumentará:

Más de 30 (treinta) personas:

-1 (un) inodoro cada 10 (diez) personas o fracción superior a 5 (cinco) personas.-

-1 (una) ducha por cada fracción superior a 15 (quince) personas.-

Más de 40 (cuarenta) personas:

-1 (un) mingitorio cada 20 (veinte) personas o fracción superior a 5 (cinco) personas.-



-1 (un) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción superior a 5 (cinco) personas.-

Para el personal:

Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Artículo Nº99.h (De la Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales).-

**99.a.3-VIVIENDA TRANSITORIA.** La dotación sanitaria debe ajustarse a normas municipales específicas que regulen estos edificios y a lo establecido por Ley Provincial N° 6483 y Decreto Reglamentario N° 4636 para el personal que trabaja en el establecimiento, la dotación sanitaria debe ajustarse a lo establecido para edificios comerciales y/o industriales.

**99.b-DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA PARA EDIFICIOS DE REUNIÓN BAJO TECHO Y/O AL AIRE LIBRE.**

**99.b.1-** El número de personas del público se considera en mitades iguales por cada sexo.

La cantidad y composición interna y distribución en el edificio de los servicios sanitarios a dotar está en función de la capacidad del edificio de que se trate fijada en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Artículo Nº 76 (De la capacidad de los edificios), de la presente Ordenanza.-

**99.b.2-** Para el personal que trabaja en el establecimiento rige lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Artículo Nº99.h (De la Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales).

**99.c-ANFITEATROS, AUDITORIOS, CINES, TEATROS Y SIMILARES.** La dotación sanitaria mínima exigida para el público es: cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor de 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	Inodoros	mingitorios	lavabos
Hombres	1	1	1
Mujeres	2	-	1

Después de los primeros 100 (cien) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 50 (cincuenta).-

**99. d-BIBLIOTECAS, IGLESIAS, SALAS DE CONVENCIONES, EXPOSICIONES, SALAS DE JUEGO, SALAS DE FIESTAS, RESTAURANTES Y SIMILARES.** La dotación sanitaria mínima exigida para el público, es: cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor a 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	Inodoros	mingitorios	lavabos
Hombres	1	1	1
Mujeres	2	-	1

Después de los primeros 150 (ciento cincuenta) usuarios estas cantidades se aumentarán una vez por cada 100 (cien) usuarios subsiguientes o fracción mayor de 20 (veinte).-

**99.e- GIMNASIOS, NATATORIOS, INSTALACIONES PARA ACTIVIDADES DEPORTIVAS Y/O RECREATIVAS.** La dotación sanitaria mínima será la fijada en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Artículo Nº99.d, exigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:  
 -Hasta 30 (treinta) personas: 2 (dos) duchas cada fracción superior a 10 (diez) personas.  
 -Más de 30 (treinta) personas: corresponden 2 (dos) duchas cada fracción superior a 15 (quince) personas.

**99.f- ESTADIOS DE FÚTBOL.**

**99.f.1-**La dotación sanitaria mínima para el público es la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS
----------	------------



Hombres	Mingitorios	3 por cada 1.000 localidades hasta 20.000, aumentándose en 2 (dos) por cada 1.000 cuando se excede esta cantidad.
	Inodoros	1/3 (un tercio) del número de mingitorio
	Lavabos	1/6 (un sexto) del número de mingitorios
Mujeres	Inodoros	1/3 (un tercio) del número de inodoros para hombres
	Lavabos	1 (uno) cada 3 (tres) inodoros

**99.f.2-La dotación sanitaria para equipos, árbitros y jueces:** Debe existir un local sanitario para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardan las siguientes proporciones mínimas:

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	Inodoros	Mingitorios	lavabos	duchas
Para jugadores cada 15 personas	3	3	3	8
Mujeres	1	1	1	1

#### **99.g-DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMAS EN EDIFICIOS DE OFICINAS**

**99.g.1-OFICINAS DE USO PRIVADO.** La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja, se calcula según la capacidad del edificio fijado en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Artículo Nº 76 (De la capacidad de los edificios), de la presente Ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	Inodoros	Mingitorios	Lavabos
1 a 5	1	-	1
6 a 10	1 por sexo	-	1 por sexo
11 a 20	1 por sexo	1	1 por sexo

Más de 20 personas se aumentarán:

- 1 (uno) inodoro por sexo cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).
- 1 (uno) mingitorio cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).
- 1 (uno) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

**99.g .2-OFICINAS DE USO Y/O ACCESO PÚBLICO.** La dotación mínima para el personal que trabaja es la fijada en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Artículo Nº 99.g.1. (Oficinas de uso privado). Además se debe prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS		ARTEFACTOS	
	inodoros	mingitorios	lavabos
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	1		1

La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja es la fijada en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Artículo Nº 99.h (De la Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales).



Además se debe prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	inodoros	Mingitorios	Lavabos
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	2	-	1

#### **99.h -DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS COMERCIALES Y/O INDUSTRIALES.**

Los edificios y/o locales destinados al uso comercial o industrial deben tener como mínimo servicios sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajen o permanezcan en ellos y de acuerdo a lo siguiente:

**99.h.1-** La proporción de los sexos se establece según el uso del edificio o local. En caso de dudas se toma la relación del 50% (cincuenta por ciento) por cada sexo.

En caso de edificios industriales, el propietario debe declarar el número de personas que permanecieren o trabajaren en el establecimiento, indicando la proporción para cada sexo.

**99.h.2-** Los locales para servicios sanitarios deben ser independientes de los locales de trabajo o permanencia y se comunicarán con éstos mediante compartimentos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimentos o pasos no requieren ventilación ni iluminación natural, aunque sean convertidos en tocadores mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.

**99.h.3-** Se debe contar con locales destinados a vestuarios, integrados funcionalmente a los servicios sanitarios y equipados con armarios para los operarios del establecimiento, conforme a lo prescripto en Artículos 50º y 51º de la Ley Nacional N° 19587, de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351 / 79.

**99.h.4-** En los establecimientos cuyo funcionamiento hace necesaria la permanencia de los operarios en horario de almuerzo en el lugar de trabajo, se debe prever un local destinado a comedor o en su defecto de un espacio para cocinar.

**99.h.5-** El número de personas que trabajan o permanecen, se calculará según las capacidades de edificios fijado en el Título II, Capítulo II, Sección 2.2, Art. N° 76 (De la capacidad de los edificios), de la presente Ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	inodoros	Mingitorios	Lavabos
1 a 5	1	-	1
6 a 10	1 por sexo	-	1
11 a 20	1 por sexo	1	2

\* Mas de 20 (veinte) personas, se aumentará:

-1 (un) inodoro por sexo cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

-1 (un) mingitorio cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

-1 (un) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

-1 (una) ducha por sexo cada fracción de 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

#### **99.i- DOTACIÓN SANITARIA MÍNIMA EN EDIFICIOS EDUCACIONALES.**

**99.i.1-** En los edificios educacionales se debe colocar 1 (un) inodoro y 1 (un) lavabo por aula, pudiendo sustituirse el 75% (setenta y cinco por ciento) de inodoros por mingitorios en los locales sanitarios destinados solamente a hombres.

**99.i.2** -En los edificios educacionales, cuando a juicio del órgano de aplicación de la presente ordenanza se presuponga una asistencia y/o permanencia reducida de personas (Ej.: Academias de Enseñanza, Institutos Privados etc.) el número de alumnos que asisten podrá ser declarado por el administrado en el correspondiente plano de obra, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:



PERSONAS	ARTEFACTOS	
	Inodoros	Lavabos
1 a 10	1	1
11 a 25	2	2
26 a 50	3	3
51 a 75	4	4
76 a 100	5	5
101 a 125	6	6
126 a 150	7	7
151 a 175	8	8

Se agregará 1 (un) inodoro y 1 (un) lavabo por cada 50 (cincuenta) alumnos o fracción a partir de 175 (ciento setenta y cinco) alumnos.

#### **Artículo 100.- RELACIONES Y PROXIMIDAD DE LOS SANITARIOS CON OTROS ÁMBITOS.**

**100.a-** Los baños no pueden tener comunicación alguna con cocinas y otras dependencias destinadas a guardar alimentos y bebidas.

**100.b-** Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos, sea contiguo, el cerramiento de separación debe ser completo ,de piso a techo.

**100.c-** En los muros medianeros, se podrá fijar o colocar cañerías, conductos, artefactos o depósitos con descarga de agua, siempre que las características constructivas garanticen la asimilación de ruidos o vibraciones, perceptibles desde la otra propiedad colindante.

#### **Artículo 101.- EMPLAZAMIENTO, ACCESO, SEÑALIZACIÓN.**

**101.a-** Los sanitarios destinados al uso y/o acceso público deben estar ubicados en un mismo establecimiento, a no más de un piso de desnivel, respecto de la sala o local servido, con acceso fácil y permanente.

**101.b-** El punto de acceso deber estar libre de obstáculos. Todo el recorrido de acceso se hará bajo techo.

**101.c-** No se permiten baños de uso público, cuyo acceso debe efectuarse a través de ambientes familiares o dependencias destinadas a otros usos dentro del establecimiento.

**101.d-** Los baños para cada sexo deben identificarse en forma clara mediante carteles indicadores.

**Artículo 102.- ZONIFICACIÓN Y DIMENSIONES.** Internamente las unidades sanitarias de servicios públicos deben zonificarse de acuerdo a sus funciones, sus dimensiones y demás características propias.

**Artículo 103.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** Los materiales, tipos y alturas de revestimiento de muros, solados, terminación de paramento y cielorraso, deben asegurar condiciones de higienización y se regirán por normas específicas en la materia.

## **SECCIÓN 2.7: DE LAS INSTALACIONES SANITARIAS, DESAGÜES Y ALBAÑALES**

**Artículo 104.- DEL AGUA CORRIENTE.** Las instalaciones para provisión de agua corriente y de agua fría y caliente de los edificios deben ser construido en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyecto, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de agua corriente domiciliaria de Obras Sanitarias y de normas que establezca la municipalidad al respecto, y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.



**104.a-** Cada propiedad debe contar con un reservorio de agua calculado según el destino y cantidad de usuarios.

**104.b-** Los tanques de reservas de agua (elevados o subterráneos) deben poseer estructura propia adecuada, y se ubicarán a una distancia mínima de la Línea de Ejes Medianeros de 0,60m (cero sesenta metros).

**104.c.-** Cada propiedad debe contar con un medidor de agua, cuyas características, deben responder a los requerimientos indicados por el responsable de la regulación y prestación del servicio.

**Artículo 105.- DEL GAS.** Las instalaciones para provisión de gas envasado (garrafas, cilindros u otros) o por redes se deben realizar en un todo de acuerdo a las normas de Distribuidora de Gas del Centro S.A. (ECOGAS), de normas que establezca la municipalidad al respecto, y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

**Artículo 106.- DEL TELÉFONO:** Las instalaciones para provisión de teléfono se deben realizar en un todo de acuerdo a las normas establecidas y reglamentadas por la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos y/o a las normas que establezca la municipalidad al respecto.

**Artículo 107.- DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA:** Las instalaciones para provisión de energía eléctrica deben ser ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas establecidas y reglamentadas por la Empresa de Energía de Córdoba (EPEC), y las reglamentaciones particulares que pudiera tener la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos, y/o del ente responsable de la prestación del servicio.

No se procederá a autorizar ante el Ente proveedor de energía eléctrica, ninguna conexión, si la obra en cuestión no ha obtenido el correspondiente Certificado de Final de Obra.

**Artículo 108.-DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA DE EMERGENCIA.** A los efectos de evitar los problemas que ocasionaran cortes prolongados de energía eléctrica, en aquellos edificios de uso colectivo, con concentración de público, se deben instalar sistemas que permitan suministrar la energía eléctrica necesaria para las funciones básicas que se cumplan en él, incluyendo iluminación de medios de evacuación de público.

**Artículo 109.- DE LOS ALJIBES Y CISTERNAS:** En caso de no existir servicio público de provisión de agua corriente, se permitirá la ejecución de pozos de agua, aljibes, cisternas. La construcción debe ajustarse a la siguiente restricción:

**109.a . UBICACIÓN.** No se pueden ejecutar a menos de 1,50m (uno con cincuenta metros) de los linderos o del edificio en sí. Los aljibes o cisternas no pueden ejecutarse a menos de 30,00 m (treinta metros) de cualquier pozo absorbente.

**109.b. SOLICITUD DE EJECUCIÓN.** Debe presentarse un plano de ubicación, conforme a lo indicado en el punto anterior, con todas las medidas necesarias relativas a su ubicación y que no podrán variarse en la obra, sin autorización escrita Municipal.

**109.c. EJECUCIÓN.** Los aljibes deben ser en todos los casos, calzados con mampostería de 0,15m (cero con quince metros) como mínimo y estucados totalmente.

Las cisternas deben ser también calzadas o estucadas como los aljibes y cerradas con tapas de hormigón armado, con contratapa de 0,60 x 0,60 m (cero sesenta por cero sesenta metros) para su limpieza.-

**Artículo 110.-DE LAS AGUAS PLUVIALES.** Se debe tener en cuenta las siguientes consideraciones:

**110.a. EDIFICIOS PRÓXIMOS A LA MEDIANERA:** En los techos, ya sean planos o inclinados, cuyos bordes o aleros disten menos de 1,50m (uno con cincuenta metros) de la medianera y vuelquen el agua hacia ella, es obligatorio el desagüe, mediante caños de bajada embutidos en los muros, que eviten arrojar el agua a la medianera. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO N°20.-

**110.b. EDIFICIOS SOBRE MEDIANERA:** Cuando el techo tenga pendiente hacia el muro medianero, es obligatorio el uso de canaletas ejecutadas hacia adentro del eje medianero, con su bajada correspondiente en caño embutido en el muro. La capacidad de la misma debe ser la suficiente para evitar el desborde. Además se exige que el muro medianero se eleve sobre



la canaleta 0,50m (cero cincuenta metros) mínimos para contener el fluido en la propiedad. En caso de techos planos, se suprimirá la canaleta. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº21.-

**110. c. EDIFICIOS SOBRE LA LÍNEA MUNICIPAL:** Los techos y aleros de estos edificios no podrán volcar el agua directamente a la calle debiendo hacerlo mediante el empleo de caños embutidos en los muros, que arrojen el agua a la calle por debajo de la vereda.

**110. d. EDIFICIOS CON OTRA UBICACIÓN:** En los edificios no comprendidos en los tres puntos anteriores, el sistema de desagüe queda a elección del propietario, siempre que no se afecten propiedades linderas.-

**110. e. DIÁMETRO DE LOS CAÑOS:** El diámetro de cada caño será de 0,10 m(cero con diez metros) interiormente y se colocará uno por cada 80 m<sup>2</sup> (ochenta metros cuadrados) de techo a desagotar.-

**110. f. DESAGÜES DE PATIOS (ALBAÑALES):** Es obligatorio, siempre que el nivel del terreno lo permita, evacuar el agua de los patios, provenientes de las lluvias, a la calle, mediante albañales construidos bajo la vereda con ladrillos estucados, caños de PVC, cerrados en el cordón de la vereda mediante una rejilla metálica a pivote horizontal superior, formada por barrotes verticales, cuya máxima separación será de 1,50 cm (uno con cincuenta centímetros) entre ellos. No se permite la construcción de albañales a menos de 0,50m (cero cincuenta metros) de distancia de los muros medianeros.-

#### Artículo 111.-DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES:

**111.a. DESTINO.** Queda prohibido arrojar fuera de la propiedad las aguas cloacales y/o servidas, debiendo ser absorbidas dentro del perímetro del terreno en que se encuentre ubicada la obra, mediante cámara de inspección, cámara séptica acoplada a pozo negro o absorbente, y sistemas de tratamiento y purificación terciario de manera como se determina en la presente ordenanza.

**111.b. UBICACIÓN.** Los sistemas se deben ubicar alejados de sus bordes, 1,50m (uno con cincuenta metros) como mínimo de los linderos y de la L.E.; a 10,00m (diez metros) como mínimo de cualquier otro pozo absorbente y/o a una distancia mínima de 30,00m (treinta metros) de cualquier fuente de abastecimiento de agua. En todos los casos deben ubicarse aguas abajo de los pozos de captación de agua si hubiere, teniendo en cuenta el sentido de escurrimiento de las aguas subterráneas.

Se prohíbe la ejecución del pozo absorbente en la vía pública (veredas y calles). La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº22.

**111. c. EJECUCIÓN:** se deberán considerar:

**111c.1- CÁMARAS DE INSPECCIÓN.** Se ejecuta en mampostería de ladrillos sobre contrapiso de hormigón y con las dimensiones mínima de 0,60 x 0,60m (cero sesenta por cero sesenta metros) y con la profundidad correspondiente a la cañería. El contrapiso tendrá un espesor mínimo de 0,10m (cero diez metros) y las paredes laterales de 0,15m (cero quince metros). Se colocará una tapa de hormigón armado a nivel del suelo.

**111.c.2- CÁMARAS SÉPTICAS.** Deben ser construidas con ladrillos de hormigón simple de 0,15m (cero quince metros) de espesor como mínimo. El cierre superior será de hormigón, y dejará una abertura como boca de acceso. La cámara debe ir estucada interiormente con mortero cementicio.

Es fundamental que en su ubicación se tenga en cuenta y se prevea la futura conexión desde la misma a la red cloacal.

Sus dimensiones, deben responder al cuadro que como ANEXO 4, GRÁFICO Nº23 forma parte de la presente Norma. La forma de construcción, responderán al gráfico que como ANEXO 4, GRÁFICO Nº24 forma parte de la presente Norma.

**111.c.3- POZOS ABSORBENTES.** Deben ser revocados o perforados y su fondo debe estar como mínimo a 1,50 m.(uno con cincuenta metros) sobre el máximo nivel freático (NF); si por desconocimiento de la posición de la capa freática, en la excavación se llegara a ella deberá reintegrarse suelo natural hasta + 1 m (un metro) sobre dicha capa freática. Irá calzado con mampostería de ladrillos 0,30m (cero treinta metros) de espesor como mínimo, dejando aberturas en las zonas de terreno absorbentes, se cubrirá con una bóveda de mampostería de ladrillos o por una losa de hormigón armado llevando un codo de ventilación de PVC de 0,10 m (cero diez metros) de diámetro interno. El fondo del pozo será de una base de cascote apisonado para impedir la infiltración directa de la NF. La especificación gráfica para su construcción es la del, ANEXO 4, GRÁFICO Nº25.



El cálculo del pozo será de acuerdo a la tabla que como ANEXO 4, GRÁFICO Nº26 forma parte de la presente Ordenanza.

**111.c.4- SISTEMAS DE TRATAMIENTOS Y PURIFICACIÓN TERCIARIOS.** Para grandes emprendimientos y dadas ciertas características del suelo, se debe presentar un proyecto alternativo, el cual debe estar autorizado y controlado por el organismo que designe la municipalidad.

**111.c.5- AUTORIZACIÓN.** La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, no extenderá certificados de Final de Obra parciales o totales, ni aún con carácter precario, cuando las obras, bienes o actividades evacuen o puedan evacuar efluentes en contravención de la presente Ordenanza.

## SECCIÓN 2.8: DE LOS MEDIOS DE EGRESOS.

**Artículo 112.- GENERALIDADES.** Todo edificio o parte de él que incluya más de dos unidades de uso independiente y todo ámbito cubierto o no que implique un uso público y masivo, tiene que cumplir con las condiciones mínimas fijadas por la presente Ordenanza, para sus distintos medios de egresos, de modo tal que asegure una rápida evacuación de sus ocupantes.

En los lugares de afluencia masiva de público la municipalidad queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en la presente sección.

Según sea el destino del edificio debe asimismo dar cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley No 19587- Seguridad e Higiene en el Trabajo, Decreto Reglamentario No 351/79 y al Reglamento Técnico de Protección contra incendios de la Dirección de Bomberos.

**Artículo 113.- DE LAS CONDICIONES GENERALES.** Los medios de egreso, deben cumplimentar las siguientes condiciones generales:

**113.a. TRAYECTORIAS Y SALIDAS.** La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estar entorpecida por elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación.

**113.b. LAS SALIDAS EN GENERAL** deben estar en lo posible alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se deben situar de manera que favorezcan a la más rápida evacuación.

**113.c.** Todos los medios de egreso tienen que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigidos por la presente Ordenanza, para asegurar una rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él.

**113.d.** En caso de superponerse un medio de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado del vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc. con un ancho mínimo de 0,60m (cero sesenta metros).

**113.e.** La ubicación de los medios de egreso generales y públicos exigidos, serán identificadas mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente.

**113.f.** Cuando un edificio o parte de él cambie de destino o capacidad debe cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad.

**113.g. EDIFICIOS MIXTOS.** Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, los medios de egreso deben ser independientes para cada uso, salvo que, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas no hubiera incompatibilidad en su unificación.

La vivienda destinada a portero o encargado, debe ser considerada como independiente a los fines de ser servida por los medios de egreso del edificio.

**Artículo 114.- DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS MEDIOS DE EGRESO:** A los efectos de su dimensionado, los medios de egreso de uso público se clasifican en:

**114.a. Puertas de salida.**

**114.b. Circulaciones horizontales (Pasajes, pasillos y pasos).**

**114.c. Circulaciones verticales (Escaleras y rampas).**

**114.d. Circulaciones mecánicas (Ascensores y escaleras).**

## Artículo 115.- DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS MEDIOS DE EGRESO



**115.a. DE LAS PUERTAS DE SALIDA.** Las batientes de las puertas no pueden invadir la vía pública ni reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, pasillos, escaleras u otros medios de egreso.

En caso de escaleras o rampas, no pueden abrir sobre sus tramos, sino sobre el rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso debe ser de 2,00m (dos metros).

Las puertas de salida de uso público que comuniquen con otro medio de egreso deben abrir hacia fuera, y debe ser posible abrirlas rápidamente sin el uso de llave desde el lado en que se produce el egreso.

No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida las del tipo corrediza ni del tipo giratoria.

**115.a.1- DE LA CLASIFICACIÓN DE LAS PUERTAS.** Según su sistema de funcionamiento, las puertas de evacuación se clasifican en:

**115.a.1.1-PUERTAS BATIENTES DE ABRIR EN UN SOLO SENTIDO.** Se permiten en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo o al aire libre.

**115.a.1.2-PUERTAS DE ABRIR A VAIVÉN.** Se permiten en todo tipo de edificio y serán obligatorias para evacuación de edificios de reunión bajo techo o al aire libre y en galerías o pasajes de uso público.

**115.a.1.3-PUERTAS GIRATORIAS.** Se podrá usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativos y mercantiles.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65m (uno con sesenta y cinco metros), y el total de éstas podrá ocupar solo el 50 % (cincuenta por ciento) del ancho exigido para puertas de salida.-

Las puertas giratorias no serán consideradas como integrantes de los medios de escape. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº27.-

**115.a.2-DEL ANCHO DE PUERTA DE SALIDA. GENERALIDADES.** El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio. Se considera "X" a la medida del ancho de la salida en centímetros; y "A" es el número total de personas a evacuar.

El ancho se obtendrá en teniendo en cuenta lo siguiente:

**115.a.2.1-Para edificios con capacidad de hasta 500 (quinientas) personas:** el ancho total libre no será menor que  $X = A$ .

**115.a.2.2-Para edificios con capacidad de entre 501 (quinientas una) personas y 2500 (dos mil quinientas) personas:** el ancho total libre no será menor que:

$$X = \left\{ \begin{array}{l} 5.500 - A \\ 5.000 \end{array} \right\} \times A$$

**115.a.2.3- Para edificios de 2.500 o más personas:** el ancho total libre no será menor que:

$$X = 0,6 \times A.$$

**115.a.2.4-** Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por esta fórmulas, se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre con un valor mínimo de:

$$X = 1,50 \text{ m.}$$

**115.a.2.5-** Para obtener el ancho de puertas de salida de todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por:

$$1,3 \text{ ó } X \text{ igual } \frac{X}{1,3} \text{ mínimo } 0,80 \text{ m.}$$

**115.a.3-DE LA FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS DE SALIDAS.** El valor obtenido para los anchos de puertas de salida (ANEXO 4, GRÁFICO Nº 28) debe ser la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se debe descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. Las hojas de puertas de salidas de un ancho inferior a 0,50m (cero cincuenta metros) no se considerarán en el cómputo.



**115.b. DE LAS CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO:** se consideran como tales, todas aquellas que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales. Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluyen: los corredores o pasillos en planta baja, en subsuelos y en pisos superiores y los pasajes comerciales.

**115.b.1- DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS CORREDORES, PASILLOS O PASOS.**

**115.b.1.1- DE LA DETERMINACIÓN DEL ANCHO.** Se debe considerar:

**115.b.1.1.a-** Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, debe ser siempre cerrado con puerta a la calle. Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 2.8, Art. Nº115.a.2 (Del Ancho de puertas de salida).

El ancho mínimo de estos pasillos debe ser de 1,20 m (uno con veinte metros). Si sobre el pasillo se ubicaran puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de estas debe dejar libre el ancho calculado de circulación.

**115.b.1.1.b-** La determinación del ancho está condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del corredor o pasillo.

**115.b.1.1.c-** Cuando sobre un corredor o pasillo desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del mismo, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.

**115.b.1.1.d-** Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para el cierre del mismo, se tendrá en cuenta lo establecido en el Capítulo II, Sección 2.8, Art. Nº115.a.2 (Del Ancho de puertas de salida) no pudiendo reducirse el ancho del pasillo.

**115.b.1.1.e-** Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que hagan variar su nivel, esto serán del ancho total del pasillo. (ANEXO 4, GRÁFICO Nº 29)

**115.b.1.1.f-** De los incrementos. Cuando sobre un corredor o pasillo se abren puertas para acceso a negocios que tengan su egreso hacia el mismo o se ubiquen vidrieras o vitrinas, el ancho mínimo del mismo se incrementará en 0,50m (cero cincuenta metros) si se ubican a un lado, y 1,00m (un metro) si se ubican en los dos lados. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº 30. Estos incrementos son acumulativos, y una vez ensanchados no podrán disminuirse hacia la salida aunque se supriman las puertas o vidrieras.

**115.b.2 DE LOS TIPOS DE PASAJES.** Se consideran los siguientes tipos de pasos, pasajes o galerías de uso público, para la circulación horizontal de peatones de un edificio:

**115.b.2.1-DE LA CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN DE UN EDIFICIO.** Cuando un paso o pasaje tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, debe ser siempre cerrado con puerta a la calle.

Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado, según lo establece el Título II, Capítulo II, Sección 2.8, Art. Nº115.a.2 (Del Ancho de puertas de salida). El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o ser acumulativo de acuerdo a las necesidades.

El ancho mínimo de estos pasajes será de 1,20 m. (uno con veinte metros). Sobre estos pasos no podrá abrir puertas de locales de negocios, ni podrán ser utilizados con carácter comercial para conectar calles.

Si sobre estos pasos se ubicaren vitrinas o vidrieras, su ancho se incrementará según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 2.8, Art. Nº115.b.1.1.f. ( De los Incrementos). No hay limitaciones sobre el largo de estas circulaciones. (ANEXO 4, GRÁFICO Nº 31).

**115.b.2.2-DE LA CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN EN PISOS ALTOS.** Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, debe tener un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 2.8, Art. Nº115.a.2 (Del Ancho de puertas de salida).

Si sobre dicho pasillo se ubicaran puertas para clausurar su paso, el ancho calculado se incrementará con el espesor de marcos y hojas de puertas. El ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo de acuerdo a las necesidades. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 4, GRÁFICO Nº 32.



**115.b.2.3-DE LA LONGITUD MÁXIMA DE PASILLOS O CORREDORES PARA EVACUACIÓN EN PISOS ALTOS.** Cuando el largo máximo sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deben ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia:

- 115.b.2.3.a- Edificios residenciales:** L = 30m (treinta metros).
- 115.b.2.3.b- Edificios para reunión bajo techo:** L = 40m (cuarenta metros).
- 115.b.2.3.c- Edificios para reunión aire libre:** L = 40 m(cuarenta metros).
- 115.b.2.3.d- Edificios para oficinas:** L = 40 m(cuarenta metros).
- 115.b.2.3.e- Edificios comerciales:** L = 40 m(cuarenta metros).
- 115.b.2.3.f- Edificios industriales:** L = 40m (cuarenta metros).
- 115.b.2.3.g- Edificios por depósitos :**L = 40m (cuarenta metros).
- 115.b.2.3.h- Edificios para usos peligrosos:** L = 20m (veinte metros).
- 115.b.2.3.i- Edificios especiales:** Estará en función de lo que fijen las normas específicas.

**115.b.2.3.j- Subsuelos o sótanos:** L = 20 m (veinte metros).

**115.c. DE LAS CIRCULACIONES VERTICALES DE USO PÚBLICO.** Estos medios de egreso pueden ser:

**115.c.1- DE LAS ESCALERAS DE SALIDA DE USO PÚBLICO:** Las medidas de las escaleras de salida de un piso, deben permitir evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado. Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos.

**115.c.1.1- DE LAS MEDIDAS DE LAS ESCALERAS.** En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso ser inferior a 0.90m (cero noventa metros). El ancho libre de una escalera se mide entre zócalos. Si el pasamanos que se coloque sobresale más que 7,5cm (siete con cinco centímetros) de la proyección del zócalo, se tendrá en cuenta para medir el ancho libre.

Serán ejecutadas con materiales incombustibles, y no podrán ser compensadas, salvo los casos previstos en el Título II, Capítulo II, Sección2.8, Art. Nº115.c.1.7 (De la Compensación de escalones).

La dimensión máxima de las contrahuellas será 0,18 m(cero dieciocho metros) y la mínima de las huellas 0,25m (cero veinticinco metros). (ANEXO 4, GRÁFICO Nº 33).

Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de 3,00 (tres) metros de altura. Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo.- (ANEXO 4, GRÁFICO Nº 34.a. y 34.b).

**115.c.1.2- DE LA UNIÓN DE ESCALERA CON LOS CORREDORES O PASILLOS.**

Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada paso intermedio se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no se interfiera con la de aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a la mitad del ancho del tramo de la escalera.- (ANEXO 4, GRÁFICO Nº 35).

**115.c.1.3- DEL CÁLCULO DEL ANCHO DE LA ESCALERA.** El ancho de la escalera se calcula según la fórmula:

**A (ancho de escalera)= 2 CM (dos centímetros) X el número de personas a evacuar**

En el caso de escaleras de salida de edificios o ámbitos cuyo uso signifique un egreso de sus ocupantes en un lapso de tiempo reducido (Ej.: lugares de reunión bajo techo o al aire libre, o de afluencia masiva de público) el ancho de estas escaleras se calcula por las fórmulas del cálculo del ancho de puertas de salida.

**115.c.1.4- DE LA CAJA DE ESCALERA.** En aquellos edificios de uso o acceso público, una por lo menos de las escaleras de egreso debe estar conformada como caja de escalera de manera tal que pueda ser aislada con respecto al resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto de cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado.

Igual disposición debe observarse en los edificios de dos o más pisos altos, cualquiera fuese el uso o destino de los mismos, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.

La caja de escalera como vía de escape debe reunir los siguientes requisitos:

**115.c.1.4.a-** Ser construida en toda su extensión desde el último nivel superior accesible, azotea y/o terraza, hasta el último subsuelo, en material incombustible y



contenida entre muros de resistencia al fuego, sin perder estanqueidad y estabilidad estructural por un tiempo superior a una hora de exposición a las llamas.

**115.c.1.4.b-** Su acceso en todos los niveles tendrá lugar a través de puerta de doble contacto con un ancho mínimo de 0,90 m (cero noventa metros) de luz libre de paso, con resistencia al fuego similar a la de los muros de la caja y abrirá hacia adentro de la escalera (en el sentido de escape) sin invadir el ancho de circulación. Se debe agregar antecámara en los establecimientos industriales.

**115.c.1.4.c-** Debe estar señalizada e iluminada en forma permanente, libre de obstáculos, no permitiéndose a través de ella ningún tipo de servicio (armarios para elementos de limpieza, puertas de ascensores. conductos de compactadores, hidrantes. etc.).

**115.c.1.5- DE LOS PASAMANOS O BARANDAS.** Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán a 0,90m (cero noventa metros) por sobre la nariz de los escalones. Cuando el ancho de los escalones excede de 1,40m (uno con cuarenta metros), se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados, y cuando su ancho supere los 2,00m (dos con metros), se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de 1,40m (uno con cuarenta metros). (ANEXO 4, GRÁFICO Nº 36, 36 a, 36 b, 36 c).

**115.c.1.6- DE LA LLEGADA A NIVEL DE EGRESO.** Las escaleras de salida para el egreso de los pisos altos, al llegar al corredor o pasillo que la conecte con la vía pública, deber interrumpir la marcha del egreso por cualquier sistema, de forma que las personas no puedan continuar su descenso al o los subsuelos, debiendo facilitar el egreso.

**115.c.1.7- DE LA COMPENSACIÓN DE ESCALONES.** No es permitido el uso de abanicos, compensación, ni escalones oblicuos en escaleras principales, ni en aquellas que se utilicen como vía de escape en todo tipo de edificio. Sólo podrá autorizarse este tipo de escaleras en cualquier tipo de edificio con carácter de secundaria (opcional) siempre que la escalera principal cumpla con las exigencias contenidas en el presente capítulo. En estos casos los escalones compensados deben tener una huella no menor a 0,18m (cero dieciocho metros) de ancho en la parte más crítica (junto al limón interior).

**115.c.2- DE LAS RAMPAS.** Las rampas, como medio de egreso, o como comunicación de distintos niveles, deben tener partes horizontales, a manera de descansos en los lugares que cambien de direcciones y a nivel de los pisos y accesos. Su pendiente máxima será de un 10% (diez por ciento) y su solado antideslizante y de material incombustible.

**115.c.3- DE LAS CIRCULACIONES MECÁNICAS.** No se consideran en el cálculo como medios de evacuación. Estos medios de egreso pueden ser:

**115.c.3.1- Ascensores.**

**115.c.3.2- Escaleras mecánicas.**

**115.c.4- OTRAS DISPOSICIONES PARA PROTEGER LOS MEDIOS DE ESCAPE.**

**115.c.4.1- DE LAS PREVISIONES PARA DISCAPACITADOS.** En aquellos edificios de acceso de público, sea su dominio público o privado y edificios de viviendas colectivas, debe preverse accesos y circulaciones adecuadas para discapacitados en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden municipal como de otros órdenes del estado.

**115.c.4.2- DE LAS SALIDAS DE EMERGENCIA.**

**115.c.4.2.a- DE LOS LOCALES FRENTE A VÍA PÚBLICA.** Todo local o conjunto de locales que constituya una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tengan una ocupación mayor de 300 (trescientas) personas, y algún punto del local diste más de 40,00 m (cuarenta) metros de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia.

Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

**115.c.4.2.b- DE LOS LOCALES INTERIORES EN PISOS BAJOS, ALTOS, ENTREPISOS, SÓTANOS O SEMISÓTANOS .** Todo local que tenga una capacidad mayor de 200 (doscientas) personas, contará por lo menos con dos puertas lo más alejada una de otra, que conduzcan a una salida general exigida.

La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura exigida sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, debe ser de 40,00 m (cuarenta metros) medidos a través de la línea de libre trayectoria.



**115.c.4.2.c- DE LAS PUERTAS DE EMERGENCIA.** Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deben abrir hacia afuera en sentido de la circulación.

## SECCIÓN 2.9: DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

**Artículo 116.- DE LOS LOCALES PARA MEDIDORES.** Cuando los medidores se instalaran agrupados o en baterías, el local que se les destine debe tener fácil y cómodo acceso, estar bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplir con las siguientes disposiciones:

**116.a.** Medidores y otras instalaciones de electricidad. Se seguirán las instrucciones de la Empresa Provincial de Energía.

**116.b.** Medidores de Gas: Se seguirán las instrucciones de Gas del Centro S.A.

**116.c.** Medidores de Agua: Se seguirán las instrucciones de la Cooperativa de Servicios Públicos de Colonia Caroya y Jesús María.

**Artículo 117.- DE LOS LOCALES PARA CALDERAS Y OTROS DISPOSITIVOS TÉRMICOS.** Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deben cumplir además de las normas fijadas por Distribuidora de Gas del Centro S.A. (ECOGAS) y otras reparticiones competentes, los siguientes requisitos:

**117.a.** Tener una ventilación permanente al exterior que asegure una entrada constante y suficiente de aire, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.

**117.b.** No deben tener comunicaciones con locales para medidores de gas ni estar instalados éstos en el interior del mismo local.

## SECCIÓN 2.10: DE LA EVACUACIÓN DE GASES DE COMBUSTIÓN

**Artículo 118.- DE LA NORMA GENERAL.** Todo dispositivo que conduzca gases y vapores de combustión y cualquier otro contaminante para ser eliminado a la atmósfera, deben estar provistos de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestra de gases y polvos, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones.

**Artículo 119.- DE LAS CHIMENEAS.** Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deber tener un conducto de evacuación de los mismos, de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores. Ninguna chimenea puede ubicarse a menos de 0,15 m (cero quince metros) del eje medianero.

**119.a- DE LA CLASIFICACIÓN:** Se clasifican, según la temperatura de los gases y vapores que evacuen, en:

**119.a.1- Tipo 1.** Chimenea de baja temperatura: destinadas a calderas de calefacción por agua.

**119.a.2- Tipo 2.** Chimenea de temperatura media: destinadas a calderas de calefacción a vapor de alta presión o similares.

**119.a.3- Tipo3:** Chimeneas de alta temperatura: para hornos en general y similares.

**119.b- DE LAS CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS:** Sus dimensiones, materiales y ubicación son los siguientes:

**119.b.1- DE LA ALTURA.**

**119.b.1.1- TIPO 1.** Deben tener una altura de 0,90 m (cero noventa metros) más alta que la salida de la chimenea en la parte superior del techo y no menos de 0,60 m (cero sesenta metros) por encima de cualquier volumen de edificio, ubicado dentro de un radio de 3,00 m (tres metros). Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15% (quince por ciento) en que la chimenea debe superar en 0,60 m (cero sesenta metros) a la cumbre.



**119.b.1.2- TIPO 2.** Deben tener una altura mínima de 3,00 m (tres metros) más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 m (siete con cincuenta metros).

**119.b.1.3- TIPO 3.** Deben tener una altura mínima de 7,50 m (siete con cincuenta metros) más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 m (quince metros).

**119.b.2-DE LOS MATERIALES.** Las chimeneas se deben construir de mampostería, hormigón armado metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente a todas las cargas que puedan actuar sobre la misma.

El espesor de muros, según el material que se usa, además de cumplir con las exigencias de resistencia, debe asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 15 cm (quince centímetros) para las chimeneas Tipo 1; 22,5 cm (veintidós con cinco centímetros) para las Tipo 2 y de dos muros de 22,5 cm (veintidós con cinco centímetros) cada uno, separados por una cámara de aire de 5,00 cm (cinco centímetros) para las Tipo 3.

Las chimeneas de metal, ejecutadas en el exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y cuando las mismas atraviesen entrepisos combustibles, se tomará las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma. Toda chimenea de metal exterior o interior, no puede estar ubicada a menos de 0,60 m (cero sesenta metros) de construcción combustible y 0,10 m (cero diez metros) de construcción incombustible.

## SECCIÓN 2.11: DE LOS MEDIOS DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS

**Artículo 120.-** Todo edificio residencial de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo con acceso de público, debe cumplir con la Reglamentación Técnica de Protección contra Incendios, la cual será verificada por la Sociedad de Bomberos Voluntarios de Jesús María, de acuerdo a la Ley Provincial Nº 8058.

**Artículo 121.- DE LAS GENERALIDADES:** A los fines de la seguridad contra incendios, los edificios deben cumplir las condiciones que se establecen en el reglamento, y asimismo deben poseer el Sistema de Seguridad que le corresponda según su Tipo y Destino, el que será determinado en el momento de la aprobación de la previa municipal por la Sociedad de Bomberos Voluntarios de Jesús María, entidad ésta donde se deben presentar copias del plano en condiciones.

## SECCIÓN 2.12: DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

### Artículo 122.- DE LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR

**122.a- DE LA OBLIGACIÓN DEL PROPIETARIO RELATIVO A LA CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS.** Todo propietario está obligado a conservar la totalidad del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana.

El aspecto exterior de un edificio se debe conservar en buen estado, por renovación del material, revoque y pintura, a este efecto se tendrá en cuenta el emplazamiento y las características del lugar.

Los toldos sobre la vía pública se deben conservar en buen estado.

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este punto, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

### 122.b- DE LA CONSERVACIÓN DE INSTALACIONES CONTRA INCENDIO.

**122.b.1-** Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas para extinción de incendio y debe facilitar las inspecciones periódicas que realice la Sociedad de Bomberos Voluntarios de Jesús María.



**122.b.2-** El propietario o el usuario, según corresponda, debe contar con personal idóneo en el manejo de matafuegos, debiéndose mantener la carga de estos sin vencer el plazo de su eficacia.

**122.b.3-** Cuando se comprobara el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 (treinta) días, bajo pena de clausura.

**Artículo 123.- DE LA DENUNCIA DE LINDEROS.** Las molestias que alegue el propietario de un edificio, como proveniente de una finca lindera, sólo será objeto de atención:

**123.a-** Para aplicar la presente Ordenanza.

**123.b-** Para establecer la seguridad e higiene del edificio.

**123.c-** En los casos que menciona la Ley como atribución municipal.

**Artículo 124.- DE LA OPOSICIÓN DEL PROPIETARIO A CONSERVAR UN EDIFICIO.** En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en conservación de edificios existentes, se realizarán los trabajos por administración y a costas de aquel. En los casos que el edificio presente peligro de derrumbe, constatado fehacientemente, el D.E.M. previo informe de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, intimará al propietario a tomar las medidas del caso, si este no lo hace en el plazo acordado, podrá el DEM disponer su demolición con costas a cargo del propietario.

**Artículo 125.- DE LA SUBDIVISIÓN DE LOCALES.** Condición para subdividir locales:

**125.a-** Un local no puede ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de esta Ordenanza como si fuera independiente.

**125.b-** Mamparas de subdivisión en locales de negocio y de trabajo: En un local de negocio y de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen de 2,00 m (dos metros), medidos sobre el solado.

## SECCIÓN 2.13: DE LA SEGURIDAD EN LAS OBRAS

**Artículo 126.- DE LAS GENERALIDADES.** Las disposiciones de esta sección, no relevan a las empresas o profesionales del cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Nº 19.587/72 y sólo tienden a cumplimentarla en los aspectos que le sean propios, con el objeto de garantizar la seguridad pública, tanto en el espacio público como privado.

**Artículo 127.- DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN EN LAS OBRAS.**

**127.a- De la seguridad durante la edificación de las obras.**

**127.a.1- De la seguridad hacia terceros.- vía pública y vecinos.** Durante la demolición y ejecución de la obra, la empresa, el profesional y el propietario de la obra, debe promover y garantizar el más alto nivel de seguridad hacia terceros, debiendo colocar, antes de empezar los trabajos y durante los mismos:

**127.a.1.1- Bandeja Rígida** de 2,50 m (dos con cincuenta metros) de ancho mínimo, con un antepecho en el borde exterior, inclinado 45º (cuarenta y cinco grados), y 0,60 m (cero sesenta metros) de alto como mínimo. El material en éstas medidas de seguridad, puede ser madera, chapa, u otro que garantice verdadera resistencia para los objetos que pudieran caer de los distintos niveles, garantizando así la integridad física de las personas.

La bandeja rígida se debe implementar hacia patios vecinos, como así también en pasillos, salvo negativa expresa de su propietario debidamente acreditada.

**127.a.1.2- Cerramiento vertical.** En toda su extensión horizontal y vertical sobre fachada de frente con chapa, madera o una membrana lo suficientemente rígida en su instalación y resistente al impacto de los materiales y escombros que pudieran desprenderse



de la obra. Esta cobertura debe partir del lado externo y hacia arriba de la bandeja, en forma paralela y conforme al avance de la construcción. De ser membrana, debe ser de trama cerrada para evitar la salida de polvos y partículas al exterior, como así también la caída de elementos fuera de la bandeja rígida de protección.

**127.a.1.3- Pasarelas techadas.** Será sobre y en toda la extensión con un máximo de 2,50 m (dos con cincuenta metros) y hasta 0,70 m (cero setenta metros) del cordón de la vereda, con cerramiento lateral hacia el lado de la calle como baranda de protección peatonal.

**127.a.1.4- A partir del segundo piso,** además de la bandeja rígida instalada a los 3,00 m (tres metros) de altura, debe en forma alternativa instalarse en toda la periferia o borde de losa:

**127.a.1.4.a- Bandeja flexible anti caída desplazable.** Será puesta siempre a 6,00 m (seis metros) como máximo del último nivel de mayor trabajo, y la misma debe ser de un material capaz de resistir la caída de materiales, sin poner en peligro la integridad física de las persona y o cosas.

**127.a.1.4b- Bandeja rígida.** Esta protección también puede ser realizada con una bandeja hecha con madera o chapa, puesta siempre al nivel del último piso de máximo trabajo, volando hacia el vacío 2,50 m (dos con cincuenta metros) y con un antepecho en el borde exterior inclinado 45º (cuarenta y cinco grados) y de una altura mínima de 0,60 m (cero sesenta metros).

Todos estos dispositivos de protección deben soportar o salvaguardar la integridad física de terceros, en caso de caída de objetos desde los distintos niveles de la obra.

**127.a.2- Del estacionamiento de vehículos frente a obras.** Deben cumplir con las normas fijadas por la municipalidad con el objetivo que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

**127.a.3- De las precauciones en las instalaciones provisorias.** En toda obra se deben tomar medidas preventivas en prevención de accidentes u otros riesgos provenientes de las instalaciones provisorias en funcionamiento.

**127.a.4- De las torres para grúas o montacargas.** Deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad y sus cables, motores, poleas, tendrán la capacidad adecuada al servicio para el que son construidas.

En ningún caso los materiales transportados por estos elementos podrán ser trasladados por espacio aéreo que no corresponda al predio de la obra.

#### **127.b- De la seguridad durante las demoliciones.**

**127.b.1- De la documentación técnica.** Los trabajos de demolición se deben ejecutar bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional, debiendo el mismo presentar previo al inicio de trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explice las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.

**127.b.2- De los medios de protección.** En todo trabajo de demolición se debe cumplir con lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, Sección 2.13, Art. Nº126.a. (De la seguridad durante la edificación de las obras).

**127.b.3- Disposición respecto a las instalaciones.** Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de electricidad, agua y gas, si los hubiera.

**127.b.4- De la acumulación de escombros y del retiro de materiales y limpieza.** Durante la ejecución de los trabajos todos los materiales provenientes de la demolición (escombros, etc.) deberán acumularse en contenedores previstos para tal fin por parte del propietario o responsable de la obra. Está prohibido tirar escombros en la vía pública sin autorización municipal. A la finalización de los trabajos, el responsable de los mismos, debe retirar de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizar la limpieza correspondiente.

**127.b.4- De las reparaciones en muros divisorios.** Si como consecuencia de una demolición resultaran afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaran sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, de las fincas linderas, el responsable de la demolición debe proceder a su reparación en forma inmediata.

**127.b.5- De la paralización de demoliciones.** En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se debe asegurar contra todo riesgo la parte que quedara en pie. Los puntales provisorios deben ser sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la



paralización sea por un período mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

**127.b.6- Del cercado y las veredas.** El predio demolido será cercado en un todo de acuerdo a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, Sección 2.13, Art. Nº126.a. ( De la seguridad durante la edificación de las obras).

**Artículo 128.- De la aplicación.** La presente Ordenanza será de aplicación durante la ejecución de todas las obras en construcción y/o demolición, ya sean públicas o privadas que se ejecuten en todo el ejido municipal.



## SECCIÓN 3: PATRÓN DE ASENTAMIENTO III: “USOS DEL SUELO”

### SECCIÓN 3.1: DE LAS GENERALIDADES

**Artículo 129.-** Para los distintos tipos de usos admitidos en el Ejido Urbano se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en esta sección y a las condiciones propias que se establecen para cada zona, en esta Ordenanza.

**Artículo 130.- De la declaración de usos y destinos.** Se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, Sección 2.3, Art. Nº 79 ( De la Clasificación de los locales) de esta Ordenanza.

**Artículo 131.-** Se entiende que existe cambio de uso del suelo en los casos de:

**131.a-** Variación de rubro.

**131.b-** Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta.

**131.c-** Variación en sus instalaciones o procesos, susceptibles de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

**Artículo 132.- De la condición de subdividir locales.** Un local no puede ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de esta Ordenanza como si fuera independiente.

**Artículo 133.- En los casos de usos mixtos,** comprendidos en dos o más definiciones de tipo de usos, se debe cumplimentar las disposiciones establecidas por esta Ordenanza para cada una de las actividades integrantes de tales usos mixtos.

**Artículo 134.-** El caso de usos singulares por su destino, magnitud y/o radio de influencia, caracterizado por equipamientos a escala urbana y área de influencia, de tipo educacional, sanitario, deportivo, recreativo, administrativo, de transporte de personas y/o bienes, de comunicaciones, religioso, así como monumentos, construcciones alegóricas y otros que pudieran causar impacto ambiental, funcional y/o paisajístico, queda sujeto a disposiciones especiales en cuanto a formas de ocupación, condiciones funcionales, edilicias y paisajísticas a determinar en cada caso por el D.E.M, según los siguientes criterios de ordenamiento:

**134. a-Ocupación del suelo:** edificación aislada.

**134.b- Espacios libres de edificación dentro de la parcelas.** Deben ser convenientemente parquizados y arbolados. Debe presentarse anteproyecto de tratamiento de suelos mediante taludes y terraplenes, en los casos que ello fuera necesario.

**134.c- Tratamiento de cercas y ejes divisorios.** Se realizan con elementos tales como alambre tejido, vallas metálicas o de troncos y/o rejas, pudiendo incorporarse vegetación y forestación. En el caso de ejecutarse muros de mampostería, éstos no podrán conformarse como muros ciegos de grandes dimensiones, sino que deberá tener un tratamiento tal que permita una cierta permeabilidad visual.

**134.d. Estacionamiento y operaciones de carga y descarga.** Deben preverse dentro del predio los espacios necesarios para tal fin.

**Artículo 135.-** En todos los casos que expresamente se indique, y en aquellos que la Secretaría de Obras Públicas y Privadas y/o el D.E.M. así lo determine, se debe dar cumplimiento a los requisitos de **Evaluación de Impacto Ambiental** según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 4.5 ( De la Evaluación de Impacto Ambiental); y en el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental y a las Normas para la Protección de los Recursos Hídricos que establecen el Decreto Nº 415/99 y su modificatorio, el Decreto Nº 2711/2001.

### SECCIÓN 3.2: LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS EN GENERAL

#### SECCIÓN 3.2.1: GENERALIDADES.



**Artículo 136.-** El D.E.M. establece las limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en la presente Ordenanza , pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo elaboración de un informe.

**Artículo 137.- De los usos no conformes.**

**137.a-** Todo uso de un edificio o parte de él o de terreno habilitado por autoridad competente, que con la puesta en vigencia de esta Ordenanza no pueda encuadrarse en la presente como uso permitido porque no cumple con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad, será considerado uso no conforme y se regirá por lo establecido en las Disposiciones Orgánicas y Procedimentales que determine el DEM.

**137.b-** Cuando se dejara de ejercer un uso considerado como no conforme según esta Ordenanza, por un término igual o mayor a 12 (doce) meses, el mismo no podrá ser restablecido, debiendo cumplimentarse lo que se disponga en las disposiciones Particulares para las distintas zonas.

**137.c-** Cuando un edificio en el que se desarrolla un uso no conforme sufriera daños por cualquier causa en más del 90% (noventa por ciento) de su valuación fiscal, no se admitirá la restitución del uso no conforme.

**137.d-** En los usos no conforme que no requieran relocalización sólo se admitirán las acciones de conservación de las estructuras existentes siempre que ello no suponga el incremento de la superficie edificada o de la superficie de suelo ocupada.

**Artículo 138.- DE LOS USOS NO CONSIGNADOS.** La solicitud de localización de un uso no consignado implica la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse. Será objeto de consideración y evaluación por parte del DEM y autorizado por Ordenanza, previo informe de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona en cuestión.

**Artículo 139.- DE LOS USOS TOLERADOS.** Toda solicitud de ampliación y/o reforma de los usos considerados tolerados, debe ser evaluada por el D.E.M., pudiendo accederse a lo peticionado siempre que impliquen una mejora ambiental o tecnológica.

**Artículo 140.- DE LOS USOS NO PERMITIDOS.** Se declaran como usos no permitidos en todo el territorio del municipio de Colonia Caroya los siguientes:

**140.a-** Centrales Nucleares.

**140.b-** Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares.

**140.c-** Uso Industriales o asimilables nocivos, peligrosos, en donde se manipulen productos químicos, inflamables o explosivos.

### **SECCIÓN 3.2.2: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL “USO HABITACIONAL”**

**Artículo 141.-** Para todos los aspectos referentes al uso habitacional, se regirá por las disposiciones que en esta Ordenanza se especifican , considerándose además los siguientes puntos:

**141.a-** El uso residencial de vivienda familiar aún cuando no fuera previsto como dominante o complementario siempre será posible en la medida que fuera accesorio o anexo a otro uso previsto y que expresamente no estuviera prohibido.

**141.b-** Para viviendas, se permitirá en la **zona urbana**, 1 (una) unidad funcional cada 200m<sup>2</sup> (doscientos) metros cuadrados de terreno, no pudiéndose construir en exceso. Para la determinación de **C.U.F** (Cantidad de Unidades Funcionales) según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 1.1, Art. Nº48 (De las unidades funcionales), quedan definidos los siguientes índices:

**141.b.1-** **S:** superficie del terreno.



**141.b.2-** A: 200m2.

**141.c-** Para viviendas, se permitirá en la **zona rural**, 1 (una) unidad funcional cada 500 m<sup>2</sup> (quinientos metros cuadrados) de terreno, no pudiéndose construir en exceso. Además no se permitirán más de 3,00 (tres) unidades de vivienda en un mismo lote, cualquiera fuera su superficie, caso contrario deberá justificar el destino del emprendimiento y el D.E.M. conjuntamente con el Concejo Deliberante, definirán su radicación, analizando la conveniencia de la ampliación del núcleo habitacional y que se asegure la correcta prestación de los servicios correspondientes. Para la determinación de **C.U.F** según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 1.1, Art. Nº48 (De las unidades funcionales), quedan definidos los siguientes índices:

**141.c.1-** S: superficie del terreno.

**141.c.2-** A: 500m2.

**141.c.3-** C.U.F.: menor o igual a 3.

**141.d-** En las **zonas industriales**, se permite 1 (una) única vivienda familiar cada 1000m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados), con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar. Para la determinación de C.U.F. según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 1.1 Artículo Nº 48 (De las unidades funcionales) quedan definidos los siguientes índices:

**141.d.1-** S: superficie del terreno.

**141.d.2-** A: 1000 m2.

**141.e-** En las zonas denominadas residenciales, se restringe la instalación de galpones, tinglados o construcciones de gran envergadura similares a las antes mencionadas, con alturas superiores a los 4,50m (cuatro con cincuenta metros), también abarcará a las ampliaciones de las construcciones ya existentes al momento de la aprobación de la presente , por lo que se debe evaluar su instalación en función a los usos permitidos, enunciados en estas Ordenanza , para cada zona constructiva en que se divide la ciudad.-

**141.f. Las superficies mínimas admisibles** para el uso residencial, vivienda unifamiliar y multifamiliar serán los siguientes (las superficies son propias, incluidos muros de la Tipología):

**141.f.1-** Tipología Monoambiente.....40,00 m<sup>2</sup>

**141.f.2-** Tipología de 1 dormitorio .....45,00 m<sup>2</sup>

**141.f.3-** Tipología de 2 dormitorios.....65,00 m<sup>2</sup>

**141.f.4-** Tipología de 3 dormitorios.....85,00 m<sup>2</sup>

**141.f.5-** Tipología de 4 dormitorios.....100,00 m<sup>2</sup>

**141.g-De la capacidad de los edificios . Factor de ocupación.** Para las viviendas permanentes se considera como ocupación la relación existente cama-dormitorio (1 local dormitorio de una cama no superpuesta, equivale a una persona). En caso de vivienda transitoria la relación se debe incrementar según la categoría del establecimiento.- En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el organismo de aplicación.

- Edificios Residenciales.....12,00 m<sup>2</sup>/persona.

**141.h-De las dimensiones mínimas de los locales .** Los locales deben cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, las que se fijarán por vía reglamentaria y las alturas mínimas establecidas por la presente Ordenanza. Cuando por dimensiones o formas de un local, éste ofrezca dudas sobre su capacidad para el cumplimiento de lo anterior, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas podrá exigir la presentación de planos con el mobiliario y equipamiento correspondiente, previo a decidir sobre su encuadramiento.

**141.h.1-DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOCALES Y ESPACIOS PARA VIVIENDA PERMANENTE.** Se debe cumplir con las especificaciones desarrolladas en Título II, Capítulo II, Sección 2.3, Artículo 80.a (Dimensiones mínimas de locales y espacios para vivienda permanente).

**141.i-Del espacio destinado para guardacoches.** Cada unidad de vivienda (individual o agrupada), debe contar con un espacio (cubierto o descubierto), destinado al estacionamiento del automóvil, cumpliendo con los retiros especificados para cada zona.-



**141.j-Del tanque de reserva de agua..** Se debe dotar a cada unidad de vivienda con un tanque de reserva de agua de capacidad mínima de 1000Lts (mil litros).

**141.k-Del fondo de lote o contrafrente.** En las zonas residenciales, en el fondo de lote o contrafrente, excepto en terrenos en esquina, sólo se admitirán construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños, respetando las alturas fijadas en las disposiciones particulares para cada zona.

Las construcciones para actividades complementarias a la vivienda enunciadas deben ajustarse a las siguientes condiciones:

**141.k.1-** Conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.

**141.k.2-** Su superficie se computará en el cálculo del F.O.S. y F.O.T.

**141.k.3-** La altura máxima de la construcción, no podrá superar lo especificado para cada zona en las Disposiciones particulares de esta Ordenanza.

**141.l-** En los ingresos a las viviendas se deberán respetar las siguientes dimensiones de anchos mínimos:

**141.l.1-** Pasillos de ingresos Peatonales: 1,50 m (uno con cincuenta metros).

**141.l.2-** Pasillos de ingresos Vehiculares: 3,00 m (tres metros).

**Artículo 142.-** Se establecen los siguientes requisitos específicos para cada tipo en que se clasifican el “uso habitacional” además de lo ya expuesto en esta ordenanza.

**142.a-VIVIENDA UNIFAMILIAR.** Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una unidad funcional de tipo residencial.- Requisitos y Limitaciones:

**142.a.1-** Se permitirá 1 (una) Unidad de Vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de terreno, no pudiendo construir en exceso.

**142.a.2-** Factor de Ocupación.....12,00 m<sup>2</sup>/pers.-

**142.a.3-** Estacionamiento mínimo: 12,5 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

**142.b-VIVIENDA MULTIFAMILIAR.** Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial, pudiendo estar regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Requisitos y Limitaciones:

**142.b.1-** Se permitirá 1 (una) unidad de vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de terreno, no pudiendo construir en exceso.

**142.b.2-** En el caso de superar la construcción de más de 10,00 (diez) unidades habitacionales por lote, se exigirá estudio de efluentes cloacales; igualando o superando el número de 20,00 (veinte), se lo considerará conjunto de viviendas y deberá cumplimentar las condiciones que para tal fin se fijan en esta Ordenanza , en el Título II, Capítulo II, Sección 4.

**142.b.3-** Factor de Ocupación: 12,00 m<sup>2</sup>/pers.

**142.b.4-** Estacionamiento mínimo: 12,5 m<sup>2</sup> por cada unidad de vivienda.

**142.b.5-** Para poder ser subdividida bajo el régimen de Propiedad Horizontal deberá cumplimentar todo lo exigido para tal fin, según lo dispuesto en esta Ordenanza.

**142.c-CONJUNTO DE VIVIENDAS.** Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares cuyo número de unidades sea igual o mayor a 20,00 (veinte) y que se desarrolle en un área igual o mayor a 3.000 m<sup>2</sup> y de hasta 1,5 H de superficie o una manzana de la zona. Los emprendimientos que superen la 1,5 H o una manzana de la zona deberán encuadrarse como Proyecto de Urbanización con Edificación, con destino a viviendas y cumplimentar los recaudos que establece esta Ordenanza para los mismos, en el Título II, Capítulo II, Sección 4.

Requisitos y Limitaciones:

**142.c.1-** Además de los requisitos desarrollados para el uso, multiviviendas, deberá cumplimentar las disposiciones Procedimentales desarrolladas en el Título II, Capítulo II, Sección 4, de esta Ordenanza.

**142.d-VIVIENDA COMUNITARIA:** uso habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.-

Requisitos y Limitaciones:

**142.d.1-** Factor de Ocupación: 10,00 m<sup>2</sup>/pers.-



**142.d.2-** Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m<sup>2</sup> de superficie de estacionamiento por habitante (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**142.d.3-** Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

**142.e-VIVIENDA TRANSITORIA.** Uso habitacional destinado al alojamiento circunstancial de personas sin régimen común de relación interna.-

Requisitos y Limitaciones:

En el caso que se modifique el destino de vivienda transitoria del edificio, el mismo se debe adecuar a lo establecido en esta Ordenanza para el nuevo destino.-

**142.e.1-HOTELES:** Establecimientos destinados al albergue de personas, incluye hoteles en todas sus categorías, apart-hotel, pensiones, hospedajes, otros similares.-

Requisitos y Limitaciones:

**142.e.1.1-** Factor de Ocupación: 8,00 m<sup>2</sup>/persona.-

**142.e.1.2-**Estacionamiento mínimo: un módulo cada 4 unidades de habitación (1módulo=25 m<sup>2</sup>).-

**142.e.1.3-** Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

**142.e.1.4-** La superficie mínima de la unidad funcional Apart-Hotel, será de 30m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados) por unidad, debiendo considerarse para su cálculo la sumatoria de las superficies de dormitorio y baño, y debiendo contar con kitchenette.-

**142.e.2-MOTELES.** Establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional definidas en la presente Ordenanza.

Requisitos y Limitaciones:

**142.e.2.1-**Podrán localizarse únicamente sobre las vías caracterizadas pertenecientes a la Red Regional según la estructura vial definida por la presente Ordenanza.-

**142.e.2.2-**Estacionamiento mínimo: un módulo por cada unidad de habitación (1módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**142.e.2.3-**Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

**142.e.3-HOTELES POR HORA.** Establecimientos destinados al alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros.-

Requisitos y Limitaciones:

**142.e.3.1-** Debe cumplir con los requisitos desarrollados para el uso moteles.-

**142.e.3.2-** Se debe cumplimentar lo que disponga el DEM según normas especiales a tal fin.-

**142.e.4.CASAS RURALES:** Establecimientos rurales que no superen las 10 (diez) plazas,comprende como mínimo servicio de habitación con baño privado, pensión completa (excluyendo las comodidades para uso exclusivo de los propietarios).

Requisitos y Limitaciones:

**142.e.4.1** Podrán localizarse en la zona rural y sobre la zona denominada Corredor Calle N 39 Pedro Patat

**142.e.4.2** Estacionamiento Mínimo: un módulo por cada unidad de habitación (1 módulo =25m<sup>2</sup>)

**142.e.4.3** Carga y Descarga: un módulo de 28m<sup>2</sup> cada 1000m<sup>2</sup> de superficie total y un módulo como mínimo.

**142.e.4.4** Capacidad máxima: 10 (diez) plazas.

**142.e.5. ALBERGUES RURALES:** comprende servicio mínimo de: habitación y baños compartidos, baño común y uso de cocina.

Requisitos y Limitaciones:

**142.e.5.1.** Podrán localizarse en la zona rural y sobre la zona denominada Corredor Calle N 39 Pedro Patat

**142.e.5.2** Estacionamiento Mínimo: un módulo por cada unidad de habitación (1 módulo =25m<sup>2</sup>).

**142.e.5.3** Carga y Descarga: un módulo de 28m<sup>2</sup> cada 1000m<sup>2</sup> de superficie total y un módulo como mínimo.

**142.e.5.4** Capacidad máxima: 10 (diez ) plazas.



**142.f-VIVIENDA TEMPORARIA.** Uso residencial destinado al alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.-

Requisitos y Limitaciones:

**142.f.1-Estacionamiento mínimo:** un módulo cada 4 unidades de habitación (1módulo=25 m2).-

**142.f.2-Carga y descarga:** un módulo de 28 m2 cada 1.000 m2 de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

**142.f.3-Factor de Ocupación (vivienda no familiar):**10,00 m2/pers.-

### **SECCIÓN 3.2.3: DE LAS LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DE LAS PILETAS, APLICADAS COMO OBRAS COMPLEMENTARIAS A OTROS USOS**

**Artículo 143.-** En todas las zonas, las obras complementarias tales como piletas, deben cumplir con las siguientes condiciones:

**143.a-DE LA UBICACIÓN:** Las piscinas, piletas de natación, natatorios, o cualquier otra construcción similar, debe distar del eje medianeros 1,50 M (uno con cincuenta metros) como mínimo y estar ubicadas por detrás de la Línea de Edificación.

**143.b-DE LA CONSTRUCCIÓN.** El receptáculo de las piletas debe constituir una estructura capaz de absorber todos los estados de carga posible de los distintos niveles de agua. Será convenientemente impermeabilizada de manera tal que la única perdida de agua sea por evaporación.

**143.c-ELIMINACIÓN DE EFLUENTES:** El líquido proveniente de las piletas y/o piscinas, debe ser absorbido dentro del predio donde se halle ubicado, no pudiendo los mismos ser volcados a la vía pública.

**143.d-** En todas las zonas, las obras complementarias tales como piletas, se incorporarán en el cálculo del F.O.S. de acuerdo a lo establecido en el Título II, Capítulo I, Sección 1.1 (Del Factor de Ocupación del Suelo), Art. Nº46c.

### **SECCIÓN 3.2.4: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL “USO COMERCIAL”**

**Artículo 144.- EL USO COMERCIAL.** Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Comprende: comercios minoristas de comestibles y artículos asociados, comercios minoristas en general, comercios mayoristas en general, comercios mayoristas y/o mayorista incómodo y/o peligroso.-

**Requisitos y limitaciones:**

-Habilitación otorgada por Bomberos. Cualquier tipo de comercio debe presentar para la obtención de la “Habilitación de Comercio” en este municipio, un certificado de cumplimiento de las normas requeridas por Bomberos Voluntarios.

En todas las zonas comerciales se deben cumplir con los siguientes:

Se debe cumplimentar con los requisitos que para esta zona se enuncian en esta Ordenanza.-

-Se permitirá, una unidad funcional (local comercial de micro escala) cada 100m2 (cien metros cuadrados), no pudiendose construir en exceso.-

-Para todos los aspectos referentes al uso comercial: Locales que desarrollen Espectáculos Públicos, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza Nº 1716/12 para tal fin o la que en el futuro la reemplace.

-Para todos los aspectos referentes a la actividad comercial de alimentos, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza Nº 778/94 para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.

**144.a-COMERCIOS MINORISTAS DE COMESTIBLES Y ARTÍCULOS ASOCIADOS.** Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas,



heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio y supermercado.

**Requisitos y limitaciones en general.** Se prohíbe utilizar como dormitorio, comedor o cocina familiar los locales donde se elaboren, depositen o expendan productos alimenticios, como así también la comunicación directa con cocinas y/o dormitorios familiares o lugares insalubres.

-Los locales de los establecimientos mencionados en el presente artículo deberán adecuarse a las condiciones generales de iluminación, ventilación edilicias y sanitarias establecidas en esta Ordenanza y en la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

**-Condiciones de Terminación:**

Los locales destinados a la elaboración, fraccionamiento, conservación, exposición y/o expendio de productos alimenticios, deberán tener:

a. Paredes revocadas y pintadas, con un friso impermeabilizante de azulejos, cerámicos, materiales plásticos, sintéticos, metálicos o de resina epoxi, mecánicas o acrílicas que cumplan con las condiciones de impermeabilidad, fácil limpieza, resistente a las temperaturas a que puedan ser sometidas y que no sean productos tóxicos; este friso tendrá una altura mínima de 1,80m (uno con ochenta metros). Este friso será obligatorio en los lugares donde se procesen, cocinen o limpian alimentos o los utensilios utilizados a tales fines: la determinación del tipo, lugares de colocación del mencionado friso podrá ser determinado en cada caso por el Departamento Técnico de la Dirección de Salud Pública.

b. Techos revocados y pintados, para el supuesto de contar con cubierta de chapa tendrán cielorrasos de material desplegado y cemento, madera o materiales similares que permitan su aislación completa con el entretecho y sean de fácil limpieza. Las excepciones a esta obligación serán determinadas por el Departamento Técnico cuando así correspondan.

c. Pisos de mosaicos calcáreos, cerámicos, graníticos o similares de calidad superior. Quedan exceptuados de esta obligación los depósitos contiguos a establecimientos comerciales y/o industriales de alimentos, debiendo en este caso ser con contrapiso de cemento alisado.

- **Provisión de agua:** Los locales ocupados por establecimientos que manipulen productos alimenticios dispondrán de agua potable en cantidad suficiente y las piletas necesarias para el lavado de recipiente, utensilios, etc. serán de acero inoxidable y dotadas de instalación de agua fría y caliente, con desagües conectados a la red cloacal o a pozos sumideros reglamentarios.

-**Mostradores:** los mostradores y/o mesadas utilizadas en los distintos rubros deberán llevar cubierta o tapa de material lavable e inalterable. Los elementos mecánicos (cortadoras, sierras, picadoras, cuchillos, chairas, etc.) heladeras, enfriadoras o conservadoras deberán permanecer en condiciones.

**144.a.1-MICRO ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m2.-

**144.a.2-DE PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m2 y los 300 m2.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.-
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cuando supere los 250 m2 de superficie cubierta y cuando el frente del predio supere los 12 metros.-

**144.a.3-DE MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre 301 m2 y los 1.000 m2.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.-
- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.-
- Carga y descarga: un módulo de 28 m2 cada 300 m2 de superficie cubierta total.-
- Estacionamiento: un módulo cada 50 m2 de superficie cubierta cuando supere los 400 m2 (1 módulo = 25 m2).-

**144.a.4**-Para todos los aspectos referentes al uso comercial: hipermercado y supermercados se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza N° 1715/12 para tal fin .-

**144.b-COMERCIOS MINORISTAS EN GENERAL.** Comprende establecimientos comerciales de rubros diferentes o similares, dispuestos en un mismo local y/o conformando galerías comerciales, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de



mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros).-

**144.b.1-MICRO ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m<sup>2</sup>.-

**144.b.2-DE PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m<sup>2</sup> y los 300 m<sup>2</sup>. -

**Requisitos y limitaciones:**

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando supere los 250 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y cuando el frente del predio supere los 12 metros.-

**144.b.3-DE MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m<sup>2</sup> y los 1.000 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.-

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta cuando supere los 400 m<sup>2</sup> (1módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**144.c-COMERCIOS MAYORISTAS EN GENERAL.** Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.-

**144c.1-DE PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.

**144.c.2-DE MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 301 m<sup>2</sup> y los 500 m<sup>2</sup>.-

**144.c.3-DE GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 501 m<sup>2</sup> y los 1.000 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 150 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.-

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta cuando supere los 400 m<sup>2</sup> (1módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**144.d. COMERCIO MINORISTA Y/O MAYORISTA INCÓMODO Y/O PELIGROSO.** Son los que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos que por sus características y/o magnitud pueden resultar incompatibles con otros usos.-

Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos inflamables, venta de materiales a granel o cuenten con playas de acopio al aire libre.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios.-

Los locales comerciales de venta de materiales de construcción o similares con playa de acopio de materiales a granel sólo podrán localizarse en las zonas que específicamente determinan las disposiciones especiales.-

**144.d.1**-Para todos los aspectos referentes al Uso Comercial: Locales que almacenen, distribuyan y vendan “gas licuado envasado”, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza N° 1001/99 para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.

**144.d.2**-Para todos los aspectos referentes al Uso Comercial: Locales que fabriquen, almacenen y vendan productos agroquímicos, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza N° 1265/04 para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.

### **SECCIÓN 3.2.5: LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL USO MIXTO: COMERCIAL (MICRO ESCALA)-RESIDENCIAL**



**Artículo 145.-** En todas las zonas de uso mixto (comercial-residencial) se debe cumplir con los siguientes:

**Requisitos y Limitaciones:**

**145.a-** Se debe cumplimentar con los requisitos que para cada zona se enuncian en esta Ordenanza.

**145.b-** Se permitirá, una unidad habitacional cada 200m<sup>2</sup> (doscientos metros cuadrados) de terreno, y una unidad funcional (local comercial) cada 100m<sup>2</sup> (cien metros cuadrados), tomados ambos destinos combinados, no pudiendose construir en exceso.-

**145.c-** Para la determinación de C.U.F según se establece en el Título II, Capítulo II, Sección 1.1, Art. N°48 (De las Unidades Funcionales), quedan definidos los siguientes índices:

**145.c.1-** C.U.F: para ser aplicados al uso habitacional

145.c.1.1- A: 200m<sup>2</sup>.

**145.c.2-** C.U.F: para ser aplicados al uso comercial

**145.c.2.1-** A: 100m<sup>2</sup>.

**145.d-** La instalación de estructuras tipo Galpones, Tinglados o construcciones similares con alturas superiores a los 4,50m, debe cumplimentar los requisitos fijados en las disposiciones particulares para cada zona de esta Ordenanza-

### **SECCIÓN 3.2.6: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL “USO EQUIPAMIENTO”**

**Artículo 146.-** El Uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.-

Para todos aquellos equipamientos que cuenten con normas específicas a nivel nacional y/o provincial que regulen la actividad, las mismas serán de cumplimiento obligatorio.-

**146.a- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO.** Uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades.-

Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m<sup>2</sup> (diez mil metros cuadrados) de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Distancias mínimas: para todas las categorías, se establecen 200 metros radiales respecto a estaciones de servicio, comercios incómodos y/o peligrosos e industrias molestas preexistentes.

**146.a.1-EDUCACIÓN NIVEL INICIAL:** incluye Jardines de Infantes y Guarderías.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere “Factibilidad Técnico-Urbanística”.-

-Para todos los aspectos referentes a los “Jardines Maternales y Jardines de Infantes” se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza N° 1685/11, para tal fin o la que en el futuro la reemplace.

**146.a.2-EDUCACIÓN NIVEL PRIMARIO:** incluye educación básica para niños de 6 a 12 años; Modalidad Especial (Discapacitados) y Regímenes Especiales (Educación para Adultos).-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere “Factibilidad Técnico-Urbanística” y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 25 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.-

**146.a.3-EDUCACIÓN NIVEL MEDIO:** incluye Ciclo Básico y Ciclo Orientado; Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, similares).-

**Requisitos y limitaciones:**



- Para el Ciclo Básico Unificado, los mismos requisitos y limitaciones que en Educación Nivel Primario.-

- Para Ciclo de Especialización, Escuelas e Institutos especializados:

- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 7,5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**146.a.4-EDUCACIÓN NIVEL SUPERIOR E INVESTIGACIÓN:** incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere “Factibilidad Técnico-Urbanística” y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**146.a.5-ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS EN GRANDES PREDIOS:** incluye cualquiera de los establecimientos comprendidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie total supera la de la manzana “tipo” del sector urbano a localizarse. También comprenden establecimientos en predios mayores a 10.000 m<sup>2</sup> de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere “Factibilidad Técnico-Urbanística” y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: 1 m<sup>2</sup> cada 5 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total del establecimiento (1 módulo=25m<sup>2</sup>).-

**146.b-EQUIPAMIENTO SANITARIO:** uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Además de dichos establecimientos, incluye locales destinados a la atención de animales.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Cumplimiento de las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.-

- Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio.-

**146.b.1-EQUIPAMIENTOS SANITARIOS PARA ATENCIÓN DE PERSONAS.**

**146.b.1.a-DE PEQUEÑA ESCALA SIN INTERNACIÓN:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m<sup>2</sup>.-

Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, centros de diagnóstico y tratamiento y centros de salud mental y atención psiquiátrica.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.-

-Para todos los aspectos referentes a los “GERIÁTRICOS” se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza Nº 1534/09, o la que en el futuro la reemplace.

**146.b.1.b-DE MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total oscila entre los 151 m<sup>2</sup> y los 1.500 m<sup>2</sup>.-

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere “Factibilidad Técnico-Urbanística” cuando su superficie cubierta total sea mayor a 500 m<sup>2</sup> y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y dos módulos como mínimo.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.-

**146.b.1.c-DE GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m<sup>2</sup>.-

Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.-

**Requisitos y limitaciones:**



- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-
  - Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-
  - Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y cinco módulos como mínimo.-
  - Carga y descarga: dos módulos de 28 m<sup>2</sup> como mínimo.-

**146.b.1.d-EQUIPOS MÓVILES:** comprende locales destinados a bases de unidades móviles.-

Incluye servicios de ambulancias, emergencias médicas y traslado programado de pacientes en situación crítica de salud.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística".-
- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada unidad con que cuente el servicio.-

**146.b.2-EQUIPAMIENTO SANITARIO PARA ATENCIÓN DE ANIMALES.**

**146.b.2.a-DE PEQUEÑA ESCALA:** comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m<sup>2</sup>.-

Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.-

**146.b.2.b-DE MEDIANA Y GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta s superior a 150 m<sup>2</sup>.-

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinada al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, otros similares.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-
- Respetar con lo establecido en la Ordenanza 1783/13 sobre Tenencia responsable de perros.

**146.c- EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO:** uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores.-

**146.c.1- DE PEQUEÑA ESCALA:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los 1.500m<sup>2</sup>.-

Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.

-Para todos los aspectos referentes a los "GIMNASIOS" se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza N°1748/12, para tal fin.-

**146.c.2- DE MEDIANA Y GRAN ESCALA:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total se encuentra entre los 1.501 m<sup>2</sup> y la superficie de la manzana "tipo" del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta 10.000 m<sup>2</sup> de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.-

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Se requerirá "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.-



**146.c.3- EN GRANDES PREDIOS:** comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores.-

Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye campos deportivos, campos de golf.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.-

**146.c.4-EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO CON ACTIVIDADES INCÓMODAS Y/O PELIGROSAS:**

**Y/O PELIGROSAS:** presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, vehículos, otros similares.-

Incluye estadios con capacidad superior a los 5.000 espectadores, hipódromo, kartódromo, autódromo, aeroclub (aladeltismo, paracaidismo, aeroplanos, otros similares) polígono de tiro, otros similares.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo cada 500 m<sup>2</sup> de superficie de predio destinado a la actividad (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>) y no menos de 2,5 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador.-

**146.d- EQUIPAMIENTO CULTURAL:** uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.-

**146.d.1-DE PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 150 m<sup>2</sup>.

Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.-

**146.d.2-DE MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 151 m<sup>2</sup> y los 1.500 m<sup>2</sup>.

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.-

**146.d.3-DE GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 1.500 m<sup>2</sup>.

Además de los enumerados en las categorías anteriores incluye exposiciones y espectáculos al aire libre.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: no menos de 1 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**146.d.4-EQUIPAMIENTO CULTURAL CON ACTIVIDADES INCÓMODAS:** presenta riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de públicos o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, otros similares.-

Incluye predios feriales, autocines, jardines zoológicos, parques recreativos y de diversiones, circos.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: no menos de 1 m<sup>2</sup> de estacionamiento por espectador (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**146.e-EQUIPAMIENTO RELIGIOSO:** uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas.-

**146.e.1- DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 1.500 m<sup>2</sup>.

Incluye templos, capillas, sedes religiosas.-

**146.e.2- DE GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 1.500 m<sup>2</sup>.



Además de los enumerados en la categoría anterior incluye seminarios, conventos, monasterios.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-
- Estacionamiento: no menos de 1 m<sup>2</sup> de estacionamiento por persona (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

### **SECCIÓN 3.2.7: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL "USO DE LOS SERVICIOS"**

**Artículo 147.-** El Uso Servicios comprende al conjunto de actividades destinadas a la atención de necesidades con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.-

**147.a-SERVICIOS BÁSICOS Y GENERALES.** Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional así como servicios de carácter general-. Incluye servicios tales como reparaciones en general (no incluye vehículos rodados ni maquinarias), tintorerías y lavaderos de ropa, alquiler de videos, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias y otros similares.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Aquellos establecimientos que requieran unidades móviles para prestar servicios a domicilio deberán contar con el espacio de estacionamiento correspondiente dentro del predio en el que se desarrolla la actividad.-

**147.a.1- DE PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 100 m<sup>2</sup>.-

**147.a.2- DE MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total se encuentra entre los 101 m<sup>2</sup> y los 300 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.-

**147.a.3- DE GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Depósito: mínimo 15% de la superficie cubierta total.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 300 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.-

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta cuando supere los 400 m<sup>2</sup> (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**147.b-SERVICIOS CENTRALES.** Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.-

Incluye bancos, compañías de seguros, créditos, agencias de cambio, otros similares así como oficinas en general, estudios profesionales, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, y similares, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, otros.-

**147.b.1-PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Estacionamiento: un módulo cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**147.b.2-DE MEDIANA Y GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-



**147.c-SERVICIOS RECREATIVOS.** Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas.-

Para todos los aspectos referentes al Uso Recreativo: locales que desarrollen espectáculos públicos, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza Nº 1716/12 para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.

**147.c.1-SERVICIOS RECREATIVOS GENERALES:** incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles y similares.

**Requisitos y limitaciones:**

-**De los bares y confiterías.** Los bares, cafés y confiterías deberán observar las siguientes disposiciones además de las generales:

a. Las paredes de los lugares destinados a la preparación de comestibles o lavado de vajillas, llevarán un friso de azulejos hasta la altura de 1,80m (uno con ochenta metros), no así en el resto del local.

b. En el lugar destinado al lavado de los vasos se deberá ubicar una estantería o vasera destinada a la ubicación de los mismos, colocándolos boca abajo.

-**De los restaurantes y comedores.**

a. Las cocinas de los restaurantes o comedores deberán contar con una superficie mínima de acuerdo a las siguientes cantidades de cubiertos o personas: hasta 10 (diez) cubiertos, 20,00 m<sup>2</sup> (veinte metros cuadrados) y por cada 10 (diez) o fracción que se adicione corresponderán 3,00 m<sup>2</sup> (tres metros cuadrados) más hasta llegar a un máximo de 50 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados) a partir de los cuales el Departamento Técnico correspondiente determinará el aumento de superficie.

b. En los Restaurantes o Comedores solamente las cocinas deberán estar previstas de un friso azulejado de 1,80 m (uno con ochenta metros) de altura. Estarán bien aireadas y ventiladas, dotadas de extractores de aire y campanas sobre cocinas y friteras.

c. Los Restaurantes o Comedores que posean asadores o parrillas al aire libre deberán ubicar las mismas de tal forma que comuniquen en forma directa con la cocina o por medio de pasaplatos.

Las cocinas de los Restaurantes o Comedores deberán además cumplir con las exigencias de la Ordenanza de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

**147.c.1.a-DE PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cuando supere los 250 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total.-

**147.c.1.b-DE MEDIANA Y GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a 300 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere "Factibilidad Técnico-Urbanística. Evaluación de Impacto Ambiental si fuera necesario, según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.-

**147.c.2-SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES INCÓMODAS:** incluye confiterías bailables, discotecas, bares con música, salones de fiestas y locales semejantes.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Distancia mínima para establecimientos de pequeña, mediana y gran escala: 100 metros radiales respecto de equipamientos de salud de mediana y gran escala, y de establecimientos de servicios fúnebres.-

- Se requiere de tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.-

**147.c.2.a- DE PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta no supera los 200 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:** además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup>.-



- Estacionamiento: requieren como mínimo de un módulo cada 10 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>). Cuando no pudiera resolverse dentro del propio predio, se podrá disponer el estacionamiento a no más de 200 metros de distancia del establecimiento, medidos entre los puntos más cercanos de ambos predios.-

**147.c.2.b- DE MEDIANA Y GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta es superior a 200 m<sup>2</sup>.

**Requisitos y limitaciones:** además de los establecidos precedentemente para todos los servicios recreativos con actividades incómodas, los siguientes:

- Depósito: mínimo 30% de la superficie cubierta total.-

- Carga y descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 500 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de dos módulos.-

- Estacionamiento: se requiere como mínimo de un módulo cada 10 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

- Retiros mínimos: los establecidos en la zona normativa a localizarse. Los establecimientos frentistas a Rutas Nacionales o Rutas y Caminos Provinciales deberán contar con acceso por calle lateral o calle colectora paralela.-

**147.d-SERVICIOS FÚNEBRES:** uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 28 m<sup>2</sup> por cada unidad con que cuente el servicio.-

- Distancia mínima: 300 metros radiales respecto de establecimientos sanitarios de mediana y gran escala, así como de otros servicios fúnebres y 150 metros de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente.-

**147.d.1- DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.-

**147.d.2- DE GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total supera los 300 m<sup>2</sup>.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Se requiere Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: no menos de un módulo cada 50 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**147.e-SERVICIOS DE SEGURIDAD.** Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes. En todos los casos se debe cumplimentar las normas nacionales y provinciales específicas que regulan estas actividades.-

**147.e.1- DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup>.-

Incluye comisarías, destacamentos, comandos y otras dependencias policiales.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**147.e.2-DE GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m<sup>2</sup>.-

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cuarteles de bomberos, defensa civil.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Se requerirá “Factibilidad Técnica” y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: para todos los casos se establece como mínimo un módulo de 25 m<sup>2</sup> cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total. (1 módulo = 25 m<sup>2</sup>).-

**147.f-SERVICIOS DEL AUTOMOTOR.** Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.-

#### **147.f.1-TALLERES MECÁNICOS**

**Requisitos y limitaciones:** Para todos los casos:

- Accesos: se debe asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal, de un ancho mínimo libre de 2,50 m (dos con cincuenta metros), debidamente demarcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular.-



- Funcionamiento: las actividades propias de estos establecimientos se deben realizar dentro de los locales cerrados y en ningún caso se podrá efectuar operaciones en la vía pública.-

- Requisitos técnico-constructivos: Deben poseer, como mínimo, una unidad sanitaria construida de acuerdo a lo estipulado en esta Ordenanza-

- Cuando la parcela afectada incluya vivienda y taller, se deben cumplimentar los siguientes recaudos:

1. Accesos independientes para el taller y para la vivienda.-

2. Cuando existieran patios a los cuales ventilen locales de la vivienda y el taller, los mismos deben ser independizados mediante la construcción de muros divisorios de mampostería de 0,15m (cero quince metros) de espesor y 2,00m (dos metros) de altura como mínimo. Los patios resultantes de la división deben cumplir con las medidas mínimas establecidas para iluminar y ventilar los locales respectivos.-

3. Se podrá admitir, en los casos en que el titular del taller habite la vivienda, la vinculación entre ambas propiedades a través de una puerta ciega.-

4. En los casos que se utilicen artefactos eléctricos, se debe implementar los mecanismos necesarios para no generar inconvenientes en el suministro eléctrico de las actividades de la vecindad.-

- En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se ubicarán de tal manera que se eviten generación de golpes, vibraciones o ruidos sobre las paredes medianeras.-

**147.f.1.a-DE PEQUEÑA ESCALA Y MENOR COMPLEJIDAD:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) destinados a actividades tales como mecánica ligera y electricidad, alineación, balanceo y suspensión, gomerías, cerrajería del automóvil, aire acondicionado, radios.-

**147.f.1.b-DE MEDIANA Y GRAN ESCALA Y MAYOR COMPLEJIDAD:** establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los 300 m<sup>2</sup> o establecimientos de cualquier superficie destinados a actividades tales como talleres de chapa y pintura, reparación y colocación de radiadores, de alarmas, de caños de escape.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren "Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- En los casos en que se produzcan ruidos molestos, emisión de efluentes líquidos, gaseosos y/o sólidos, se deberán prever todas las medidas necesarias para contrarrestar dichas molestias e inconvenientes.-

**147.f.2-LAVADEROS.** Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles.-

**Requisitos y limitaciones:** Para todos los casos:

- Las actividades deben realizarse en locales totalmente cerrados por muros y/o cercas opacas fijas y de altura suficiente para evitar molestias. Respecto de los predios linderos las líneas divisorias deberán materializarse con muros de altura no inferior a los 2,00 m (dos metros).

- La superficie del local debe ser tal que además de permitir el desarrollo de la actividad, cuente con la superficie de estacionamiento de vehículos a razón de un módulo de 25 m<sup>2</sup> (veinticinco metros cuadrados) por cada vehículo, en la que se incluye la superficie de circulación. El movimiento vehicular deberá asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes.-

- En caso de que la edificación esté construida entre ejes medianeros, las instalaciones se ubicarán de tal manera que se eviten generación de golpes, vibraciones o ruidos sobre las paredes medianeras.-

- Los muros medianeros o que separan unidades de otros usos que se encuentren próximos a los sectores donde se realiza el lavado de vehículos deben contar con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta una altura no inferior a 3,00m (tres metros).-

- Los residuos provenientes de las actividades desarrolladas y los barros contaminados con productos insolubles de petróleo, aceites y otros elementos de características peligrosas, deben extraerse para su posterior tratamiento. El efluente que ingrese a un cuerpo receptor



debe responder en concentración a las características biológicas, químicas y organolépticas definidas en los valores límites permitidos de vertidos regulados en las normativas vigentes.-

- Se deben establecer los recaudos necesarios para minimizar los ruidos molestos que pudieran producirse por las máquinas instaladas y los procesos del lavado.-

- Además de estas disposiciones, se deben cumplimentar las que se establezcan, si correspondiera, por vía reglamentaria o por una norma específica.-

**147.f.2.a-DE PEQUEÑA ESCALA:** establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles en predios cuya superficie de terreno total no supera los 420m2.-

**147.f.2.b-DE MEDIANA Y GRAN ESCALA:** establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie de terreno total supera los 420m2.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren "Factibilidad Técnico-Urbanística" y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

**147.f.3-PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO DE USO PÚBLICO Y COCHERAS:** establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- No se permitirá su localización en parcelas en las que se hubieran efectuado demoliciones no autorizadas o sin la declaración de destino correspondiente.-

- Cantidad máxima: un establecimiento por manzana y por cuadra: se permite un máximo de un establecimiento por frente de manzana cuando se trate de vías con doble mano de circulación.-

- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 25 m<sup>2</sup> (veinticinco metros cuadrados) la que incluye el lugar para estacionar propiamente dicho y los espacios necesarios para la circulación.-

- Autorización de Funcionamiento: las correspondientes autorizaciones de funcionamiento tendrán carácter precario, por lo tanto, los permisionarios deben comprometerse a cesar en sus funciones cuando el Departamento Ejecutivo así lo requiera, en apoyo de las necesidades de implementar en el sector medidas de tránsito y/o cuando se adviertan distorsiones incompatibles con los propósitos fijados en los planes y programas sobre la materia.-

Sólo se otorgarán autorizaciones de funcionamiento con carácter definitivo, cuando se trate de edificios destinados a cocheras, con un número mínimo de 30 vehículos, presenten especial cuidado en el tratamiento de las fachadas y destinen el nivel de planta baja para actividades comerciales.-

- Requisitos técnico-constructivos: las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, por muros o cercas opacas fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal y/o línea de edificación con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel de edificación 2,20 m(dos con veinte metros) como mínimo; en caso de poseer algún tipo de techo precario tipo parases, estos deben integrarse a la estética del lugar y poseer estructuras fijas o rebatibles. Por sobre las dimensiones mínimas establecidas se exigirá que el espacio para estacionamiento previsto asegure el libre ingreso y egreso de los vehículos, sin que ello implique la movilización de ningún otro rodado. La espera de los automotores debe ser resuelta dentro de la parcela, prohibiéndose esperas fuera del predio.-

- Accesos: se admitirá un sólo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 15 m (quince metros). El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho de hasta 2,50 m (dos con cincuenta metros) por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basadas en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles).-

- Requerimientos de los módulos de Carga y Descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo. Dichos espacios deberán resultar fácilmente identificables desde la vía pública, vinculados



directamente con los puntos de acceso del edificio, y resueltos de tal manera que no interfieran la circulación peatonal.-

**147.f.4-ESTACIONES DE SERVICIO:** Se consideran Estaciones de Servicio a los fines de la aplicación de la presente Ordenanza a aquellos establecimientos que se adecuen a las disposiciones contempladas en la Resolución Nº 125/71 de la Secretaría de Estado de Energía de la Nación. Las mismas podrán expedir combustibles líquidos o gas natural comprimido por surtidores, lubricantes, servicios de provisión de agua y aire comprimido, lavado y engrase, exposición, venta, depósito de repuestos, accesorios y oficinas de administración incorporadas al mismo.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.

- Cumplir con la normativa a nivel nacional y provincial.

- El lote mínimo para la localización de estaciones de servicio es de 800 m (ochocientos metros) de superficie.

- Las estaciones de Servicio deberán cumplimentar con las disposiciones establecidas en el Decreto Nº 2407/83 y sus modificatorias introducidas por Resolución Nº 173 de la Secretaría de Energía de la Nación (Decreto 1545/85). Asimismo, deberá contar en la carátula del plano de proyecto a ser presentado ante la Secretaría de Obras Públicas y Privadas la siguiente leyenda: "Certifico haber cumplimentado en el presente proyecto con las normas de seguridad en vigencia, Decretos 2407/83 y 1545/85 del Ejecutivo Nacional", debiendo firmar la misma conjuntamente el profesional y propietario.

- Previo a la habilitación y/o emisión de final de obras la Secretaría de Obras Públicas y Privadas solicitará como condición indispensable la presentación ante ésta, del certificado de cumplimiento de las normas de seguridad en vigencia, emitido por la Secretaría de Estado de Energía y por los Bomberos Voluntarios de Jesús María.

- Condiciones de diseño:

\* Dimensiones mínimas para carriles de ingreso y egreso, circulación y estacionamiento:

\* Radio mínimo 6 m (seis metros)

\* Dársena simple: mínimo en metros: 3,30

\* Dársena doble: 7,00 metros.

\* De contar con servicios de gomería y mecánica deberá poseer superficie adicional para playa de maniobras.

**147.g-TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN:** uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos.-

**147.g.1-AGENCIAS DE REMISES Y TAXIS:** transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren Factibilidad Técnico-Urbanística.

- Requisitos Técnico-Constructivos:

1. Local de espera y administración con vidriera comercial y baño.-

2. Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio: debe estar localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local. La superficie mínima destinada a estacionamiento será de un módulo de 28 m<sup>2</sup> (veintiocho metros cuadrados), con un ancho mínimo 8,00 m (ocho metros) y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. El ancho mínimo se medirá considerando exclusivamente espacios que no se encuentren ocupados por construcciones, es decir que los ocho metros fijados al efecto deben ser específicamente destinados al estacionamiento.-

3. Tanto el local como el estacionamiento deben ser destinados exclusivamente al uso comercial específico, no admitiéndose para tal uso los que sean compartidos con vivienda familiar, ni aquellos en que se desarrolle otra actividad de cualquier naturaleza.-

4. El cerramiento perimetral de frente del referido espacio de estacionamiento debe ser de mampostería, y contar con un portón de acceso y egreso con un ancho no menor a 2,50 m (dos con cincuenta metros) y una altura mínima de 2,00 m (dos metros). En todos los casos se deberá colocar la señalización de entrada y salida de vehículos y caseta para extinguidor de incendios.-



**147.g.2-SERVICIOS DE TRANSPORTE DE PEQUEÑA Y MEDIANA ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados).

Incluye agencias de fletes, taxi-flet, agencias de radiollamado.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo de 28 m<sup>2</sup> (veintiocho metros cuadrados) de superficie por cada vehículo habilitado.-

- En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.-

**147.g.3-SERVICIOS DE TRANSPORTE DE GRAN ESCALA:** establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m<sup>2</sup>.-

Además de los enumerados en la categoría anterior incluye empresas de mudanzas y empresas de transporte.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren Factibilidad Técnico-Urbanística con Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- Estacionamiento: un módulo de 36 m<sup>2</sup> de superficie por cada vehículo habilitado..-

**147.g.4-SERVICIOS DE TRANSPORTE CON ACTIVIDADES INCÓMODAS.**

Son los establecimientos que presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de su extensión, impacto en el medio a localizarse.-

Incluye terminales de líneas de transporte colectivo urbano e interurbano; helipuertos.

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

**147.h-DEPÓSITOS.** Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a los siguientes aspectos: escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Carga y Descarga: un módulo de 28 m<sup>2</sup> cada 150 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total y no menos de dos módulos por establecimiento.-

- En las zonas del área urbana central, no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 toneladas.-

- Los depósitos asociados a actividades comerciales, minoristas y mayoristas se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial.-

- Los depósitos y/o almacenaje de productos agroquímicos de venta controlada se regirá por lo que establece la Ordenanza Nº1265/04 y por las disposiciones especiales de esta Ordenanza, o la que en el futuro la reemplace.

**147.h.1-DEPÓSITOS 1.** Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios minoristas que no exceden el 60 % de la superficie del establecimiento y cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) no supera los 300 m<sup>2</sup>; con destino de almacenaje de artículos relacionados exclusivamente con el consumo directo de la población y venta directa al público; que no generan ningún tipo de perturbación.-

**147.h.2-DEPÓSITOS 2.** Son los locales ligados directa y exclusivamente a comercios, cuya superficie cubierta total (exposición, venta y depósito) se encuentra entre los 301 m<sup>2</sup> y los 1.000 m<sup>2</sup>. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano y el comercio mayorista y minorista. Generan ruidos, polvos y olores en pequeña magnitud y de manera controlada.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requieren Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

**147.h.3-DEPÓSITOS 3.** Locales cuya superficie cubierta total es mayor a 1.001 m<sup>2</sup> o aquellos establecimientos en los que, independientemente de su superficie cubierta, se manipulen sustancias que ofrezcan riesgos para la población.-

Admite almacenaje de artículos para el comercio mayorista, la industria y el agro.-

Registra existencia de líquidos agresivos o contaminantes, pudiendo generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.-

**Requisitos y limitaciones:**



- Requiere Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

**147.i-SERVICIOS INDUSTRIALES.** Uso de servicios destinado a actividades complementarias del uso productivo industrial.-

Incluye lavaderos industriales y otros servicios relacionados.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Requiere Factibilidad Técnica y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

**147.j-INFRAESTRUCTURAS URBANAS.** Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de la localidad.-

Incluye estaciones y centrales transmisoras, antenas, plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas, teléfono, satelitales, televisión, radio), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus, de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, otros.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Se requiere Factibilidad Técnico-Urbanística y Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.-

- **ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES Y DE RADIOCOMUNICACIONES.** Se regirán por las reglamentaciones especiales que se dicten sobre las mismas a nivel nacional, provincial y lo establecido para tal fin en la Ordenanza Municipal N°1102/01, y las que en el futuro se dicten.

- Planta depuradora de líquidos cloacales: a fin de determinar la localización de planta/s depuradora/s de líquidos cloacales dentro del Municipio, el Departamento Ejecutivo deberá elevar un proyecto con la delimitación de zonas posibles. Se deberán cumplimentar las normas, disposiciones y procedimientos que establezcan los órganos pertinentes (Dirección Provincial de Agua y Saneamiento -DIPAS-).-

### **SECCIÓN 3.2.8: CLASIFICACIÓN, LIMITACIONES Y REQUISITOS EN PARTICULAR DEL “USO PRODUCTIVO”**

**Artículo 148.-** Comprende los usos destinados a la producción y/u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales. Incluye el uso industrial y el agropecuario intensivo y extensivo.-

**Artículo 149.- USO INDUSTRIAL.** Es el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

**149.a-**La producción de bienes, transformación -física o química- o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas y la obtención de materia prima de carácter mineral y la elaboración de productos agrícola-ganaderos.-

**149b-**La producción de alimentos, que desarrolle un proceso productivo de gran escala.-

**149.c-**El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento de bienes en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material.-

Quedan exceptuados de este uso, las panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo.-

**Artículo 150-** En función de su impacto ambiental, las actividades industriales y/o asimilables se clasifican del siguiente modo:

**150.a-INOCUAS:** las que por su tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.-

**150.a.1-**Para todos los aspectos referentes a los establecimientos de fabricación de embutidos, fábricas de dulces y conservas (en todas las escalas), deberá cumplir con los requisitos establecidos para comercios, referidos a dotación sanitaria mínima según actividades, enunciados en el Título II, Capítulo II, Sección 2.6, Art. N°99.h ( Dotación Sanitaria



Mínima en edificios Comerciales y/o Industriales). Además deberá contar con el Certificado de Autorización extendido por el Área de Bromatología del Municipio, para la obtención de la habilitación municipal.-

**150.a.2**-Establecimientos de fabricación de cestería de pequeña y mediana escala (superficies cubiertas hasta 300m2).-

**150.b-TOLERABLES:** las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos fácilmente controlables, pueden ser considerados compatibles con el uso residencial pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas.-

**150.b.1**-Para todos los aspectos referentes a los establecimientos destinados a carpinterías, herrerías, plegados de chapas, tornerías, soldaduras, y actividades similares de pequeña y mediana escala (superficies cubiertas hasta 300m2), deberá cumplir con los requisitos establecidos para comercios, referidos a dotación sanitaria mínima según actividades, enunciados en el Título II, Capítulo II, Sección 2.6, Art. N°99.h (Dotación Sanitaria Mínima en edificios Comerciales y/o Industriales). Además deberá contar con el Certificado de Autorización extendido por el Área de Desarrollo Rural y Ambiente, en donde conste que el desarrollo de las actividades, cumple con los niveles máximos admitidos para cada zona referidos a ruidos, emanación de polvos y gases, para la obtención de la Habilitación Municipal.-

**150.c-MOLESTAS:** las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos controlables a alto costo.-

**Artículo 151.- SE CONSIDERAN USOS ASIMILABLES AL USO DEL SUELO INDUSTRIAL.** A todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales y/o ambientales de significación en el centro urbano debido a su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos de bienes en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características estén incluidas en la Clasificación Internacional de Actividades Industriales y Asimilables.-

**Artículo 152.- SE DENOMINA USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE NUEVO.** Es el que se iniciara con posterioridad a la vigencia de estas Ordenanza, aunque hubiera existido en el inmueble un uso anterior de cualquier naturaleza.-

**Artículo 153.- SE DENOMINA USO DEL SUELO INDUSTRIAL O ASIMILABLE EXISTENTE.** Es el que a la fecha de entrada en vigencia de esta Ordenanza ya se estuviera realizando en un inmueble determinado.-

**Artículo 154.- LOS REQUISITOS Y LIMITACIONES PARA LOS USOS DEL SUELO INDUSTRIAL SERÁN LOS SIGUIENTES:**

**Requisitos y limitaciones:**

- Estacionamiento: un módulo por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento y/o un módulo cada cuatro operarios, computándose un mínimo de 25 m<sup>2</sup> por módulo.-

- Carga y Descarga: para la superficie destinada a carga y descarga se requerirá un módulo por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie cubierta del establecimiento, computándose un mínimo de 50 m<sup>2</sup> por módulo.-

El D.E.M. podrá incrementar las superficies destinadas a estacionamiento y carga y descarga, así como la cantidad de módulos, cuando la demanda de la actividad propuesta supere los mínimos contemplados en las presentes normas urbanísticas.-

- Accesos: sobre vías pertenecientes a la Red Regional ya sean rutas Nacionales y/o Provinciales y/o caminos Provinciales.-

- A los efectos de minimizar los impactos indeseables desde el punto de vista funcional , morfológico, paisajístico y ambiental que pudiera ocasionar la actividad Industrial se deberán realizar acciones que amortigüen tales efectos como cortinas forestales , tratamiento arquitectónico de muros divisorios y de frente de calles , u otros , en todos aquellos casos en que los lotes de las zonas Industriales sean linderos a zonas de otros usos dominantes tales



como residenciales, comerciales, rurales, y/o a cualquier otra actividad no industrial o asimilable ya localizadas en la zona con anterioridad a la puesta en vigencia de esta Ordenanza, y/o cuando haya mixtura de usos admitidos pero de diferentes características.

-Para todos los aspectos referentes a Mataderos y Frigoríficos deberá cumplimentarse con las exigencias mínimas establecidas por S.E.N.A.S.A y todo otro requisito solicitado por las Reparticiones Provinciales y Nacionales.

-Para todos los aspectos referentes a vertidos de todo tipo de líquidos provenientes de estas actividades se deberá cumplimentar con la Ordenanza Nº 1266/04, para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.

-Para todos los aspectos referentes a la actividad Industrial de alimentos se deberá cumplimentar con la Ordenanza Nº 774/94, para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.

**Artículo 155.- USO DEL SUELO ARTESANAL.** Es el conjunto de tareas u operaciones propias de un oficio u ocupación, que tenga como finalidad la elaboración de productos mediante instrumentos fundamentalmente manuales.-

**155.a-** Para todos los aspectos referentes a los establecimientos de fabricación de productos derivados de la arcilla, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza Nº1741/12, para tal fin, o la que en el futuro la reemplace.

**Artículo 156.- USO AGROPECUARIO.** Se denomina así al uso productivo destinado a actividades tales como agricultura, horticultura, ganadería y otras asociadas o complementarias.-

**156.a-EL USO AGROPECUARIO INTENSIVO.** Es aquel destinado a las explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a los 2.500 m<sup>2</sup>. Incluye producción florícola, hortícola, frutícola, apícola, granja, avícola y otros criaderos, y las asociadas o complementarias.-

**Requisitos y limitaciones:**

- Las actividades apícolas, avícolas, granjas y otros criaderos requieren Factibilidad Técnico-Urbanística con Evaluación de Impacto Ambiental según lo que establece el Decreto Provincial 2131 del Impacto Ambiental.

- Para todos los aspectos referentes a los sistemas intensivos de producción animal, se regirá por las disposiciones que se enuncian en la Ordenanza Nº1733/12 y Ordenanza Nº1265/04 para tal fin o la que en el futuro las reemplace.

**156.b-EL USO AGROPECUARIO EXTENSIVO.** Es el que comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 100 hectáreas. Incluye producción ganadera, agraria extensiva y forestal. Se regirá por las disposiciones establecidas en las Ordenanza Nº1733/12 y Ordenanza Nº1265/04, o la que en el futuro las reemplace.



## SECCIÓN 4: PATRÓN DE ASENTAMIENTO IV: “FRACCIONAMIENTO”

### SECCIÓN 4.1: DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO – GENERALIDADES-

**Artículo 157.-** Todo proyecto de urbanización debe ser estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanazamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario. El fin principal del estudio del proyecto será el de contribuir al crecimiento armónico de la localidad, a través de la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo y la variedad espacial; que eviten la monotonía del trazado y garanticen un ambiente sano y equilibrado.-

**Artículo 158.-** En todo plano de fraccionamiento de tierras, se debe dejar constancia que las parcelas resultantes solo podrán ser objetos de una nueva subdivisión si se provee a las parcelas proyectadas de todas las obras de infraestructura exigidas por esta Ordenanza para las urbanizaciones. Esta limitación quedará anotada en el expediente correspondiente al lote que origina el fraccionamiento, en el Archivo de Catastro Municipal. Para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.-

**Artículo 159.-** Todo fraccionamiento que se pretenda implementar a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, debe efectuarse bajo una de las siguientes formas (ver definiciones Título I, Capítulo III, Art. N°10) :

- 160.a- Urbanización.-
- 160.b- Loteo.-
- 160.c- Subdivisión Simple.-
- 160.d- Subdivisión por Partición de Condominio.-
- 160.e.- Subdivisión por Partición Hereditaria.-
- 160.f-Subdivisión de Inmuebles Edificados afectados al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley 13.512).-

### SECCIÓN 4.2: DE LA ESTRUCTURA DE LA RED VIAL

**Artículo 160.-** El loteador debe solicitar antes de presentar la Previa del Fraccionamiento, la traza de vías principales y secundarias que afectarán la parcela, las que serán condicionantes iniciales de su organización y trazado. Estas vías se describen en los Artículos N°162 y 163 de la presente Ordenanza. Si no estuviesen previstas, su planteo será concensuado con la Secretaría de Obras Públicas y Privadas.-

**Artículo 161.-** Todas las vías de comunicación dentro del territorio de la Ciudad de Colonia Caroya, se clasifican a Nivel Regional y a Nivel Urbano conformando una red jerarquizada que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras de apertura, ensanche, pavimentación y todas aquellas que en materia vial se realicen en el futuro.

**Artículo 162.- La RED REGIONAL** cumple la función de vincular a la ciudad de Colonia Caroya con otros centros urbanos de la provincia de Córdoba y del país. Las vías que componen la Red Regional son las siguientes:

**PERFIL 1a:** Ruta Nacional N° 9.-

Los perfiles de estas vías son los que establecen las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Provinciales y Nacionales.

**PERFIL 1b:** Colectora Ruta N°9 al Oeste- calle Juan B. Alberdi, entre Calle N°47 y calle La Cancha.-



- Ancho Calzada: 14,00 m.-
- Ancho Veredas: 3,00 m.-

**PERFIL 1c:** Colectora Ruta Nº9 al Este- calle Senador Guyón, entre Calle Nº47 y calle La Cancha.-

- Ancho Calzada: 12,00 m.-
- Ancho Veredas: 3,50 m.-

**PERFIL 1d:** Ruta Provincial E-66.-

- Ancho entre Líneas Municipales: 27,5m.-

**PERFIL 1e:** Ruta Provincial A-74, entre Monumento a Los Inmigrantes hasta el final del Éjido Municipal.-

- Ancho entre Líneas Municipales: 25,00m.-

**PERFIL 1f:** Calle P. Patat (Nº39), Primer Tramo desde Ruta Nº9 hasta curva de límite de Éjido.-

- Ancho entre Líneas Municipales: 23,00m.-

**PERFIL 1g:** Calle P. Patat (Nº39), Tramo entre curva de límite de Éjido y calle Nº48.-

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,50m.
- Ancho Calzada: 10,50 m.
- Ancho Veredas: 4,00 m.

**PERFIL 1h:** Caminos Vecinales: calle Nº76 (camino a Colonia Vicente Agüero).-

Los perfiles de estas vías son los que establecen las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Provinciales y Nacionales.

**Artículo 163.- A NIVEL URBANO,** las vías de comunicación de la ciudad de Colonia Caroya se clasifican en las siguientes redes:

**163.a- RED VIAL URBANA PRINCIPAL:** Se considera Red Vial Urbana Principal de Colonia Caroya a la que cuenta con la mayor concentración y variedad de usos del suelo relacionados a las funciones centrales, principalmente comercial, de servicios, administrativo y otros similares, con alguna presencia de uso residencial; la que concentra los mayores volúmenes de tránsito urbano y tiene control parcial de acceso. Se ejecutarán de acuerdo a los siguientes Perfiles:

**PERFIL 2: Calle Nº 44, Avenida San Martín, entre calle Belgrano y Monumento a Los Inmigrantes.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 25,00 m.-
- Ancho Calzada: 13,00 m.-
- Ancho Veredas: 6,00 m.-

**PERFIL 3: Calle Nº 45, Don Bosco, entre calle Belgrano y calle Nº56.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,00 m.-
- Ancho Calzada: 12,00 m.-
- Ancho Veredas: 3,00 m.-

**PERFIL 4: Calle Belgrano (Boulevard).-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 20,60m.-
- Ancho Veredas Oeste: 3,50 m.-
- Ancho Calzada Oeste: 6,00 m.-
- Ancho Cantero Central: 0,60m.-
- Ancho Calzada Este: 6,00 m.-
- Ancho Veredas Este: 4,50 m.-

**PERFIL 5: Calle Nº39, P. Patat, Tramo entre Av. San Martín y calle Nº48.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,00m.-



- Ancho Calzada: 10,00 m.-
- Ancho Veredas Este: 4,00 m.-
- Ancho Veredas Oeste: 4,00 m.-

**PERFIL 6: Calle Nº172, Padre M. Perdía, entre Bv. Los Inmigrantes y Calle Nº124-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 14,00
- Ancho Calzada: 8,00 m.-
- Ancho Veredas: 3,00 m.-

**PERFIL 7: Calle Nº172, Padre M. Perdía, entre calle Nº124 y calle Nº132.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,00
- Ancho Calzada: 10,00 m.-
- Ancho Veredas Este: 4,00 m.-
- Ancho Veredas Oeste: 4,00 m.-

**163.b- RED VIAL URBANA SECUNDARIA:** Se considera Red Vial Urbana Secundaria de Colonia Caroya a la constituida por las vías existentes o nuevas que interconectan o descongestionan la Red Vial Urbana Principal; el control de acceso es escaso o nulo. Se ejecutarán de acuerdo a los siguientes Perfiles:

**PERFIL 8: calles Nº43, José A. Nanini.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,00
- Ancho Calzada: 12,00 m.-
- Ancho Veredas: 3,00 m.-

**PERFIL 9: Calle Nº39, P. Patat, Tramo entre calle Nº40 y Av. San Martín.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18m.-
- Ancho Calzada: 12,00 m.-
- Ancho Veredas: 3,00 m.-

**PERFIL 10: Calle Nº 45 (Boulevard), Don Bosco, entre calle Calle D y calle Nº172.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,00 m.-
- Ancho Veredas Norte: 3,50 m.-
- Ancho Calzada Norte: 5,00 m.-
- Ancho Cantero Central:0,50m.-
- Ancho Calzada Sur: 7,00 m.-
- Ancho Veredas Sur: 2,00 m.-

**PERFIL 11: Boulevard Los Inmigrantes**

- Ancho entre Líneas Municipales: 12,00m.-
- Ancho Veredas Sur: 3,00 m.-
- Ancho Calzada: 9,00 m.-

**PERFIL 12: calle Nº52 Bv. Agüero Sur, entre calle Nº48 y Av. San Martín.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 25,00 m.-
- Ancho Veredas Este: 3,00 m.-
- Ancho Calzada Este: 9,00 m.-
- Ancho Cantero Central:3,00m.-
- Ancho Calzada Oeste: 7,00 m.-
- Ancho Veredas Oeste: 3,00 m.-

**PERFIL 13: calle Nº52 Bv. Agüero Norte, entre Av. San Martín y calle Nº40.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 30,00 m.-
- Ancho Veredas Este: 3,00 m.-
- Ancho Calzada Este: 7,00 m.-
- Ancho Cantero Central:10,00m.-



- Ancho Calzada Oeste: 7,00 m.-
- Ancho Veredas Oeste: 3,00 m.-

**163.c-RED VIAL URBANA TERCIARIA.** Se considera Red Vial Urbana Terciaria de Colonia Caroya la constituida por las vías en que su entorno es predominantemente residencial, los volúmenes de tránsito son bajos, el tránsito de paso es escaso y el control de acceso es prácticamente nulo. Se ejecutarán de acuerdo a los siguientes Perfiles:

**PERFIL 14: Calles Nº31,32,33,34,35,36,37,38 Sur.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,00m.-
- Ancho Calzada: 10,00 m.-
- Ancho Veredas: 4,00 m.-

**PERFIL 15: Calle Nº40 (Dalmacio Cadamuro) y Nº48 (Luis Nueve de Julio D olivo).**

- Ancho entre Líneas Municipales: 15,00 m.-
- Ancho Calzada: 10,00 m.-
- Ancho Veredas: 2,50 m.-

**PERFIL 16: Calles Nº26 J. Migotti Norte.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 15,50m.-
- Ancho Calzada : 10,50 m.-
- AnAncho Veredas : 2,50 m.-

**PERFIL 17: Calles Nº26 J. Migotti Sur.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,00.-
- Ancho Calzada : 10,40 m.-
- AnAncho Veredas Este: 4,00 m.-
- Ancho Veredas Oeste: 4,00 m.-

**PERFIL 18: Calles Bis de la Zona Urbana de la ciudad.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 15,00 m.-
- Ancho Calzada : 10,00 m.-
- Ancho Veredas : 2,50 m.-

**PERFIL 19: Resto de calles de la Zona Urbana de la ciudad.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,00 m.-
- Ancho Calzada : 12,00 m.-
- Ancho Veredas : 3,00 m.-

**163.d-RED VIAL RURAL.** Se considera Red Vial Rural de Colonia Caroya la constituida por las vías en que su entorno es predominantemente rural, los volúmenes de tránsito son bajos, el tránsito de paso es escaso y el control de acceso es nulo. Se ejecutarán de acuerdo a los siguientes Perfiles:

**PERFIL 20: Calles de la Zona Rural de la ciudad.-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 12,50 m.-
- Ancho de calzada: 9,50 m.-
- Ancho de veredas: 1,50 m.-

**PERFIL 21: Calle Nº124 entre Ruta Nº9 y calle P.Patat (Nº39).-**

- Ancho entre Líneas Municipales: 18,50 m.-
- Ancho de calzada: 14,50 m.-
- Ancho de veredas: 2,00 m.-

## **SECCIÓN 4.3: DE LAS TRAMITACIONES**

### **SECCIÓN 4.3.1: DE LA TRAMITACIÓN DE PLANOS DE URBANIZACIONES Y/O LOTEOS.-**



**Artículo 164.- PERMISO MUNICIPAL PARA URBANIZACIONES Y/O LOTEOS.** Todo interesado en realizar una urbanización y/o loteo, a partir de la fecha de vigencia de la presente, debe solicitar por escrito la correspondiente CERTIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD, ante la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, iniciando una vez obtenida la misma el expediente por mesa de entradas de dicha repartición.-

Este certificado de factibilidad, tendrá una validez de 180 (ciento ochenta) días corridos, contados a partir de la fecha de otorgamiento. Vencido dicho plazo, deberá iniciarse nuevamente el pedido de solicitud.-

Sin perjuicio alguno, la Dirección de Obras Privadas y el D.E.M. quedan facultados a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose en todos los casos a las exigencias de la presente Ordenanza.-

**164.a.-DEL OTORGAMIENTO DE LA CERTIFICACIÓN DE FACTIBILIDAD PARA URBANIZACIONES Y/O LOTEOS:** A los efectos de otorgar la autorización , los solicitantes deben cumplir los siguientes pasos:

**164.a.1-** Solicitud de Factibilidad: se debe consignar, sin perjuicio de otros, datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar y/o lotear, así como toda otra característica del mismo.-

**164.a.2-** Constancias de pago al día de los impuestos, Tasas y deudas que lo afecten de orden municipal .No se dará curso a solicitudes de fraccionamiento, cuando el lote o la parcela originaria no tengan las contribuciones municipales al día.-

**164.a.3-** Presentar 1 (una) copia debidamente autenticada de escritura u otro documento que acredite titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrara en representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.-

**164.a.4-** Presentar 2 (dos) planos del área en el cual el inmueble estuviera ubicado y un croquis preliminar de la urbanización y/o loteo que se pretende realizar, donde conste:

**164.a.4.1-** Croquis de ubicación en relación a urbanizaciones y/o loteos vecinos, indicando perfectamente la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales.-

**164.a.4.2-** Croquis del plano de FRACCIONAMIENTO donde se indicarán, con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todas las parcelas, espacios verdes y/o comunitarios, calles.-

**164.a.4.3-** Balance de superficie por manzana y total, indicando las superficies a donar a la municipalidad, conforme a los requerimientos del Título II, Capítulo II, Sección 4.4.7. ( De la Cesión de sup. para equipamiento comunitario y usos institucionales, del fondo de previsión para equipamientos comunitarios y usos institucionales y del fondo de previsión de obras de infraestructuras)

**164.a.4.4-** Nomenclatura de Parcelas y Manzanas en blanco, que serán determinadas por Catastro.-

Dicho croquis preliminar será confeccionado cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por los Organismos Municipales de aplicación y los que a estos fines estableciera la Dirección Provincial de Catastro.-

El expediente será analizado en la Secretaría de Obras Públicas y Privadas y devuelto al interesado con las observaciones, si tuviera, detalladas, quién corregirá si correspondiera y presentará el Plano de Previa de Proyecto.-

El Plazo Máximo para la devolución del expediente será de 60 (sesenta) días corridos a partir de la fecha de ingreso del expediente.-

Sin perjuicio alguno, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas y el D.E.M. quedan facultados a rechazar o aprobar, total o parcialmente, el proyecto presentado; ajustándose en todos los casos a las exigencias de la presente Ordenanza.-

**Artículo 165.- DE LA VISACIÓN DEL PLANO DE PREVIA PARA URBANIZACIONES Y/O LOTEOS:**

**165.a-**La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a través de su Área de Catastro Municipal, controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la calidad técnica de toda la documentación presentada y el anteproyecto de las redes de infraestructura propuesto, visando en caso de ser satisfactorio la Previa de urbanización respectiva.-

**165.b-**La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a través de su Área de Catastro Municipal, se expedirá dentro de los 30 (treinta) días hábiles de la iniciación del expediente.-

**165.c-** Para la tramitación de la Previa, se deberá presentar:



**165.c.1-Certificación de Factibilidad**

**165.c.2-** Presentar 2 (dos) planos ajustándose a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.-

**165.d-** Constancias de pago al día de los impuestos, Tasas y deudas que lo afecten de orden Municipal , no se dará curso a solicitudes de fraccionamiento, cuando el lote o la parcela originaria no tengan las contribuciones municipales al día.-

**165.e-** Presentar 1 (una) copia debidamente autenticada de escritura u otro documento que acredite titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrara en representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.-

**165.f-** Plano de Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de esta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.-

**165.g-**Plano de Anteproyecto de Trazado de Redes de Infraestructura de Servicios: ubicación de arbolado y su compatibilidad con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la evaluación del anteproyecto. Se deberá garantizar la prestación de los mismos a cada uno de los lotes resultantes.-

**165.h-**Plan de avance de obras y plazos dentro de los cuales se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura, firmado por el Responsable Técnico de la/s empresa/s que ejecutarán las mismas.-

**165.i-**Certificados de Provisión de los diferentes Servicios: de Agua Potable y Luz, emitidos por el ente prestador; en donde deberá consignarse el plazo de ejecución de la Obra.-

**165.j-**Si el fraccionamiento fuera para **Planes Colectivos de Vivienda**, los croquis preliminares a nivel de planimetría general.-

Toda documentación antedicha, será firmada por un profesional habilitado al efecto.-

**Artículo 166.-** No se otorgará plano visado a propietarios que no hayan cumplimentado con lo expuesto anteriormente.-

**Artículo 167.-** El Plano con el sello de “Visado”, deberá ser remitido por el interesado, a la Dirección General de Catastro Provincial, para que controle en general todo lo concerniente a los aspectos técnicos y legales del plano y vise la previa presentada.-

**Artículo 168.- DEL PLAZO DE VALIDEZ DE LA VISACIÓN DE PREVIA PARA URBANIZACIONES Y/O LOTEOS:** Será de 90 (noventa) días corridos a contar desde la fecha del otorgamiento de la misma.-

**Artículo 169.- DE LA APROBACIÓN DEL PLANO DE PREVIA DE PROYECTO PARA URBANIZACIONES Y/O LOTEOS:**

**169.a-**La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a través de su Área de Catastro Municipal, sólo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables, según los casos y las zonas.-

**169.b-**La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a través de su Área de Catastro Municipal, se expedirá dentro de los 30 (treinta) días hábiles de la fecha de cumplimentación de la documentación.-

**169.c-** Para la Aprobación de la Previa, se deberá presentar los siguientes elementos para ser adjuntados al expediente:

**169.c.1-**Presentar 1 (un) plano ajustándose a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, con sello de aprobación del Colegio Profesional.-

**169.c.2-** Presentar 2 (dos) planos ajustándose a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, para la colocación del sello de “Previa Aprobada”.-



**169.c.3-**Plano de Proyecto de nivelación de la parcela con firma del profesional responsable y sello de aprobación del Colegio Profesional correspondiente. Este plano deberá contar con indicación de los escurrimientos de aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y/o loteo, y de esta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.-

**169.c.4-**Plano de Proyecto de Trazado de Redes de Infraestructura de Servicios con firma del profesional responsable y sello de aprobación del Colegio Profesional correspondiente. En este plano se deberá indicar la ubicación de arbolado y su compatibilidad con columnas de alumbrado y energía eléctrica, y todo otro dato que aporte a la evaluación del proyecto. Se deberá garantizar la prestación de los mismos a cada uno de los Lotes Resultantes.-

**169.c.5-** En el caso que como resultado del Fraccionamiento existiesen porciones de tierra que deban ser cedidas a dominio público, (calles, espacios verdes, superficies para la localización de espacios comunitarios y demás comprometidas en el proyecto), la Oficina de Catastro Municipal, elevará el Proyecto de Ordenanza, junto con el expediente correspondiente al Concejo Deliberante, para su Aceptación y posterior afectación al Dominio Público, o en su defecto, su Rechazo.-

**169.c.6-** El Departamento Ejecutivo Municipal no existiendo observaciones al respecto, procederá a dictar el Decreto de Promulgación de la Ordenanza a la que se hace referencia en el artículo anterior, en un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de sanción de la misma.-

**169.c.7-** Comprobante de pago de derechos correspondientes fijados por Ordenanza General Tarifaria.-

**169.c.8-**El interesado deberá presentar un Compromiso de Ejecución de la totalidad de las obras a realizar en los plazos comprometidos en el Plan de Avance de Obra. En el mismo se presentará una garantía, la cuál se ejecutará en el caso de incumplimiento del mismo. Las obras a realizar en forma obligatoria son las que se refieren en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.9. (De la Infraestructura), con las salvedades allí expresadas, obras que deberán responder a las normas de esta Ordenanza y a las disposiciones particulares de cada Organismo interviniente.-

**169.d-**Con todo lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, la Oficina de Catastro Municipal, aprobará la previa.-

**169.e-** Posteriormente, la Oficina de Catastro Municipal generará una “Cuenta Provisoria de Catastro Municipal” para cada una de las parcelas resultantes, para su identificación y a fines de liquidación de las tasas municipales.-

**169.f-** Con la Previa Aprobada y con el Decreto de promulgación dictado, se autoriza la venta de lotes o fracción alguna del loteo” con las siguientes condiciones:

**169.f.1-**Los lotes deberán contar con los servicios mínimos de agua potable y energía eléctrica.-

**169.g-** En esta instancia, se autorizará la presentación de planos de proyectos de construcción de viviendas, comercios, etc, los cuales deberán cumplimentar con todos los requisitos establecidos en esta Ordenanza.

**169.h-** En el caso, en que el interesado, en esta instancia de “Previa Aprobada”, no haya dado curso final al Loteo o Urbanización, éste deberá abonar una tasa fijada en la Ordenanza General Tarifaria vigente y presentará el libre deuda del/los lote/s, para devolver al lote original a su situación anterior.-

**Artículo 170.- DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS:** Dicho plazo no podrá exceder de 3 (tres) años a contar desde la fecha de “APROBACIÓN” del Plano de Previa.-

#### **Artículo 171.- DE LA VERIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.**

**171.a-** El responsable debe comunicar dentro de los 60 (sesenta) días de la aprobación de la Previa de Proyecto, a la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, la iniciación de las obras de infraestructura ajustándose al plan de avance de las mismas.-

**171.b-** La inspección de los trabajos y en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, quien llevará también el control del plazo de ejecución de la obra.-



**171.c-**Una vez culminados el 100% (cien por ciento) de las obras comprometidas, la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, expedirá el Certificado Final de Obras.

**171.d-** Otorgado el Certificado Final de Obras los expedientes serán remitidos a mesa de entradas de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, quién los agregará al expediente principal.-

#### **Artículo 172.- DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO PARA URBANIZACIONES Y/O LOTEOS.**

**172.a-**El interesado debe presentar el Certificado de Final de Obra de Infraestructura de Servicios de la totalidad de las obras comprometidas a realizarse.-

**172.b-** 2 (dos) planos ajustándose a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, para la colocación del sello de Proyecto Aprobado.-

**172.c-** Con los finales de la totalidad de las obras, agregados y cumplidos los requisitos exigidos, el Área de Catastro Municipal, procederá a realizar la Aprobación Definitiva del Proyecto.-

**172.d-** Posteriormente se entregará al interesado copia aprobada del plano del Loteo o Urbanización.-

**172.e-** Cumplido este trámite el Expediente será remitido a mesa de entrada y al archivo general.-

**172.f-** El interesado, retirará el plano para continuar el trámite definitivo en la Dirección General de Catastro de la Provincia, la que procederá a la visación definitiva de los planos y anotará el fraccionamiento en el Registro General de Propiedades de la Provincia.-

**172.g-** Finalmente, el interesado tiene obligación de presentar en las Oficinas de Catastro municipal:

**172.g.1-** 1 (una) copia del Plano Visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia, a efectos de registrar el fraccionamiento y generar el número definitivo de cuenta a cada una de las parcelas resultantes.-

**172.g.2-** 1 (una) Copia del Informe de Evaluación de impacto ambiental aprobado por el Concejo Provincial del Ambiente de acuerdo a lo exigido por la Ley Provincial N°7343. Y su decreto reglamentario.

**172.g.3-** 1 (una) Copia del certificado emitido por la Dirección Provincial de Agua y Saneamiento (DIPAS) o el que en el futuro lo reemplace.

#### **SECCIÓN 4.3.2: DE LA TRAMITACIÓN DE SUBDIVISIONES**

**Artículo 173.-** El plano de subdivisión debe confeccionarse de acuerdo a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.-

#### **Artículo 174.- DE LA VISACIÓN DEL PLANO DE PREVIA PARA SUBDIVISIONES.**

**174.a-**La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a través de su Área de Catastro Municipal, controlará el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza y la calidad técnica de toda la documentación presentada, visando en caso de ser satisfactorio la Previa de Subdivisión respectiva.-

**174.b-**La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a través de su Área de Catastro Municipal, se expedirá dentro de los 30 (treinta) días hábiles de la iniciación del expediente.-

**174.c-** Para la tramitación de la Previa, se debe presentar:

**174.c.1-** 2 (dos) planos ajustándose a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.-

**174.d-** Constancias de pago al día de los impuestos, Tasas y deudas que lo afecten de orden Municipal , no se dará curso a solicitudes de fraccionamiento, cuando el lote o la parcela originaria no tengan las contribuciones municipales al día.-

**174.e-** Presentar 1 (una) copia debidamente autenticada de escritura u otro documento que acredite titularidad del dominio o conformidad del propietario del inmueble a fraccionar. Quien obrara en representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.-



**174.f-** Si fuera necesario, se solicitará un Plano de Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación de los escurrimientos de aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal a los lotes a subdividir y de esta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.-

**174.g-** Si fuera necesario, se solicitará un Plano de Anteproyecto de Trazado de Redes de Infraestructura de Servicios: ubicación de arbolado y su compatibilidad con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la evaluación del anteproyecto. Se debe garantizar la prestación de los mismos a cada uno de los Lotes Resultantes.-

**174.h-** Si fuera necesario, se solicitará plan de avance de obras y plazos dentro de los cuales se compromete a dar por terminadas las obras de infraestructura, firmado por el Responsable Técnico de la/s empresa/s que ejecutarán las mismas.-

**174.i-** Si fuera necesario, se solicitará Certificados de Provisión de los diferentes servicios: de agua potable, luz, emitidos por el ente prestador; en donde deberá consignarse el plazo de ejecución de la obra.-

Toda documentación antedicha, será firmada por un profesional habilitado al efecto.-

**Artículo 175.-** No se otorgará plano visado a propietarios que no hayan cumplimentado con lo expuesto anteriormente.-

**Artículo 176.-** El Plano con el sello de Visado, debe ser remitido por el interesado, a la Dirección General de Catastro Provincial, para que controle en general todo lo concerniente a los aspectos técnicos y legales del plano y vise la previa presentada.-

**Artículo 177.- DEL PLAZO DE VALIDEZ DE LA VISACIÓN DE PREVIA PARA SUBDIVISIONES.** Será de 90 (noventa ) días corridos a contar desde la fecha del otorgamiento de la misma.-

**Artículo 178.- DE LA APROBACIÓN DEL PLANO DE PREVIA DE PROYECTO PARA SUBDIVISIONES.**

**178.a-** La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a través de su Área de Catastro Municipal, sólo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables, según los casos y las zonas.-

**178.b-** La Secretaría de Obras Públicas y Privadas, a través de su Área de Catastro Municipal, se expedirá dentro de los 30 (treinta) días hábiles de la fecha de cumplimentación de la documentación.-

**178.c-** Para la aprobación de la Previa, se debe presentar los siguientes elementos para ser adjuntados al expediente:

**178.c.1-** Presentar 1 (un) plano ajustándose a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, con sello de aprobación del Colegio Profesional.-

**178.c.2-** Presentar 2 (dos) planos ajustándose a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, para la colocación del sello de "Previa Aprobada".-

**178.c.3-** Si fuera necesario, se solicitará un Plano de Proyecto de nivelación de la parcela con firma del profesional responsable y sello de aprobación del Colegio Profesional correspondiente. Este plano deberá contar con indicación de los escurrimientos de aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes, compatibilizando el aporte de caudal al fraccionamiento y de esta a los linderos. A esta nivelación serán referidas las obras de infraestructura.-

**178.c.4-** Si fuera necesario, se solicitará un Plano de Trazado de Redes de Infraestructura de Servicios con firma del profesional responsable y sello de aprobación del Colegio Profesional correspondiente. En este plano se deberá indicar la ubicación de arbolado y su compatibilidad con columnas de alumbrado y energía eléctrica y todo otro dato que aporte a la evaluación del anteproyecto. Se deberá garantizar la prestación de los mismos a cada uno de los Lotes Resultantes..

**178.c.5-** En el caso que como resultado del Fraccionamiento existiesen porciones de tierra que deban ser "CEDIDAS A DOMINIO PÚBLICO", (calles, espacios verdes, superficies



para la localización de espacios comunitarios y demás comprometidas en el proyecto), la Oficina de Catastro Municipal, elevará el “Proyecto de Ordenanza”, junto con el expediente correspondiente al Concejo Deliberante, para su “Aceptación y posterior afectación al Dominio Público, o en su defecto, su Rechazo”.-

**178.c.6-** El Departamento Ejecutivo Municipal no existiendo observaciones al respecto, procederá a dictar el “Decreto de Promulgación de la Ordenanza” a la que se hace referencia en el artículo anterior, en un plazo máximo de 5 (cinco) días hábiles a partir de la fecha de sanción de la misma.-

**178.c.7-** Comprobante de pago de derechos correspondientes fijados por Ordenanza General Tarifaria.-

**178.c.8-** Si fuera necesario, el interesado deberá presentar un “Compromiso de Ejecución” de la totalidad de las obras a realizar en los Plazos comprometidos de conformidad en el Plan de Avance de Obra. En el mismo se presentará una “Garantía”, la cuál se ejecutará en el caso de incumplimiento del mismo. Las obras a realizar en forma obligatoria son las que se refieren en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.9 (De la Infraestructura), con las salvedades allí expresadas, obras que deberán responder a la presente Ordenanza y a las disposiciones particulares de cada Organismo interviniente.-

**178.d-** Con todo lo actuado en el expediente y de acuerdo a los informes favorables correspondientes, la Oficina de Catastro Municipal, APROBARÁ LA PREVIA.-

**178.e-** Posteriormente, la Oficina de Catastro Municipal generará una “Cuenta Provisoria de Catastro Municipal” para cada una de las parcelas resultantes, para su identificación y a fines de la liquidación de las tasas municipales.-

**178.f-** Con la Previa Aprobada y con el Decreto de promulgación dictado, se autoriza la venta de lotes o fracción alguna del loteo con las siguientes condiciones:

**178.f.1-** Los lotes deberán contar con los servicios mínimos de agua potable y energía eléctrica.-

**178.g-** En esta instancia, se autorizará la Presentación de Planos de Proyectos de construcción de viviendas, comercios, etc, los cuales deberán cumplimentar con todos los requisitos establecidos en esta Ordenanza.-

**178.h-** En el caso, en que el interesado, en esta instancia de “Previa Aprobada”, no haya dado curso final a la Subdivisión, éste deberá abonar una Tasa fijada en la Ordenanza General Tarifaria vigente y presentará el libre deuda del/los lote/s, para devolver al lote original a su situación anterior.-

**Artículo 179.- DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRAS.** Si fueran necesarias las obras, dicho plazo no podrá exceder de 3 (tres) años a contar desde la fecha de “APROBACIÓN” del Plano de Previa.-

**Artículo 180.- DE LA VERIFICACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS.**

**180.a-** De ser solicitadas las obras de infraestructuras, el procedimiento de control, se hará de la misma manera que para las Urbanizaciones y Loteos, según se enuncia en el Título II, Capítulo II, Sección 4.3.1, Art. N°172 (De la verificación de la Ejecución de Obras).-

**Artículo 181.- DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO PARA SUBDIVISIONES.**

**181.a-** Si correspondiera, el interesado deberá presentar el Certificado de Final de Obra de Infraestructura de Servicios de la totalidad de las obras comprometidas a realizarse.-

**181.b-** Presentar 2 (dos) planos ajustándose a los requisitos mínimos exigidos por la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, para la colocación del sello de “PROYECTO APROBADO”.-

**181.c-** Con los finales de la totalidad de las obras, agregados y cumplidos los requisitos exigidos, el Área de Catastro Municipal, procederá a realizar la Aprobación Definitiva del Proyecto.-

**181.d-** Posteriormente se entregará al interesado copia aprobada del plano de Subdivisión.-

**181.e-** Cumplido este trámite el Expediente será remitido a mesa de entrada y al Archivo General.-

**181.f-** El interesado, retirará el plano para continuar el trámite definitivo en la Dirección General de Catastro de la Provincia, la que procederá a la visación definitiva de los planos y anotará la subdivisión en el Registro General de Propiedades de la Provincia.-



**181.g-Finalmente, el interesado tendrá “obligación” de presentar en las Oficinas de Catastro municipal:**

**181.g.1- 1 (una) copia del Plano Visado por la Dirección General de Catastro de la Provincia, a efectos de registrar el fraccionamiento y generar el “número definitivo de cuenta” a cada una de las parcelas resultantes.-**

**181.g.2- Si fuera necesario, el interesado deberá presentar 1(una) copia del informe de evaluación de impacto Ambiental aprobado por el Concejo Provincial del Ambiente de acuerdo a lo exigido por la Ley Provincial Nº7343 y su decreto reglamentario-**

### **SECCIÓN 4.3.3: DE LOS FRACCIONAMIENTOS DE INMUEBLES EDIFICADOS**

**Artículo 182.-** No se aceptará la presentación de Fraccionamientos bajo ninguna de las figuras enunciadas en esta Ordenanza (ver Título II, Capítulo II, Sección 4.1 (Patrón de Asentamiento IV: Fraccionamiento), Art. Nº 159), de Inmuebles Edificados, afectados o no al Régimen de Propiedad Horizontal (ley 13.512), que no se ajustaren en un todo a esta Ordenanza.-

**Artículo 183.-** Para la visación definitiva del plano correspondiente, se debe abonar los derechos que rijan en la Ordenanza General Tarifaria vigente, la propiedad debe encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles y presentar un certificado de libre deuda de infracciones emitida por el Tribunal de Faltas.-

### **SECCIÓN 4.4: “DEL PROYECTO”**

#### **SECCIÓN 4.4.1: DE LA MENSURA, EL AMOJONAMIENTO Y SU CONTROL.**

**Artículo 184.-** La nivelación y demarcación debe quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal del FRACCIONAMIENTO y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.-

**Artículo 185.-** Las curvas se amojarán en el punto de intersección de las tangentes.-

**Artículo 186.-** Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.-

**Artículo 187.-** Con el fin de facilitar la ejecución de las obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y los vértices de manzanas, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales indestructibles con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.-

**Artículo 188.-** El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de 3 (tres) años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcelas no sean transferidas.-

**Artículo 189.-** Cuando el propietario de la parcela en esquina, construya la vereda, la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzana y su correspondiente nivel.-

**Artículo 190.-** Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a fraccionar, de las manzanas y de las parcelas, se regirán en cuanto a tolerancia, por las Normas Provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaran.-

**Artículo 191.-** El propietario de la urbanización debe mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas a otro dominio.-



**Artículo 192.-** La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento y demás operaciones descriptas en el articulado precedente, previo a la aprobación final.-

#### **SECCIÓN 4.4.2: DEL TRAZADO DE LA RED VIAL:**

**Artículo 193.-** El trazado vial podrá incluir diferentes jerarquías de vías desde las calles que puedan considerarse principales hasta las vías Locales.-

En cada zona, todas las calles públicas deberán respetar las dimensiones especificadas en el Título II, Capítulo II, Sección 4.2, (De la Estructura de la Red Vial) de la presente Ordenanza. No se autorizarán fraccionamientos y/o urbanizaciones cuyos lotes tengan frente a calles públicas y no cumplan con este requisito.-

**Artículo 194.-** El trazado vial del fraccionamiento debe efectuarse respetando las siguientes pautas fundamentales, además de las establecidas en el Título II, Capítulo II, Sección 4.2, (De la Estructura de la Red Vial) de la presente Ordenanza:

**194.a-** Debe darse continuidad mediante la apertura de nuevas vías, a las calles y caminos existentes, facilitando el enlace racional de aquellos, (siempre y cuando se realice la donación total de la misma para su apertura). Todo pasaje privado o servidumbre de paso debe estar siempre conectado a una calle pública y en ningún caso podrá estar vinculado con otro pasaje privado y/o servidumbre de paso.-

**194.b-** El trazado vial debe jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones, forma del terreno, urbanización y la atracción vehicular de los usos previstos. Dichas vías deben atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.-

**194.c-** Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.

**194.d-** Los cruces y empalmes de vías deben efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, topografía y/o trazado de la red vial interna o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.-

**194.e-** Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de tal manera que puedan crearse áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular sea de menor velocidad y sin riesgo para las personas.-

**194.f-** Las calles perimetrales a trazar podrán realizarse en el terreno del interesado, o bien, en parte del terreno del interesado y en parte en el terreno del colindante, en cuyo caso se requiere la conformidad de este último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente, lo cual deberá documentarse expresamente por Ordenanza de donación y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del expediente de fraccionamiento.-

**Artículo 195.-** Toda nueva propuesta de Urbanización y/o loteo que implique modificación a la continuación del trazado vial existente, quedará sujeta a estudio particularizado del D.E.M.-

#### **Artículo 196.- DE LAS PENDIENTES LONGITUDINALES:**

**196.a-** Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4% (por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor que debe ser autorizada por el D.E.M.-

**196.b-** La pendiente longitudinal mínima admisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,20% (cero veinte por ciento).-

**Artículo 197.- DE LOS RADIOS DE GIRO MÍNIMOS,** para el diseño de intersecciones o encuentros entre vías de igual o diferente jerarquía serán definidos por el D.E.M. y en ningún caso serán menores de 3,00 (tres) metros.-



**Artículo 198.- DE TODA OPERACIÓN DE FRACCIONAMIENTO EN INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES DE RIEGO,** se debe dejar un espacio libre a cada uno de los lados del mismo y con una dimensión de 2,00 m (dos metros) al eje del mismo. Sobre los canales de riego queda prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo y posibles desviaciones sin la aprobación del proyecto y la supervisión de la ejecución por el D.E.M.-

El propietario de un terreno que presente un canal de riego tendrá a su cargo la realización de los trabajos correspondientes para proteger sus márgenes. Por otra parte, debe permitir el libre acceso al sector del canal de riego, de la Comisión de Regantes, cuando se deba realizar su limpieza y/o ejecutar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular.-

**Artículo 199.- DE TODA OPERACIÓN DE FRACCIONAMIENTO CUYO INMUEBLE LINDE CON UNA ZONA DE LA TRAZA DE VÍAS FÉRREAS,** se debe actuar conforme lo establecen las disposiciones del Órgano de contralor de Ferrocarriles de la Nación.-

**Artículo 200.- DE OPERACIONES DE URBANIZACIÓN DE INMUEBLES AFECTADOS POR CANALES DE DESAGÜE PLUVIAL PRIMARIO,** se debe actuar conforme lo establecen las disposiciones de la Dirección Provincial de Agua y Saneamiento (DIPAS) o la que en el futuro la reemplace.

**Artículo 201.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS SOBRE RUTAS TRONCALES NACIONALES Y PROVINCIALES,** se debe actuar conforme los establecen las disposiciones viales específicas y las que en materia de ensanches y/o restricciones establezcan los Organismos Competentes Provinciales.-

**Artículo 202.- DE LAS APERTURAS DE CALLES INTERMEDIAS,** sólo se permitirá cuando se presenten Nuevos Planos de Loteos, bajo las siguientes condiciones:

**202.a-** Loteo nuevo, con el fin específico de un “Plan de Viviendas Agrupadas”, las cuales se deberán construir en forma conjunta. Estas calles se abrirán en dirección N.E.(noreste) a S.O. (sudoeste), perpendiculares a la Avenida San Martín, y tendrán un ancho mínimo de 15,00 m (quince metros).-

**202.b-** Se autorizarán las calles intermedias en una continuidad de 2 calles (dos) como máximo en la misma dirección del inciso “a”.-

**202.c-** Los casos propuestos, deberán ser autorizados por el Concejo Deliberante, quien podrá modificar o ampliar las propuestas presentadas.-

**202.d-** Los terrenos darán el resultante de las dimensiones de las calles, en cuanto al fondo de los mismos.-

**202.e-** La superficie mínima de los lotes será de 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados), con un frente mínimo de 12,00 m (doce metros). Los retiros y valores de F.O.S. serán de acuerdo a lo especificado para cada zona.-

#### **SECCIÓN 4.4.3: DEL TRAZADO DE LAS MANZANAS:**

**Artículo 203.-** En el trazado de las manzanas deben cumplimentarse las siguientes condiciones:

**203.a- DE LA FORMA.** Debe ser preferentemente cuadradas, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, arbolado existente, realzando la importancia de protección de especies añosas, límites del inmueble objeto del amanazamiento, trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización y por condiciones especiales de diseño, atendiendo en todos los casos al ordenamiento del conjunto y a que no se obstaculice el tendido de las redes de infraestructura.-

**203.b-DE LA DIMENSIÓN DE LOS LADOS DE CADA MANZANA.** Se debe mantener en lo posible la conformación existente del amanazamiento. En los casos de Nuevos Planos de Loteos que incluyan plan de viviendas agrupadas en donde se permita la apertura de calles intermedias, la dimensión debe ser: 46,00 (cuarenta y seis) metros de lado mínimo, +/- el 5%



(cinco por ciento), salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas, así lo impusieran.-

**203.c-DE LAS PENDIENTES.** Estas deben garantizar el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública, para lo cual se exigirá la presentación de planimetría de puntos acotados en el interior y exterior de la parcela. En el caso de relieves en pendiente, se deberá evitar que las aguas viertan a los terrenos colindantes.-

**203.d- EN LAS ZONAS RURALES.** No se podrá proponer amanzanamientos ni otro tipo de subdivisiones que puedan originar asentamientos urbanos. La subdivisión rural se debe adecuar a las condiciones que aseguren el uso al que será destinado el lote, ya sea para producción agropecuaria rural extensiva y/o intensiva, y en un todo de acuerdo con las normas municipales que regulen este tipo de actividades y de fraccionamientos rurales.-

**203.e-** Si un proyecto de urbanización abarca terrenos de diferentes propietarios en los que la orientación de sus límites fuera diversa a la del trazado propuesto, deberán hacerse las compensaciones de superficies correspondientes, y bajo ningún concepto se aprobarán loteos en los que se generen manzanas y parcelas de formas irregulares que dificulten un racional uso de las mismas.-

**203.f-** En las esquinas deben trazarse las Líneas de Ochava; éstas deberán cumplimentar lo enunciado para tal fin en el Título II, Capítulo II, Sección 1.2., Art. Nº52.c (De las Ochavas).-

#### **SECCIÓN 4.4.4: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS O LOTES.**

**Artículo 204.-** En todo fraccionamiento, ya se trate de Urbanización, Loteo o Subdivisión, el trazado de parcelas debe cumplimentar las siguientes condiciones:

**204.a- DE LAS DIMENSIONES.** Las dimensiones lineales y/o superficiales de los lotes, deben ajustarse a lo establecido para las distintas zonas, en las disposiciones particulares de esta Ordenanza.-

En parcelas de esquina se considera como ancho mínimo al lado menor, y debe respetarse lo establecido para estos casos, en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4, Art. Nº204.c.4 ( De los Lotes en esquina).-

**204.b- DE LAS TOLERANCIAS.** Se puede admitir la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, en las siguientes situaciones:

**204.b.1-** El D.E.M puede aceptar en los fraccionamientos o en las subdivisiones simples presentadas, dimensiones mínimas en 1 (un) lote, siempre que cumplan con 2 (dos) de las 3 (tres) condiciones (frente mínimo , fondo mínimo y superficie mínima), de acuerdo a la zona. La reducción del condicionante al que se hace referencia será de +-5% (cinco por ciento) como máximo y el frente mínimo no será nunca menor a 12,00m (doce metros).-

**204.b.2-** Por razones de interés público y/o técnico urbanístico, y/o por la existencia de remanentes de superficies resultantes del trazado de la red vial . En este caso se exigirá la debida fundamentación por parte del solicitante la que será analizada en forma particularizada por el D.E.M.-

**204.b.3-** Para anexarlas a lotes linderos existentes, cuando la operación tenga por objeto:

**204.b.3.1-** El mejoramiento del estado parcelario.-

**204.b.3.2-** Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.-

**204.b.3.3-** Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que formen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en esta Ordenanza.

**204.b.3.4-** Corregir una relación frente-fondo desproporcionada. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.-

**204.c-DEL TRAZADO:** En el trazado de las parcelas deben respetarse las siguientes condiciones:

**204.c.1-DE LA FORMA DE LOS LOTES:** Los lotes deben ser preferentemente rectangulares o acercarse a tal forma, en lo posible, no pudiendo en ningún caso ser la profundidad menor que el frente mínimo del lote. No se acepta el trazado de parcelas con



martillos o quiebres, salvo que exista razón valedera a criterio de Catastro Municipal y de Planeamiento Urbano. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 5, GRÁFICO Nº1.-

**204.c.2- DE LA FORMA IRREGULAR DE LOS LOTES:** Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

**204.c.2.1-** Ninguno de sus lados podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del Frente mínimo previsto para las mismas según la zona.-

**204.c.2.2-** Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser preferentemente perpendiculares a la Línea Municipal.-

**204.c.3- DEL ÁNGULO MÍNIMO:** En lotes con uno o más ángulos diferente de 90º, el lado medio mínimo será igual o mayor que el frente mínimo exigido en esta Ordenanza. La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 5, GRÁFICO Nº2.-

**204.c.4- DE LOS LOTES EN ESQUINA:** Los lotes en esquina deben incrementar la medida de su frente mínimo establecido para cada zona, en un 20% (veinte por ciento). La especificación gráfica se adjunta en ANEXO 5, GRÁFICO Nº3.- En su trazado deberán respetarse las siguientes condiciones:

**204.c.4.1- Ochavas.** La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina, forman parte de la vía pública. En cuanto concierne a su determinación debe respetarse lo dispuesto para tal fin en el Título II, Capítulo II, Sección 1.2, Art. Nº52.c (De las Ochavas), de esta Ordenanza.

**204.c.4.2- Retiros de Edificación.** Para su determinación debe respetarse lo dispuesto para tal fin en el Título II, Capítulo II, Sección 1.2, Art. Nº52.a (De los retiros de la Línea de Edificación), de esta Ordenanza.-

**Artículo 205.-** Toda parcela debe tener acceso a la vía pública.

**Artículo 206.-** En toda parcela, sea urbana o rural, las áreas consideradas prolongaciones de calle no podrán ocuparse con edificaciones de carácter permanente. Dicha restricción debe figurar en los planos de mensura y división y en escrituras traslativas de dominio.-

**Artículo 207.-** Cuando el predio a subdividir esté ubicado simultáneamente en distintas zonas, las nuevas parcelas, bloques o manzanas que se conformen en su consecuencia, deben respetar los límites de las zonas establecidos por la presentes Ordenanza, de manera de quedar incluidas en forma integral dentro de cada una de las zonas.-

#### **SECCIÓN 4.4.5. DE LAS URBANIZACIONES ESPECIALES (PLANES DE VIVIENDA)**

**Artículo 208.-** Se consideran urbanizaciones especiales las referidas a planes colectivos de vivienda. Toda urbanización a realizar que tenga por objeto la ejecución de planes de vivienda se regirá por las prescripciones de esta Ordenanza, además de las que pudieran corresponder según lo dispuesto por el D.E.M. y los organismos oficiales provinciales y nacionales.-

#### **SECCIÓN 4.4.6: DE LAS SUBDIVISIONES ESPECIALES**

**Artículo 209.- DE LA SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN DE CONDOMINIO.** Se refiere a todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulta a nombre de dos o más propietarios de acuerdo a escritura/s pública/s existente/s y cuyo dominio figura en el Registro General de la Provincia a nombre de las mismas, y que tenga fecha anterior a la sanción de esta Ordenanza las que podrán acogerse a los siguientes beneficios, cumpliendo los requisitos que se establecen:

**209.a-**Se aceptarán las dimensiones y/o conformaciones impuestas por la escritura, siempre que cumpliese con la Ordenanza en vigencia al momento de la confección de la escritura.-

**209.b-**El número de lotes resultantes no podrá ser mayor al número de Condóminos.-

**209.c-** En todos los casos todos los lotes resultantes deben dar a una calle pública.-



**209.d-** Las dimensiones mínimas deben homologarse a las previstas por esta Ordenanza , para la zona en que se ubique la subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% en las medidas lineales y un 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se debe cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros).-

**209.e-**En todos los casos la forma de los lotes debe ser rectangular, manteniendo como proporción entre frente y fondo la relación 1:3.-

**209.f-**Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, deben realizar, si fuera necesario, a su total costo toda la infraestructura de agua, energía eléctrica, liberando a la municipalidad de la provisión de los mismos.-

**209.g-**Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, se comprometerán a donar a título gratuito, la superficie necesaria para la continuación de las futuras calles públicas.-

**209.h-**Si la escritura del condominio no especificara partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y la parcela a subdividir puede cumplir con las medidas mínimas previstas en la presente Ordenanza, sólo se permitirá la subdivisión que reúna estas condiciones; caso contrario se aceptarán las impuestas por la escritura existente.-

**209.i-**Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje o pasillo privado se deben cumplimentar las condiciones mínimas establecidas para Subdivisiones Simples de la zona donde se encuentra la subdivisión propuesta.-

**209.j-**No podrán considerarse en esta excepción los condominios resultantes de los obtenidos por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal), como tampoco los escriturados con fecha posterior a la puesta en vigencia de esta Ordenanza.

**Artículo 210.- DE LA SUBDIVISIÓN POR PARTICIÓN HEREDITARIA.**Son todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el Juez Competente y deben ajustarse a las siguientes condiciones:

**210.a-**Acompañar sentencia definitiva del juicio sucesorio ordenado por Juez Competente

**210.b-**El número de lotes resultante de la Subdivisión no podrá ser mayor de  $(n + 1)$  siendo "n" el número de herederos, más una parcela considerada de costas.-

**210.c-**Las dimensiones mínimas deben homologarse a las previstas por esta Ordenanza para la zona en que se ubique la subdivisión propuesta, aceptándose como tolerancia un 5% en las medidas lineales y un 10% en las superficies cuando no puedan cumplimentarse las mismas. En las parcelas resultantes se deben cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, alturas, retiros).-

**210.d-** En todos los casos ,todos los lotes resultantes, deben dar a una calle pública.-

**210.e-**En todos los casos la forma de los lotes debe ser rectangular, manteniendo como proporción entre frente y fondo la relación 1:3.-

**210.f-**Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, deben realizar, si fuera necesario, a su total costo toda la infraestructura de agua, energía eléctrica, liberando a la municipalidad de la provisión de los mismos.-

**210.g-**Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, se comprometerán a donar a título gratuito, la superficie necesaria para la continuación de las futuras calles públicas.-

**210.h.**Los adjudicatarios de los lotes resultantes deberán abonar las correspondientes tasas establecidas de acuerdo al artículo 220 (**DEL FONDO DE PREVISIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES Y DEL FONDO DE PREVISIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**)

**Artículo 211.- DE LA SUBDIVISIÓN DE INMUEBLES EDIFICADOS AFECTADOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 13.512):** Se aceptarán las disposiciones que a tal efecto fije la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba, fijándose además los siguientes requisitos:

**211.d.1-** En las parcelas resultantes se deben cumplir con todos los indicadores urbanísticos establecidos en la zona (FOS, FOT, Alturas, Retiros), enunciados en esta Ordenanza.-



**211.d.2-** En todos los casos deben citarse los antecedentes de la construcción (municipales y del colegio profesional) y en caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir, el cual debe tramitarse previamente y por separado y sin cuyo requisito no se dará curso al expediente de subdivisión.-

**211.d.3-** No se dará curso a ningún plano sometido al régimen de Propiedad Horizontal, en el que lo edificado haya incurrido en alguna de las infracciones a lo ya enunciado en la presente Ordenanza , y las que se enumeran a continuación:

**211.d.3.1-** Haber construido mayor número de plantas que las permitidas para la zona.-

**211.d.3.2-** Haber construido mayor número de unidades de vivienda que las autorizadas para dicha zona.-

**212.d.3.3-** Haber ocupado mayor porcentaje de superficie de suelo no respetando la relación F.O.S y F.O.T.-

**211.d.3.4-** Haber invadido el espacio destinado a retiro de verde, delimitado entre la línea municipal y la línea de edificación.-

**211.d.3.5-** Haber construído unidades de vivienda sin respetar los requisitos dispuestos para multivivienda fijados en esta Ordenanza.-

**211.d.3.6-** Haber construído unidades de vivienda sin respetar los requisitos de dimensiones mínimos fijados en esta Ordenanza.-

#### **SECCIÓN 4.4.7. DE LA CESIÓN DE SUPERFICIES PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES, DEL FONDO DE PREVISIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIOS Y USOS INSTITUCIONALES Y DEL FONDO DE PREVISIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**

**Artículo 212.-** Las cesiones de superficies con destino a prolongación de calles, espacios verdes públicos, reservas de uso público y/o equipamiento social comunitario, serán a título gratuito y a favor del municipio.-

**Artículo 213.- DE LA CESIÓN DE SUPERFICIES DESTINADAS A PROLONGACIÓN DE VÍAS.** En toda intervención será obligatoria la cesión de la superficie de la parcela correspondiente a la prolongación de las vías de circulación que permita la continuidad de la trama circulatoria. Debe tenerse en cuenta lo siguiente:

**213.a-** En toda intervención en parcelas ubicadas simultáneamente en distintas zonas, se debe ceder la superficie correspondiente a la prolongación de la calle que conforma el límite entre zonas, pertenezca o no a la trama vial principal.-

**213.b-** Cuando la superficie cedida destinada a calle no tenga acceso desde la vía pública, su apertura se hará efectiva cuando el D.E.M. lo considere oportuno y conveniente. Hasta tanto ello acontezca el/los propietario/s de las parcelas resultantes podrán hacer uso de ella no pudiendo erigir en la misma construcciones de carácter permanente. Lo establecido en el presente artículo debe constar en los planos de división y mensura y en las escrituras traslativas de dominio que surjan de esta modificación parcialaria.-

#### **Artículo 214.- DE LA CESIÓN DE SUPERFICIES DESTINADAS A EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES EN ZONA URBANA**

**214.a-** La cesión de superficies destinadas a equipamiento comunitario se hará teniendo en cuenta la siguiente consideración: será destinada a este fin, la superficie neta obtenida del total de los lotes resultantes de toda Urbanización, Loteo o Subdivisión que se presente, descontando la superficie destinada a calles y pasajes públicos, vehiculares y peatonales. El terreno deberá tener la forma que sea adecuada para el desarrollo de los usos previstos. Será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno, conforme a la siguiente escala:

**214.a.1-** Cuando la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir, sea menor a 1 Hectárea (10.000m<sup>2</sup>), el porcentaje de la superficie a donar será: **0,00%** (cero por ciento). En este caso se aplicará lo estipulado en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.7, Art. N°220 a (Del fondo de previsión para equipamiento comunitario y usos institucionales)



**214.a.2**-Cuando la superficie a Urbanizar Lotear o Subdividir, sea igual o mayor a 1 hectárea (10.000 m<sup>2</sup>), hasta 2,5 Ha (25.000 m<sup>2</sup>) el porcentaje de la superficie a donar ceder será: 10,00% (diez por ciento).-

**214.a.3** Cuando la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir, sea igual o mayor a 2,5 Ha. (25.000 m<sup>2</sup>), el porcentaje de la superficie a ceder será 15,00 % ( quince por ciento).

**Artículo 215.** En la zona rural , en la zona industrial y el denominado corredor Calle Pedro Patat se aplicará lo establecido en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.7, Art. Nº220 b.(Del fondo de previsión de Obras de Infraestructura.)

**Artículo 216.- DEL TRAZADO DE LOS ESPACIOS VERDES:** Los espacios verdes podrán trazarse de las siguientes maneras:

**216.a-** Como plazas circundadas por calles en su totalidad.-

**216.b-**Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.-

**Artículo 217.- DE LA UBICACIÓN DE LOS ESPACIOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTO COMUNITARIOS** La superficie destinada a Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, la que podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Espacios Verdes y cuales a espacios destinados a equipamiento comunitario. Los organismos de aplicación fijarán lo anteriormente establecido teniendo en cuenta para ello:

**217.a**-Superficie total de la Urbanización, Loteo o Subdivisión a realizar.-

**217.b**-Relación de la nueva Urbanización, Loteo o Subdivisión con otras que sean colindantes o se encuentren próximas.-

**217.c**-Ubicación existente y/o prevista en zonas colindantes, de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general.-

**217.d**-Accesibilidad desde el área de la Urbanización, Loteo o Subdivisión y de las zonas colindantes.-

**217.e**-Áreas no aptas por ser zonas marginales, zonas inundables, bordes de canales, bordes de vías férreas, barrancas o espacios remanentes no funcionales.-

**Artículo 218.-** Se podrán computar como parte del porcentaje destinado a espacios verdes, las siguientes superficies:

**218.a**-El 20% de la superficie de canteros centrales de vías arteriales siempre que la misma no supere el 50% del porcentaje de espacio verde establecido para la Urbanización, Loteo o Subdivisión.-

**218.b**-El 100% de las fajas verdes de uso público marginales a los cursos de agua.-

**218.c**-El 60 % de las fajas verdes de uso público marginales de los canales de desagües.-

**Artículo 219.-** No se computarán dentro de las reservas mínimas de espacios libres las barrancas o aquellos terrenos con pendiente media superior al 20%, salvo que se garantice su adecuación al uso de destino mediante el proyecto técnico correspondiente a ser evaluado y aprobado por el D.E.M . No se computarán dentro de las reservas mínimas las barrancas, promontorios o aquellos terrenos con pendiente media superior al 35%.-

**Artículo 220.- DE LA TASA PARA FONDO DE PREVISIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES Y TASA PARA FONDO DE PREVISION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.**

**220.a** En zona urbana, en los casos en que la superficie a Urbanizar, Lotear o Subdividir, sea menor a 10.000m<sup>2</sup>, o cuando la sumatoria de las superficies a ceder con destino a equipamiento comunitario de uso público y reserva de uso público sea inferior a la superficie de la parcela mínima de la zona, el aporte será solicitado en forma de pago de una tasa que se denominará **TASA PARA FONDO DE PREVISIÓN PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y USOS INSTITUCIONALES**, la cual permitirá conformar un fondo cuya finalidad será: **Permitir la adquisición de superficies o inmuebles destinados a equipamiento**



**comunitario , a la construcción de nuevos equipamientos o al mejoramiento de los existentes.** Los montos de dicha tasa serán determinados en la Ordenanza General Tarifaria que se realiza cada año, y los ingresos y gastos serán registrados en cuentas específicas creadas a tal efecto en el Presupuesto General de la Municipalidad.-

**220.b.** En las zonas: Rural, Industrial y el Corredor Patat, el aporte será solicitado en forma de pago de una tasa que se denominará Tasa para Fondo de Previsión de Obras de Infraestructura, la cual permitirá conformar un fondo cuya finalidad será permitir la realización de obras de infraestructura, en todo el ejido de la ciudad ,entendidas como tales a las redes básicas de conducción y distribución de agua, cloacas, desagües, , alumbrado, gas, residuos, obras viales, transporte, comunicaciones, y otros. Los montos de dicha tasa serán determinados en la Ordenanza General Tarifaria que se realiza cada año, y los ingresos y gastos serán registrados en cuentas específicas creadas a tal efecto en el Presupuesto General de la Municipalidad.-

#### SECCIÓN 4.4.8: DE LA NOMENCLATURA

**Artículo 221.-** Correspondrá a la Municipalidad aprobar y establecer en todos sus aspectos, la Nomenclatura correspondiente a futuras urbanizaciones, barrios, unidades vecinales, avenidas, calles, pasajes públicos, plazas, plazoletas, parques, paseos, otros similares. El interesado podrá proponer nombres, y ante discrepancias, la Municipalidad será quien resolverá definitivamente, previa aprobación por el Concejo Deliberante.-

**Artículo 222.-** Deberá tenerse como criterio para la determinación de las designaciones: el origen y significación de los nombres propios del lugar, identificándolos en base a su ya tradicional y conocida designación, para favorecer de ese modo la inmediata localización por parte de los habitantes de la ciudad, debiendo respetarse las características topónimicas del lugar. Los antecedentes se enviarán al Concejo Deliberante para sanción de la Ordenanza pertinente.-

#### SECCIÓN 4.4.9: DE LA INFRAESTRUCTURA

##### Artículo 223.- GENERALIDADES:

**223.a-EN TODA URBANIZACIÓN, LOTEO Y SI FUERA NECESARIO EN LAS SUBDIVISIONES, SERÁ OBLIGATORIA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE:** Provisión de Agua Corriente Potable asegurada por organismos oficiales, Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, Cordón cuneta, Vados en las boca calles de la urbanización.

**223.b-**Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior se proyectarán, realizarán y conservarán **A CARGO EXCLUSIVO DEL LOTEADOR**, de conformidad a lo establecido en las disposiciones de los organismos correspondientes.-

**223.c-**Los Organismos Técnicos intervenientes fijarán por Vía Reglamentaria las condiciones particulares para la ejecución de las diferentes obras, estableciendo plazos para la puesta en vigencia, caducidad de especificaciones, condiciones y reglamentaciones, así como plazo de validez de visaciones y aprobaciones, todo concordante con los plazos para la ejecución de las obras otorgadas para cada urbanización.-

##### Artículo 224.- DE LA PROVISIÓN DE AGUA CORRIENTE POTABLE:

**224.a-**Toda urbanización, loteo y subdivisión que se realicen, deberá ser provista de **Agua Corriente Potable** para el total de las parcelas, espacios verdes, plazas, y espacios de uso público en general.-

**224.b-**En todos los casos la provisión de agua será realizada por la Cooperativa de Servicios Públicos de Colonia Caroya y Jesús María u Organismo Responsable facultado por la Municipalidad. El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado del mencionado Ente y ante los Organismos Municipales de control, para obtener la aprobación del anteproyecto.-

##### Artículo 225.- DE LA PROVISIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO:



**225.a-**Toda urbanización , loteo y subdivisión que se realicen, deberá ser provista de Energía Eléctrica por la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos de Colonia Caroya y Jesús María u Organismo Responsable, facultado por la Municipalidad. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fijan los Organismos Oficiales.-

**225.b-**Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fija la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos u Organismo Responsable facultado por la Municipalidad quién controlará las obras reglamentando el trámite.-

**225.c-**Las instalaciones de la red de Alumbrado Público, serán transferidas sin cargo por los urbanizadores/loteadores a la Municipalidad de Colonia Caroya.-

**225.d-** Se deberá instalar 4 (cuatro) unidades de alumbrado público por cuadra.

#### **Artículo 226.- DEL ARBOLADO DE CALLES Y PARQUIZACIÓN DE ESPACIOS VERDES:**

**226.a-**Es obligación del urbanizador o loteador arbolar las calles de la urbanización o loteo y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de los espacios verdes.-

**226.b-**Es obligación del urbanizador o loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario, las especies especificadas en el artículo anterior, por el término de 1 (un) año a partir de la fecha de protocolización de planos del loteo en el Registro de la Propiedad, siendo esta una obligación indelegable ante la municipalidad.-

Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libres de malezas, entendiéndose como máximo aceptable para éstas una altura de 0,30 (cero treinta) metros.-

**226.c-**Las distancias entre árboles en calles y las especies, serán las establecidas en el Título II, Capítulo II, Sección 1.7 (Del Arbolado) de la presente Ordenanza

#### **Artículo 227.- DEL TRATAMIENTO DE LA CALZADA**

**227.a-** En todas las calles a abrir deberá ejecutarse el **Cordón Cuneta y Vados** en las boca calles de las urbanizaciones, loteos y subdivisiones si fuera necesario, en un todo de acuerdo a las normas de pliego, especificaciones y condiciones, que para cada caso exija la municipalidad.-

En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiera ocasionarse en las zonas colindantes.-

**227.b-** La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del urbanizador o loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.-

**227.c-** A los fines del artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de bardenos, tipo de uso y de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés para la comprensión total del desagüe, que afecta a la urbanización y a las zonas que aguas abajo serán afectadas por la misma.-

### **SECCIÓN 4.5: DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

**Artículo 228.-** Las intervenciones cuyas actividades, de acuerdo a lo establecido en esta Ordenanza así lo requieran, deberán presentar Evaluación de Impacto Ambiental previo a la obtención de los Certificados de Factibilidad Técnico-Urbanística, según corresponda por el tipo de Proyecto. Cuando la Evaluación de Impacto Ambiental sea exigida, se deberá cumplimentar con la presentación del estudio que se haya efectuado en la Agencia Córdoba Ambiente o la que en el futuro la reemplace.



## TÍTULO III: DISPOSICIONES PARTICULARES

### CAPÍTULO I: DE LA ZONIFICACIÓN URBANA, USO Y DESTINO

#### SECCIÓN 1: GENERALIDADES.-

**Artículo 229.**- A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el Éjido urbano queda dividido en zonas, conforme al ANEXO 6, PLANO Nº 1 y Nº2, los que pasan a formar parte de las normas aquí contenidas.-

**Artículo 230.**- A través de la zonificación propuesta es que se pretende salvar graves situaciones de incompatibilidad, interferencias y molestias entre usos. Se apunta a solucionar la problemática existente debido a la localización indiscriminada de diversas actividades, sin un marco regulatorio que contemple las necesidades y derechos de las otras actividades a desarrollarse de manera armónica en un ambiente adecuado, sin que interfieran funcional y morfológicamente sobre estos usos y la red vial, por su tipo y escala.-

**Artículo 231.**- En todas las zonas deben cumplimentarse las disposiciones generales correspondientes enunciadas en esta Ordenanza, además de las que se establezcan en estas disposiciones particulares.-

**Artículo 232.**- En todas las zonas afectadas por el recorrido de Tendidos de Media Tensión se debe respetar lo establecido en el Título II, Capítulo NºII, Sección 1.2, Art. Nº52.d (De la distancia de una edificación, cartel o cualquier otro tipo de instalación a una Línea de Media Tensión). El plano del tendido de Media Tensión en zona Urbana se adjunta como ANEXO 6, PLANO Nº3.-

**Artículo 233.- LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES.** Las que cuenten o no, con documentación aprobada y que no posean retiro de verde, o que se encuentren fuera de la Línea de Edificación dispuesta por estas normas, mantendrán esa situación de no mediar en ellas modificaciones en su superficie cubierta, o cambios de destino o actividad. De ocurrir esto, deberán adecuarse a las nuevas reglamentaciones dispuestas para uso del suelo.-

**Artículo 234.-** En aquellos casos en que la nueva actividad que fuera permitida en la zona en cuestión, pudiera generar algún impacto visual, sonoro u otros, y se localice en un lote lindero a otro en el que exista un uso habitacional anterior a la puesta en vigencia de esta Ordenanza, se debe tener en cuenta los siguientes requisitos:

**234.a-** Mitigar los impactos sonoros y de emisiones gaseosas a través de los dispositivos que sean necesarios a tal fin, para ello deberá existir un informe realizado por el Departamento de Desarrollo Rural y Ambiente, el cuál especificará las acciones a seguir.-

**234.b-** Se podrán resolver con estructuras metálicas tipo tinglado, siempre que la misma no quede a la vista en fachadas y laterales.-

**234.c-** En las zonas de usos Mixtos Comercial-Residencial, si la altura de la edificación de una construcción nueva, por su tipo arquitectónico, como es el caso de los galpones o edificios de grandes dimensiones, generara proyecciones de sombras en los terrenos y edificaciones colindantes, se deberán exigir retiros de la edificación en la proporción necesaria que permita al menos dos horas de sol en el solsticio de invierno en todas las fachadas principales de los inmuebles colindantes.-

**Artículo 235.- DE LOS PERFILES DE LAS CALLES.** Los anchos de las calles existentes, deberán ajustarse a los Nuevos Perfiles establecidos en esta Ordenanza. En las solicitudes de nuevos fraccionamientos, será obligación de los propietarios la donación gratuita a la municipalidad de la superficie correspondiente al ensanche de las arterias, de acuerdo a lo establecido para tal fin en el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 (De la Red Vial) y Sección 4.4.7 (De la Cesión de Sup. para Equipamiento Comunitario y Usos Institucionales, del Fondo de Previsión para Equipamientos Comunitarios y Usos Institucionales y del Fondo de Previsión de Obras de Infraestructura) de esta Ordenanza.



**Artículo 236.-** En todas las zonas en donde se permita superar la altura máxima establecida, a partir del trazado de un plano límite a 45º(cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente, se debe considerar lo especificado que como ANEXO 6, GRÁFICO Nº1, se adjunta a esta Ordenanza.

**Artículo 237.-** En todos los nuevos fraccionamientos a realizarse en el Éjido Municipal de Colonia Caroya se deberá respetar lo establecido para dimensiones de lotes en esquina, según lo dispuesto en el Título II, Capítulo II, Sección 4.4.4, Art. Nº204.c.4, de esta Ordenanza.

**Artículo 238.-** Para todos los aspectos referentes a la Zona Especial- Área de Protección Estancia Jesuítica de Caroya, se regirá por las disposiciones que se enuncian en esta Ordenanza y las especificaciones enunciadas en la Ordenanza Nº1774/13 o la que en el futuro la reemplace.

**Artículo 239.-** La ciudad será dividida en las siguientes Zonas de acuerdo a los Patrones de Asentamiento.

- **ZONA 1-CCI1:** Centro Comercial-Institucional 1.-
- **ZONA 2-CCI2:** Centro Comercial-Institucional 2.-
- **ZONA 3-ZE1:** Zona Especial- Área de Protección Estancia Jesuítica de Caroya.-
- **ZONA 4-ZE2:** Zona Especial- Casa de la Historia.-
- **ZONA 5-C1:** Comercial Av. San Martín.-
- **ZONA 6-C2:** Comercial Don Bosco y transversales a avenida
- **ZONA 7-C3:** Comercial Ruta Nº9.-
- **ZONA 8-UM:** Urbano Mixto.-
- **ZONA 9-U1:** Urbano Norte.-
- **ZONA 10-U2:** Urbano Sur.-
- **ZONA 11-U3:** Urbano Oeste.-
- **ZONA 12-U4:** Urbano Ampliación Norte.-
- **ZONA 13-U5:** Urbano Avenida San Martín.-
- **ZONA 14-U6:** Urbano Corredor Calle Nº40 y 48.-
- **ZONA 15-U7:** Urbano Calle Nº20 Norte.-
- **ZONA 16-U8:** Urbano Colcar.-
- **ZONA 17-U9:** Urbano IPV.-
- **ZONA 18-RU:** Resto de Radio Urbano.-
- **ZONA 19-UI:** Urbano Industrial.-
- **ZONA 20-CP:** Corredor Patat.-
- **ZONA 21-PI:** Promoción Industrial.-
- **ZONA 22-: ZR:** Zona Rural.-

En caso de lotes con frentes correspondientes a distintas zonas, primará la zona de mayor jerarquía, según el listado mencionado con anterioridad.



## SECCIÓN 2. DE LA ZONAS CONSTRUCTIVAS Y SUS PATRONES DE ASENTAMIENTO:

**Artículo 240.-** Clasificación de las zonas según sus Usos del Suelo, Ocupación del suelo y Fraccionamiento de la tierra:

### **ZONA 1-CCI-1: Centro Comercial-Institucional 1.-**

**1. DELIMITACIÓN:** Ambos frentes de la Avenida San Martín (Nº44), entre calles S. Nobile (Nº30)y P. Patat (Nº39); ambos frentes de la calle Don Bosco( Nº45) entre calles P. Bonoris (Nº36) y P.Patat (Nº39).-

Calles P. Bonoris (Nº36), G. Roggio (calle Nº37), Calle Italia y P.Patat (Nº39) en ambos frentes, entre calle Don Bosco (Nº45) y Avenida San Martín (Nº44).-

Ambos frentes de la calle Údine (Nº38), entre calle Don Bosco (Nº45) y calle José A. Nanini (Nº43); ambos frentes de la calle Italia entre Av. San Martín y calle José A. Nanini (Nº43); y Calle Italia entre calle Italia y Údine (Nº38).-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.

#### **2.a-USOS DOMINANTES:**

##### **2.a.1- Uso Comercial:**

2.a.1.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro, pequeña y mediana escala.-

2.a.1.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro, pequeña y mediana escala.-

##### **2.a.2- Uso Servicios:**

2.a.2.1- Servicios Centrales: en todas las escalas.-

#### **2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

##### **2.b.1-Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

2.b.1.2- Vivienda Transitoria: Hotel hasta 3 estrellas.-

##### **2.b.2- Uso Servicios:**

2.b.2.1- Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, en todas las escalas.-

2.b.2.2- Servicios Recreativos Generales:de pequeña escala.-

2.b.2.3- Servicios de Seguridad: de Pequeña y Mediana escala.-

2.b.2.4- Servicios del Automotor:

2.b.2.4.1- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.b.2.4.2- Estaciones de Servicio.-

2.b.2.5- Transporte y Comunicación:

2.b.2.5.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.2.6- Depósitos:

2.b.2.6.1- Depósitos 1 y 2.-

##### **2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.b.3.2- Sanitario:

2.b.3.2.1- Sanitario, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2.2- Equipos Móviles.-

2.b.3.3- Social y Deportivo, de Pequeña, Mediana y Gran escala.-

2.b.3.4-Cultural, de todas las escalas.-

2.b.3.5-Religioso, de todas las escalas.-

##### **2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

##### **2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

#### **2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

##### **2.c.1-Uso Habitacional:**



2.c.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.c.1.2- Vivienda Transitoria:

2.c.1.2.1- Motel.-

2.c.1.2.2- Hotel por Hora.-

2.c.1.2.3- Hotel de más de 3 estrellas.-

2.c.1.2.4- Casas Rurales.-

2.c.1.2.5- Albergues Rurales.-

2.c.1.3- Vivienda Temporaria.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Mayorista en general, en todas las escalas.-

2.c.2.2- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1- Servicios Recreativos:

2.c.3.1.1- Servicios Recreativos con actividades incómodas en todas las escalas.-

2.c.3.1.2- Servicios Recreativos Generales: de mediana y gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Fúnebres en todas las escalas.-

2.c.3.3- Servicios de Seguridad: de gran escala.-

2.c.3.4- Servicios del Automotor:

2.c.3.4.1- Talleres Mecánicos en todas sus escalas.-

2.c.3.4.2- Lavaderos de Automóviles en todas las escalas.-

2.c.3.3- Transporte y Comunicación:

2.c.3.3.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.c.3.3.1- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Depósitos:

2.c.3.4.1- Depósitos 3.-

2.c.3.5- Servicios Industriales.-

2.c.3.6- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Sanitario, de gran escala.-

2.c.4.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.3- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Tolerables.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.3-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

### **3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

#### **3.a-MANZANAS:**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

#### **3.b-PARCELAS:**

3.b.1- FORMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 13,00m (trece metros).-

3.b.2.2- FONDO: 25,00m (veinticinco metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 325m<sup>2</sup> (trescientos veinticinco metros cuadrados).-

### **4. OCUPACIÓN DEL SUELO:**

#### **4.1- USO COMERCIAL/OTROS**



**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 80%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

4.a.2-En Lotes en Esquina:

4.a.2.1- F.O.S.: 80%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9- S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.2- USO HABITACIONAL**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 70%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.b.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.b.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 70%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00

4.b.2.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-



4.b.2.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

## **ZONA 2-CCI-2: Centro Comercial-Institucional 2.-**

**1. DELIMITACIÓN:** Ambos frentes de la Avenida San Martín (Nº44), entre calles G. Céspedes (Nº21) y calle V. Braida (Nº23).-

Ambos frentes de la calle J. Romanutti ( N°22) entre calles Don Bosco (Nº45) y calle Nº40.-

Ambos frentes de la calle Nº41, entre calles G. Céspedes (Nº21) y calle V. Braida (Nº23).-

Frente Sur de la calle Nº40, entre calles G. Céspedes (Nº21) y calle V. Braida (Nº23).-

Frente Este de la calle G. Céspedes (Nº21), entre calles Nº40 y Nº41.-

Frente Oeste de la calle V. Braida (Nº23), entre calles Nº40 y Nº41.-

Frente Este de la calle Padre M. Perdía (Nº172), entre calles Nº124 y calle Nº126.-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.a.1- Uso Comercial:**

2.a.1.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro, pequeña y mediana escala.-

2.a.1.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro, pequeña y mediana escala.-

**2.a.2- Uso Servicios:**

2.a.2.1- Servicios Centrales: en todas las escalas.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1-Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

2.b.1.2- Vivienda Transitoria: Hotel hasta 3 estrellas.-

**2.b.2- Uso Servicios:**

2.b.2.1- Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, en todas las escalas.-

2.b.2.2- Servicios Recreativos Generales: de pequeña escala.-

2.b.2.3- Servicios de Seguridad: de Pequeña y Mediana escala.-

2.b.2.4- Servicios del Automotor:

2.b.2.4.1- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.b.2.5- Transporte y Comunicación:

2.b.2.5.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.2.6- Depósitos:

2.b.2.6.1- Depósitos 1 y 2.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.b.3.2- Sanitario:

2.b.3.2.1- Sanitario, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2.2- Equipos Móviles.-

2.b.3.3- Social y Deportivo, de Pequeña, Mediana y Gran escala.-

2.b.3.4-Cultural, de todas las escalas.-





2.b.3.5-Religioso, de todas las escalas.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1- Actividades Industriales Inocuas.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c-USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1-Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.c.1.2- Vivienda Transitoria:

2.c.1.2.1- Motel.-

2.c.1.2.2- Hotel por Hora.-

2.c.1.2.3- Hotel de más de 3 estrellas.-

2.c.1.2.4- Casas Rurales.-

2.c.1.2.5- Albergues Rurales.-

2.c.1.3- Vivienda Temporaria.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Mayorista en general en todas las escalas.-

2.c.2.2- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1- Servicios Recreativos:

2.c.3.1.1- Servicios Recreativos con actividades incómodas en todas las escalas.-

2.c.3.1.2- Servicios Recreativos Generales: de Mediana y Gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Fúnebres en todas las escalas.-

2.c.3.3- Servicios de Seguridad: de Gran escala.-

2.c.3.4- Servicios del Automotor:

2.c.3.4.1- Talleres Mecánicos en todas sus escalas.-

2.c.3.4.2- Lavaderos de Automóviles en todas las escalas.-

2.c.3.4.3- Estaciones de Servicios.-

2.c.3.3- Transporte y Comunicación:

2.c.3.3.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.c.3.3.1- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Depósitos:

2.c.3.4.1- Depósitos 3.-

2.c.3.5- Servicios Industriales.-

2.c.3.6- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Sanitario, de gran escala.-

2.c.4.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.3- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1-Actividades Industriales Tolerables.-

2.c.5.2-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.3-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS:**

3.a.1- FORMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**



3.b.1- FORMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

**3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:**

3.b.2.1- FRENTE: 12,00m (doce metros).-

3.b.2.2- FONDO: 35,00m (treinta y cinco metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 420m<sup>2</sup> (cuatrocientos metros cuadrados).-

#### **4. OCUPACIÓN DEL SUELO:**

##### **4.1- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 80%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 80%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9- S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

##### **4.2- USO HABITACIONAL**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 70%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.b.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.b.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-



**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 70%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00

4.b.2.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

**ZONA 3-ZE1: Zona Especial- Área de Protección Estancia Jesuítica de Caroya (Ordenanza 1774/13)**

**1. DELIMITACIÓN:**

**1.A- ÁREA DE PROTECCIÓN DE PRIMER ÓRDEN:** Definida por la poligonal que comprende el predio en donde se ubica la Estancia Jesuítica de Caroya, cuya superficie comprende 10Ha.. Dicha poligonal se define por, el límite del predio sobre la Ruta Provincial E-66, a partir del punto A , situado en el extremo norte de la misma, desde allí, con rumbo sudeste continuando por el límite del predio y la Ruta hasta donde se ubica el punto B (124,00m), a partir del cual, y con rumbo sudoeste hasta donde se ubica el punto C (130,00m), desde donde y con rumbo sudeste hasta encontrar el punto D (146,00m);desde este último punto, y con rumbo sudoeste hasta donde se ubica el punto E (325,00m), continuando con rumbo noroeste hasta donde se ubica el punto F (270,00m), por último, siguiendo con rumbo noreste hasta cerrar la poligonal en el punto A (455,00m). La especificación gráfica se adjunta como ANEXO 6, PLANO Nº4.-

**1.B- ÁREA DE PROTECCIÓN DE SEGUNDO ÓRDEN:** Se determinan en esta, dos Sub-áreas:

**1.B.1- ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE PRIMER ÓRDEN:** Área que rodea al Área de Protección de Primer Orden mediante una poligonal, definida por el eje de la Ruta Provincial E-66, a partir del punto G , situado en el extremo norte de la misma, desde allí, con rumbo sudeste continuando por el eje de la Ruta E-66 hasta donde se ubica el punto H, a partir del cual, y con rumbo sudoeste hasta donde se ubica el punto I, desde donde y con rumbo sudeste hasta encontrar el punto J; desde este ultimo punto, y con rumbo sudoeste hasta donde se ubica el punto K, continuando con rumbo noroeste hasta donde se ubica el punto L, por último, siguiendo con rumbo noreste hasta cerrar la poligonal en el punto G. La especificación gráfica se adjunta como ANEXO 6, PLANO Nº4.-

**1.B.2- ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE SEGUNDO ÓRDEN:** Área que rodea al Área de Amortiguación de primer Órden mediante una poligonal, definida por el eje de la Ruta Provincial E-66, en coincidencia con el polígono del Área de Amortiguación a partir del punto G , situado en el extremo norte de la misma, desde allí, con rumbo sudeste continuando por el eje de la Ruta E-66 hasta donde se ubica el punto M, a partir del cual, y con rumbo sudeste hasta donde se ubica el punto N, desde donde y con rumbo este hasta encontrar el punto Ñ ;desde este ultimo punto, y con rumbo sudoeste hasta donde se ubica el punto O, continuando con rumbo noroeste hasta donde se ubica el punto P , siguiendo y con rumbo noreste hasta encontrar el punto Q, desde donde y por el eje de la Ruta Provincial E-66 hasta



donde se ubica el punto R, por último, siguiendo con rumbo sudeste hasta cerrar la poligonal en el punto G. La especificación gráfica se adjunta como ANEXO 6, PLANO Nº4.-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza y en la Ordenanza Nº1774/13 o la que en el futuro la reemplace.-

**2.1-USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PROTECCIÓN DE PRIMER ÓRDEN:**

**2.1.a-USOS DOMINANTES:**

2.1.a.1- Verde-Histórico-Recreacional.-

**2.1.b- USOS NO PERMITIDOS:**

2.1.b.1- Cualquier tipo de construcción, o superficie cubierta sobre superficie del terreno.-

2.1.b.2- Instalación de todo tipo de antena, cableados aéreos que se visualicen por encima o por delante de las superficies de fachadas de los edificios de valor patrimonial, cartelería o señalética (sólo la propia de la Estancia).-

2.1.b.3- Instalación en forma permanente o transitoria carpas o stands.-

2.1.b.4- Accesibilidad, circulación y estacionamientos de vehículos pesados o de carga, con la única excepción de vehículos de seguridad, bomberos o ambulancias.-

**2.2-USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PROTECCIÓN DE SEGUNDO ÓRDEN:**

**2.2.1- ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE PRIMER ÓRDEN:**

**2.2.1.a-USOS DOMINANTES:**

2.2.1.a.1- Verde-Histórico-Recreacional (reserva forestal)

**2.2.1.b- USOS NO PERMITIDOS:**

2.2.1.b.1- Cualquier tipo de construcción, o superficie cubierta sobre superficie del terreno.-

2.2.1.b.2- Instalación de todo tipo de antena, cableados aéreos que se visualicen por encima o por delante de las superficies de fachadas de los edificios de valor patrimonial, cartelería o señalética (sólo la propia de la Estancia).-

2.2.1.b.3- Instalación en forma permanente o transitoria carpas o stands.-

2.2.1.b.4- Accesibilidad, circulación y estacionamientos de vehículos pesados o de carga, con la única excepción de vehículos de seguridad, bomberos o ambulancias.-

**2.2.2- ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE SEGUNDO ÓRDEN:**

**2.2.2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.2.2.a.1- Uso Equipamiento:**

2.2.2.a.1.1- Institucional Educativo-Cultural y Turístico.-

**2.2.2.a.2- Uso Habitacional:**

2.2.2.a.2.1- Vivienda Transitoria: Hotel hasta 4 estrellas.-

**2.2.2.a.3- Uso Servicios:**

2.2.2.a.3.1- Centro de Convenciones.-

2.2.2.a.3.2- Servicios Recreativos:

2.2.2.a.3.2.1- Servicios Recreativos Generales en todas las escalas.-

2.2.2.a.3.2.2- Salas de Espectáculos.-

2.2.2.a.3.2.3- Salas de Cines.-

**2.2.2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.2.2.b.1- Uso Comercial:**

2.2.2.b.1.1-Comercios Minoristas de Comestibles y Artículos asociados. Según Ordenanza Nº1715/12 o la que en el futuro la reemplace.

2.2.2.b.1.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro, pequeña y mediana escala.-

**2.2.2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.2.2.c.1- Uso Habitacional:** el resto de usos habitacionales no comprendidos en los Usos Dominantes del punto 2.2.2.a.-

**2.2.2.c.2- Uso Comercial:**

2.2.2.c.2.1- Mayorista en general.-

2.2.2.c.2.2- Minorista que no cuente con lugar para carga y descarga.-

2.2.2.c.2.3- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.2.2.c.3- Uso Servicios:**

2.2.2.c.3.1- Servicios Recreativos:



- 2.2.2.c.3.1.1- Servicios Recreativos con Actividades Incómodas.-
- 2.2.2.c.3.2- Servicios Fúnebres en todas las escalas.-
- 2.2.2.c.3.3- Servicios de Seguridad en todas las escalas.-
- 2.2.2.c.3.4- Servicios del Automotor:
  - 2.2.2.c.3.4.1- Talleres Mecánicos en todas sus escalas.-
  - 2.2.2.c.3.4.2- Lavaderos de Automóviles en todas las escalas.-
  - 2.2.2.c.3.4.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras para vehículos de gran porte.-
  - 2.2.2.c.3.4.4- Estaciones de Servicio.-
- 2.2.2.c.3.5- Transporte y Comunicación:
  - 2.2.2.c.3.5.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-
  - 2.2.2.c.3.5.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-
- 2.2.2.c.3.6- Depósitos:
  - 2.2.2.c.3.6.1- Depósitos 3.-
- 2.2.2.c.4- Uso Equipamiento:**
  - 2.2.2.c.4.1- Sanitario en todas las escalas.-
- 2.2.2.c.5- Uso Productivo:**
  - 2.2.2.c.5.1- Uso Industrial en general.-
  - 2.2.2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-
  - 2.2.2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

### 3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO.

**3.1-FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA DE PROTECCIÓN DE PRIMER ÓRDEN.** Se prohíbe la subdivisión de los terrenos libres de edificación o construidos existentes.-

**3.2-FRACCIONAMIENTO DEL SUELO EN EL ÁREA DE PROTECCIÓN DE SEGUNDO ÓRDEN.**

**3.2.1-ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE PRIMER ÓRDEN:** Se Prohíbe la subdivisión de los terrenos libres de edificación o construidos existentes, por sí solos; estos espacios deben ser absorbidos por los lotes correspondientes al Área de Amortiguación de Segundo Orden, y serán tenidos en cuenta para cumplir con las superficies mínimas, al momento de presentar las subdivisiones correspondientes a esta ultima Área.-

**3.2.2.-ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE SEGUNDO ÓRDEN:**

**3.2.2.a-PARCELAS:**

3.2.2.a.1- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.2.2.a.1.1- FRENTE: 50,00m (cincuenta metros).-

3.2.2.a.2- SUPERFICIE MÍNIMA: 6 Ha. (60.000m<sup>2</sup>).-

**3.2.2.b-ESPACIOS VERDES:** En todas las subdivisiones y/o loteos que se realicen en el Área de Protección de segundo Orden, se debe donar un porcentaje correspondientes al 10% (diez por ciento) de la superficie de los lotes resultantes, destinada a espacios verdes, más un 5% (cinco por ciento) destinada a espacios comunitarios. Cuando la Autoridad de Aplicación (ver Ordenanza N°1774/13) lo estime necesario, estos porcentajes se pueden unificar para ser destinados a espacios verdes, quedando afectados a estos fines un 15% (quince por ciento) de la superficie.-

### 4. OCUPACIÓN DEL SUELO.

**4.1-OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE PROTECCIÓN DE PRIMER ÓRDEN.**

4.1.1- Altura Máxima para columnas de Alumbrado: 7,50m (siete con cincuenta metros). Con el fin de controlar la contaminación lumínica ambiental, deberán tener pantallas antideslumbrantes y no se deberán advertir como fuentes de luz desde el Bien Patrimonial Protegido.

**4.2-OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE PROTECCIÓN DE SEGUNDO ÓRDEN:**

**4.2.1-ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE PRIMER ÓRDEN:**

4.2.1.1- Altura Máxima para columnas de Alumbrado: 7,50m (siete con cincuenta metros). Con el fin de controlar la contaminación lumínica ambiental, deberán tener pantallas anti-deslumbrantes y no se deberán advertir como fuentes de luz desde el Bien Patrimonial Protegido.

4.2.1.2- S.S.A.: 50% de la superficie del terreno.-



#### 4.2.2.-ÁREA DE AMORTIGUACIÓN DE SEGUNDO ÓRDEN:

- 4.2.2.1- F.O.S.: 35%
- 4.2.2.2- F.O.T.:0,60
- 4.2.2.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 10,00m (diez metros).-
- 4.2.2.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 10,00m (diez metros).-
  - 4.2.2.5- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 6,00m (seis metros).-
  - 4.2.2.6- Altura de la Edificación: 10,50m (diez con cincuenta metros).-
  - 4.2.2.7- Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-
  - 4.2.2.8- Altura Máxima para columnas de Alumbrado: 7,50m (siete con cincuenta metros). Con el fin de controlar la contaminación lumínica ambiental, deberán tener pantallas anti-deslumbrantes y no se deberán advertir como fuentes de luz desde el Bien Patrimonial Protegido.
  - 4.2.2.9- Altura Máxima para Cartelería y Publicidad: 10,50m (diez con cincuenta metros). No podrá volar sobre la vía pública.-
  - 4.2.2.10- S.S.A.: 30% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

#### **ZONA 4-ZE2: Zona Especial - Casa de la Historia**

**1.DELIMITACIÓN:** Polígono formado por el frente Norte de la calle Nº48, entre calles Padre Pez (Nº7) y calle M. Kopic (Nº9); ambos frentes de la calle M. Kopic (Nº9), entre calles Nº48 y calle Carlos Griguol (Nº47); frente Sur de la calle Carlos Griguol (Nº47), entre calle M. Kopic (Nº9) y calle Padre Pez (Nº7) y frente Este de la calle Padre Pez (Nº7), entre calle Nº48 y calle Carlos Griguol (Nº47).-

Frente Norte de la calle Nº48, entre calles M. Kopic (Nº9), y calle A. Forgiarini (Nº10).-  
Frente Sur de la calle Carlos Griguol (Nº47), entre calles M. Kopic (Nº9), y calle A. Forgiarini (Nº10).-

**2. USOS DEL SUELO :** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.

##### **2.a-USOS DOMINANTES:**

###### **2.a.1- Uso Habitacional:**

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

###### **2.a.2- Uso Equipamiento:**

2.a.2.1-Cultural en todas las escalas.-

##### **2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

###### **2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Transitoria:

2.b.1.2.1- Hotel de hasta 3 estrellas.-

2.b.1.3- Vivienda Temporaria.-

###### **2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro escala y pequeña escala.-

###### **2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, en todas las escalas.-

2.b.3.2- Servicios Centrales: de pequeña escala.-





- 2.b.3.3- Servicios Recreativos Generales:de pequeña escala.-
- 2.b.3.4- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-
- 2.b.3.5- Servicios del Automotor:
  - 2.b.3.5.1- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cochertas.-
- 2.b.3.6- Transporte y Comunicación:
  - 2.b.3.6.1- Agencias de remises y taxis.-

**2.b.4- Uso Equipamiento:**

- 2.b.4.1- Educativo en todos los niveles.-
- 2.b.4.2- Sanitario:
  - 2.b.4.2.1- Sanitario de pequeña escala.-
  - 2.b.4.2.2- Equipos Móviles.-
- 2.b.4.3- Social y Deportivo en todas las escalas.-
- 2.b.4.4- Religioso en todas las escalas.-

**2.b.5- Uso Productivo:**

- 2.b.5.1- Uso Industrial:
  - 2.b.5.1- Actividades Industriales Inocuas.-

**2.b.6- Uso Mixto:**

- 2.b.6.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

- 2.c.1.1- Vivienda Transitoria:
  - 2.c.1.1.1- Hotel de más de 3 estrellas.-
  - 2.c.1.1.2- Motel.-
  - 2.c.1.1.3- Hotel por Hora.-
  - 2.c.1.1.4- Casas Rurales.-
  - 2.c.1.1.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

- 2.c.2.1- Mayorista en general.-
- 2.c.2.2- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-
- 2.c.2.3- Comercial Minorista de comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-
- 2.c.2.4- Comercio Minorista en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

- 2.c.3.1- Servicios Centrales: de mediana y gran escala.-
- 2.c.3.2- Servicios Recreativos:
  - 2.c.3.2.1- Servicios Recreativos con actividades incómodas en todas sus escalas.-
  - 2.c.3.2.2- Servicios Recreativos Generales: de Mediana y Gran escala.-

2.c.3.3- Servicios Fúnebres..-

2.c.3.4- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.5- Servicios del Automotor:

- 2.c.3.5.1- Talleres Mecánicos en todas sus escalas.-
- 2.c.3.5.2- Lavaderos de Automóviles en todas las escalas.-
- 2.c.3.5.3- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.6- Transporte y Comunicación:

- 2.c.3.6.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-
- 2.c.3.6.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.7- Depósitos:

- 2.c.3.7.1- Depósitos en general.-

2.c.3.8- Servicios Industriales.-

2.c.3.9- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

- 2.c.4.1- Sanitario de Mediana y Gran escala.-

2.c.4.3- Social y Deportivo:

- 2.c.4.3.1- Social y Deportivo con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.4- Cultural:

- 2.c.4.4.1- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

- 2.c.5.1.1-Actividades Industriales Tolerables.-



- 2.c.5.1.2-Actividades Industriales Molestas.-
- 2.c.5.1.3-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-
- 2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-
- 2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

### 3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO.

#### 3.a-MANZANAS :

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

#### 3.b-PARCELAS:

3.b.1.- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.a- FRENTE: 12,00 m (doce metros).-

3.b.2.b- FONDO: 35,00 m (treinta y cinco metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 420m<sup>2</sup> (cuatrocientos veinte metros cuadrados).-

### 4. OCUPACIÓN DEL SUELO.

#### 4.a- USO HABITACIONAL

##### 4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.a.1.1- F.O.S.: 60%

4.a.1.2- F.O.T.:0,80

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros):4,00 m (cuatro metros).-

4.a.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 4,00 m (cuatro metros).-

4.a.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros):5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.7-Altura de la Edificación:6,00 m (seis metros).-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

##### 4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.a.2.1-F.O.S.: 60%

4.a.2.2-F.O.T.:0,80

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros):0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros) :3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros).-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

#### 4.b- USO EQUIPAMIENTO

##### 4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:0,80

4.b.1.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros):6,00 m (seis metros).-



4.b.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros):6,00 m (seis metros).-

4.b.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación: 8,00 m (ocho metros).-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

#### **4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:0,80

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero) metros.-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 8,00 m (ocho metros).-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

#### **4.c- USO COMERCIAL/OTROS**

##### **4.c.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.c.1.1- F.O.S.: 60%

4.c.1.2- F.O.T.:0,80

4.c.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.c.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.c.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.c.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.c.1.7- Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros).-

4.c.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.c.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS..-

##### **4.c.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.c.2.1- F.O.S.: 60%

4.c.2.2- F.O.T.:0,80

4.c.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 1,50 m (uno con cincuenta metros).-

4.c.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 1,50 m (uno con cincuenta metros).-

4.c.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.c.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.c.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros).-

4.c.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.c.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS..-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-



## ZONA 5-C1: Comercial Av. San Martín

**1. DELIMITACIÓN:** Ambos frentes de la Avenida San Martín (Nº44), entre calles Belgrano y G. Cespedes (Nº21).-

Ambos frentes de la Avenida San Martín (Nº44), entre calles V. Braida (Nº23) y Calle S. Nóbile (Nº30).-

Ambos frentes de la Avenida San Martín (Nº44), entre calles P. Patat (Nº39) y V. Agüero (Nº52).-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.a.1- Uso Comercial:**

2.a.1.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro, pequeña y mediana escala.-

2.a.1.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro, pequeña y mediana escala.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

2.b.1.2- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.3- Vivienda Transitoria:

2.b.1.2.1- Hotel hasta 3 estrellas.-

2.b.1.4- Vivienda Temporaria.-

**2.b.2- Uso Servicios:**

2.b.2.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, en todas las escalas.-

2.b.2.2- Servicios Centrales: de pequeña y mediana escala.-

2.b.2.3- Servicios Recreativos Generales: de pequeña y mediana escala.-

2.b.2.4- Servicios de Seguridad: de pequeña escala.-

2.b.2.5- Servicios del Automotor:

2.b.2.5.1- Talleres Mecánicos de pequeña y mediana escala.-

2.b.2.5.2- Lavaderos de Automóviles: de pequeña y mediana escala.-

2.b.2.5.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.b.2.5.4- Estaciones de Servicio.-

2.b.2.6- Transporte y Comunicación:

2.b.2.6.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.2.6.2- Servicios de transporte de pequeña escala.-

2.b.2.7- Depósitos:

2.b.2.7.1- Depósitos 1 y 2.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.b.3.2- Sanitario:

2.b.3.2.1- Sanitario de todas las Escalas.-

2.b.3.2.2- Equipos Móviles.-

2.b.3.3- Social y Deportivo, de Pequeña, Mediana y Gran escala.-

2.b.3.4- Cultural, de todas las escalas.-

2.b.3.5- Religioso, de todas las escalas.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

2.b.4.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.2- Vivienda Transitoria:

2.c.1.2.1- Hotel de más de 3 estrellas.-





- 2.c.1.2.2- Motel.-
- 2.c.1.2.3- Hotel por Hora.-
- 2.c.1.2.4- Casas Rurales.-
- 2.c.1.2.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

- 2.c.2.1- Mayorista en general.-
- 2.c.2.2- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

- 2.c.3.1- Servicios Centrales: de gran escala.-
- 2.c.3.2- Servicios Recreativos:
  - 2.c.3.2.1- Servicios Recreativos con actividades incómodas en todas las escalas.-
  - 2.c.3.2.2- Servicios Recreativos Generales: de Gran escala.-

2.c.3.3- Servicios Fúnebres.-

2.c.3.4- Servicios de Seguridad: de mediana y gran escala.-

2.c.3.5- Servicios del Automotor:

- 2.c.3.5.1- Talleres Mecánicos de gran escala.-
- 2.c.3.5.2- Lavaderos de Automóviles: de gran escala.-

2.c.3.6- Transporte y Comunicación:

- 2.c.3.6.1- Servicios Transporte de mediana y gran escala.-
- 2.c.3.6.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.7- Depósitos:

- 2.c.3.7.1- Depósitos 3.-

2.c.3.8- Servicios Industriales.-

2.c.3.9- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

- 2.c.4.1- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas .-
- 2.c.4.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

- 2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-
- 2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS:**

3.a.1- FORMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1- FORMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 13,00 m (trece metros).-

3.b.2.2- FONDO: 25,00 m (veinticinco metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 325m<sup>2</sup> (trescientos veinticinco metros cuadrados).-

**4. OCUPACIÓN DEL SUELO:**

**4.1- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 75%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 0,00 m (cero metros).-



4.a.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 4,00 (cuatro metros).-

4.a.1..5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación:6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 75%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.2- USO HABITACIONAL**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:0,8

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 4,00 m (cuatro metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 4,00 m (cuatro metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:0,8

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-



4.b.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

## **ZONA 6-C2: Comercial Don Bosco-José A. Nanini y calles transversales a Av. San Martín**

**1. DELIMITACIÓN:** Ambos frentes de la calle Don Bosco (Nº45), entre calles Belgrano y P. Bonoris (Nº36).-

Ambos frentes de la calle Don Bosco (Nº45), entre calles P.Patat (Nº39) y V. Agüero (Nº52).-

Ambos frentes de calle José A. Nanini (Nº43), entre calles Maestra Rossi (Nº33) y Calle España (Nº50).-

Ambos frentes de calles J. Alice (Nº1), entre Av. San Martín y Calle Maestra Prosdócimo (Nº46).-

Ambos frentes de las calles J. Salatín (Nº11), calle Pordenone (Nº12), calle H. Venturini (Nº19), calle S. Nobile (Nº30) y la calle 15 de Marzo (Nº32), entre calle Don Bosco (Nº45) y Av. San Martín (Nº44).-

Ambos frentes de la calle A. Forgiarini (Nº10), entre calles Nº48 y calle Paso de los Andes.-

Ambos frentes de la calle R. Coseani (Nº14), entre calles Nº48 y calle Nº40.-

Frente Oeste de la calle R. Coseani (Nº14), entre calles Nº40 y calle Paso de los Andes.-

Ambos frentes de las calles L. Cansini (Nº18), entre calles Nº48 y calle Nº40.-

Ambos frentes de la calle J. Romanutti (Nº22), entre calle N° 48 y calle Don Bosco (Nº45).-

Ambos frentes de las calles E. Casalotti (Nº31), calle Maestra Rossi (Nº33) y la calle 10 de Julio (Nº35), entre calle Don Bosco (Nº45) y Av. San Martín (Nº44).-

Ambos frentes de la calle M. D'olivo (Nº34), entre calles Nº48 y calle Nº40.-

Ambos frentes de la calle P. Bonoris (Nº36), la calle G. Roggio (Nº37) y la calle P. Patat (Nº39), entre Av. San Martín y Calle José A. Nanini (Nº43).-

Ambos frentes de la calle P. Patat(Nº39), entre calle Nº48 y la calle Don Bosco (Nº45).-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

### **2.a-USOS DOMINANTES:**

#### **2.a.1- Uso Comercial:**

2.a.1.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro, pequeña y mediana escala.-

2.a.1.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro, pequeña y mediana escala.-

### **2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

#### **2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

2.b.1.2- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.3- Vivienda Transitoria:

2.b.1.2.1- Hotel hasta 3 estrellas.-

2.b.1.4- Vivienda Temporaria.-

#### **2.b.2- Uso Servicios:**

2.b.2.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, en todas las escalas.-

2.b.2.2- Servicios Centrales: de pequeña escala.-

2.b.2.3- Servicios Recreativos Generales:de pequeña y mediana escala.-

2.b.2.4- Servicios Fúnebres.-

2.b.2.5- Servicios de Seguridad: de pequeña escala.-

2.b.2.6- Servicios del Automotor:

2.b.2.6.1- Talleres Mecánicos de pequeña y mediana escala.-

2.b.2.6.2- Lavaderos de Automóviles: de pequeña y mediana escala.-



2.b.2.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.b.2.7- Transporte y Comunicación:

2.b.2.7.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.2.7.2- Servicios de transporte de pequeña escala.-

2.b.2.8- Depósitos:

2.b.2.8.1- Depósitos 1 y 2.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.b.3.2- Sanitario:

2.b.3.2.1- Sanitario de todas las Escalas.-

2.b.3.2.2- Equipos Móviles.-

2.b.3.3- Social y Deportivo, de Pequeña, Mediana y Gran escala.-

2.b.3.4-Cultural, de todas las escalas.-

2.b.3.5-Religioso, de todas las escalas.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

2.b.4.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.2- Vivienda Transitoria:

2.c.1.2.1- Hotel de más de 3 estrellas.-

2.c.1.2.2- Motel.-

2.c.1.2.3- Hotel por Hora.-

2.c.1.2.4- Casas Rurales.-

2.c.1.2.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Mayorista en general en todas las escalas.-

2.c.2.2- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1- Servicios Centrales: de mediana y gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Recreativos:

2.c.3.2.1- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.2.2- Servicios Recreativos Generales: de Gran escala.-

2.c.3.3- Servicios de Seguridad: de mediana y gran escala.-

2.c.3.4- Servicios del Automotor:

2.c.3.4.1- Talleres Mecánicos de gran escala.-

2.c.3.4.2- Lavaderos de Automóviles: de gran escala.-

2.c.3.4.3- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.5- Transporte y Comunicación:

2.c.3.5.1- Servicios Transporte de mediana y gran escala.-

2.c.3.5.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.6- Depósitos:

2.c.3.6.1- Depósitos 3.-

2.c.3.7- Servicios Industriales.-

2.c.3.8- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-



### 3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:

#### 3.a-MANZANAS:

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

#### 3.b-PARCELAS:

3.b.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 12,00 m (doce metros).-

3.b.2.2- FONDO: 30,00 m (treinta metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 360m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados).-

### 4. OCUPACIÓN DEL SUELO:

#### 4.1- USO COMERCIAL/OTROS

##### 4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.a.1.1- F.O.S.: 75%

4.a.1.2- F.O.T.:0,8

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 0,00 m (cero metros) .-

4.a.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación:6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

##### 4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.a.2.1- F.O.S.: 75%

4.a.2.2- F.O.T.:0,8

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros) : 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 (seis) metros. Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00 (ocho) metros, a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

#### 4.2- USO HABITACIONAL

##### 4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:0,8

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 4,00 m (cuatro metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 4,00 m (cuatro metros).-



4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

#### **4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:0,8

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

### **ZONA 7-C3: Comercial Ruta Nº9**

**1. DELIMITACIÓN:** Frente Este de Ruta Nº9 entre calles Nº124 y calle Carlos Griguol (Nº47).-

Ambos frentes Ruta Nº9 entre calles Carlos Griguol (Nº47) y calle La Cancha.-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

#### **2.a-USOS DOMINANTES:**

##### **2.a.1- Uso Comercial:**

2.a.1.1- Comercios Minoristas y/o Mayorista Incómodo y/o Peligroso en todas las escalas.-

2.a.1.2- Comercios Mayorista en General, en todas las escalas.-

##### **2.a.2- Uso Servicios:**

###### **2.a.2.1- Servicios Recreativos:**

2.a.2.1.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escalas.-

2.a.2.1.2- Servicios Recreativos con Actividades Incómodas, en todas las escalas.-

###### **2.a.2.1- Servicios del Automotor:**

2.a.2.1.1- Talleres Mecánicos en todas las escalas.-

2.a.2.1.2- Lavaderos de Automóviles; en todas las escalas.-

2.a.2.1.3- Estaciones de Servicio.-

###### **2.a.2.3- Depósitos:**

2.a.2.3.1- Depósitos de todos los tipos.-

#### **2.b-USOS COMPLEMENTARIOS:**

##### **2.b.1- Uso Habitacional:**



2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

2.b.1.2- Vivienda Transitoria:

2.b.1.2.1- Hotel. En todas las escalas-

2.b.1.2.2- Motel.-

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados en todas las escalas.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, en todas las escalas.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, en todas las escalas.-

2.b.3.2- Servicios del Automotor:

2.b.3.2.1- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.b.3.3- Transporte y Comunicación:

2.b.3.3.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.3.3.2- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.b.3.3.3- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.b.3.4- Infraestructura Urbana.-

2.b.3.5- Servicios Centrales en todas las escalas.-

**2.b.4- Uso Equipamiento:**

2.b.4.1- Social y Deportivo:

2.b.4.1.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-

2.b.4.1.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

**2.b.5- Uso Productivo:**

2.b.5.1- Uso Industrial:

2.b.5.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

2.b.5.1.2-Actividades Industriales Tolerables.-

**2.b.6- Uso Mixto:**

2.b.6.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c-USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.c.1.2- Vivienda Temporaria.-

2.c.1.3- Vivienda Transitoria:

2.c.1.3.1- Hotel por Hora.-

2.c.1.3.2- Casas Rurales.-

2.c.1.3.3- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Servicios:**

2.c.2.1- Servicios Fúnebres.-

2.c.2.2- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

2.c.2.3- Servicios Industriales.-

**2.c.3- Uso Equipamiento:**

2.c.3.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.c.3.2- Sanitario en todas las escalas.-

2.c.3.3- Cultural:

2.c.3.3.1- Cultural:en todas las escalas.-

2.c.3.3.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

2.c.3.4- Religioso, en todas las escalas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS:**



3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 20,00 m (veinte metros).-

3.b.2.2- FONDO: 40,00 m (cuarenta metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 800m<sup>2</sup> (ochocientos metros cuadrados).-

**4. OCUPACIÓN DEL SUELO:**

**4.1- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 80%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m(cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres) metros: 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación:8,00 (ocho) metros.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 80%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 0,00 m (cero metros) .-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 8,00 m (ocho metros).-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.2- USO HABITACIONAL**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:0,8

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 5,00 m (cinco metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-



4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:0,8

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

## **ZONA 8-UM: Urbano Mixto**

### **1. DELIMITACIÓN:**

Ambos frentes de la calle N°48, entre Ruta N°9 y calle M. Nanini (N°6).-

Frente sur de la calle N°48, en una franja de 50,00 (cincuenta) metros hacia el sur, entre R. Coseani (N°14) y calle L. Canciani (N°18).-

El frente Sur de la calle M. Prosdócimo (N°46), entre Ruta N°9 y calle L. Beceda (N°2).-

Ambos frentes de la calle Carlos Griguol (N°47), entre Ruta N°9 y calle L. Beceda (N°2).-

Ambos frentes de la calle J. Alice (N°1), entre calles N°48 y M. Prosdócimo (N°46).-

Frente Oeste de la calle L. Beceda (N°2), entre calles N°48 y M. Prosdócimo (N°46).-

El frente Sur de la calle La Cancha, entre Ruta N°9 y calle M. Nanini (N°6).-

Ambos frentes de la calle M. Nanini (N°6), entre calle N°48 y calle Paso de los Andes. -

El frente Sur de la calle Paso de los Andes, entre la calle M. Nanini (N°6) y calle R. Coseani (N°14).-

Ambos frentes de la calle O. L. Conterno (N°42), entre calles M. Nanini (N°6) y Padre Pez (N°7).- Ambos frentes de la calle Padre Pez (N°7), entre calle O. L. Conterno (N°42) y calle Paso de los Andes.-

Frente Norte de la calle N°40, en una franja de 50,00 (cincuenta) metros hacia el norte, entre la calle R. Coseani (N°14) y calle G. Cespedes (N°21).-

Frente Norte de la calle N°40, en una franja de 50,00 (cincuenta) metros hacia el norte, entre la calle V. Braida (N°23) y calle A. P. Serafini (N°56).

Polígono formado por ambos frentes de la calle N°53, entre calles Don Bosco (N°45) y calle N°48; frente Norte de la calle N°48, entre calle N°53 y calle N°56; frente Oeste de la calle N°56, entre calle N°48 y calle Don Bosco (N°45) y ambos frentes de la calle Don Bosco (N°45) entre calle N°56 y calle N° 53.-

Ambos frentes de las calles N°53, N°54 y N° 55, entre calle Don Bosco (N°45) y Av. San Martín (N°44).-

Frente Oeste de la calle N°56, entre calle Don Bosco (N°45) y Av. San Martín (N°44).-



**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.a.1- Uso Comercial:**

2.a.1.1- Comercios Minoristas y/o Mayorista Incómodo y/o Peligroso en todas las escalas.-

2.a.1.2- Comercios Mayorista en General, en todas las escalas.-

**2.a.2- Uso Servicios:**

2.a.2.1- Servicios del Automotor:

2.a.2.1.1- Talleres Mecánicos en todas las escalas.-

2.a.2.1.2- Lavaderos de Automóviles; en todas las escalas.-

2.a.2.2- Transporte y Comunicación:

2.a.2.2.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.a.2.2.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.a.2.3- Depósitos:

2.a.2.3.1- Depósitos de todos los tipos.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

2.b.1.2- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.3- Vivienda Temporaria.-

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados en todas las escalas.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, en todas las escalas.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial en todas las escalas.-

2.b.3.2- Servicios Recreativos:

2.b.3.2.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escala.-

2.b.3.2.2- Servicios Recreativos con Actividades Incómodas, en todas las escalas.-

2.b.3.3- Servicios Fúnebres.-

2.b.3.4- Servicios de Seguridad: en todas las escalas.-

2.b.3.5- Servicios del Automotor:

2.b.3.5.1- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cochertas.-

2.b.3.6- Transporte y Comunicación:

2.b.3.6.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.3.7- Infraestructura Urbana.-

**2.b.4- Uso Equipamiento:**

2.b.4.1- Social y Deportivo:

2.b.4.1.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-

2.b.4.1.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.b.4.2- Cultural:

2.b.4.2.1- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.b.5- Uso Productivo:**

2.b.5.1- Uso Industrial:

2.b.5.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

2.b.5.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-

**2.b.6- Uso Mixto:**

2.b.6.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.3- Vivienda Transitoria:

2.c.1.2.1- Hotel.-

2.c.1.2.2- Motel.-

2.c.1.2.3- Hotel por Hora.-

**2.c.2- Uso Servicios:**



2.c.2.1- Servicios Centrales: en todas las escala.-

2.c.2.2- Servicios del Automotor:

2.c.2.2.1- Estaciones de Servicio.-

2.c.2.3- Servicios Industriales.-

**2.c.3- Uso Equipamiento:**

2.c.3.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.c.3.2- Sanitario en todas las escalas.-

2.c.3.3- Cultural:

2.c.3.3.1- Cultural:en todas las escalas.-

2.c.3.5- Religioso, en todas las escalas.-

**2.c.4- Uso Productivo:**

2.c.4.1- Uso Industrial:

2.c.4.1.1-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.4.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.4.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.4.3- Uso Agropecuario.-

### **3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS:**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 15,00 m (quince metros).-

3.b.2.2- FONDO: 35,00 m (treinta y cinco metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 525m<sup>2</sup> (quinientos veinticinco metros cuadrados).-

### **4. OCUPACIÓN DEL SUELO:**

**4.1- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 75%

4.a.1.2- F.O.T.:1

4.a.1.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 4,00 m (cuatro metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 6,00 m (seis metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m(cero metros).

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación:8,00 m (ocho metros).-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 75%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-



4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 8,00 m (ocho metros).-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

#### 4.2- USO HABITACIONAL

##### 4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:0,8

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 4,00 m (cuatro metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 4,00 m (cuatro metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

##### 4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:0,8

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) :2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m(cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

#### ZONA 9-U1: Urbano Norte

**1. DELIMITACIÓN:** Ambos frentes de las calles Nº26, 27, 28, 29, 30, 32, 49 y 50, entre Av. San Martín y calle Nº40.-

Ambos frentes de las calles Nº31, 33, 35, 36, 37, 38 y 39 entre calle José A. Nanini (Nº43)y calle Nº40.-

Ambos frentes de las calle José A. Nanini (Nº43), entre calle J. Migotti (Nº26) y la calle Maestra Rossi (Nº33).-

Ambos frentes de las calle Osvaldo L. Conterno (Nº42) y la calle Nº41, entre calle J. Migotti (Nº26) y la calle España (Nº50).-

Frente Sur de la calle Nº40, entre calle J. Migotti (Nº26) y la calle España (Nº50).-



Ambos frentes de las calle Nº40 Bis y Nº41 bis, entre calle D. Facchín (Nº28) y la calle S. Nóbile (Nº30).-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.a.1- Uso Habitacional:**

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña escala.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos de pequeña escala.-

2.b.3.5- Transporte y Comunicación:

2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.3.2- Sanitario: de pequeña escala.-

2.b.3.3- Social y Deportivo:

2.b.3.3.1- Social y Deportivo de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.4- Cultural:

2.b.3.4.1- Cultural: de pequeña escala.-

2.b.3.5- Religioso, de pequeña y mediana escala.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Temporaria.-

2.c.1.2- Vivienda Transitoria:

2.c.1.2.1- Hotel.-

2.c.1.2.2- Motel.-

2.c.1.2.3- Hotel por Hora.-

2.c.1.2.4- Casas Rurales.-

2.c.1.2.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

2.c.2.3- Mayorista en general.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Centrales de mediana y gran escala.-





## 2.c.3.3- Servicios Recreativos:

2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escalas.-

2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

## 2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

## 2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

## 2.c.3.6- Servicios del Automotor:

2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos de mediana y gran escala.-

2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles en todas las escalas.-

2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-

## 2.c.3.7- Transporte y Comunicación:

2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

## 2.c.3.8- Depósitos:

2.c.3.8.1- Depósitos 1,2,3.-

## 2.c.3.9- Servicios Industriales.-

## 2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-

2.c.4- **Uso Equipamiento:**

## 2.c.4.1- Sanitario: de mediana y gran escala.-

## 2.c.4.2- Social y Deportivo:

2.c.4.2.1- Social y Deportivo de gran escala.-

2.c.4.2.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

## 2.c.4.3- Cultural:

2.c.4.3.1- Cultural: de mediana y gran escala.-

2.c.4.3.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

## 2.c.4.4- Religioso, de gran escala.-

2.c.5- **Uso Productivo:**

## 2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Tolerables.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.3-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

## 2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

## 2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:****3.a-MANZANAS:**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

## 3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 15,00 m (quince metros).-

3.b.2.2- FONDO: 30,00 m (treinta metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 450m<sup>2</sup> (cuatrocientos cincuenta metros cuadrados).-**4. OCUPACIÓN DEL SUELO:****4.a- USO HABITACIONAL****4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 60%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 5,00 m (cinco metros).-



4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 60%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.b- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 2,50 m (dos con cincuenta metros).

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta)

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) :2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros) : 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-



4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

## **ZONA 10-U2: Urbano Sur**

**1. DELIMITACIÓN:** Ambos frentes de las calles Nº30,31,32,33,35,36,37,38,49 y 50, entre calle Nº48 y calle Don Bosco (Nº45).-

Frente Norte de la calle Nº40 y ambos frentes de las calle Nº46 y 47, entre la calle S. Nóbile(Nº30) y la calle España (Nº50).-

Ambos frentes de las calle Nº46 Bis, entre calle Nº30 y calle Nº31.-

Ambos frentes de las calle Nº45 Bis, entre calle Nº32 y calle Nº33.-

Ambos frentes de las calle Nº46 Bis y Nº47 Bis, entre calle Nº36 y calle Nº37.-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

### **2.a-USOS DOMINANTES:**

#### **2.a.1- Uso Habitacional:**

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

### **2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

#### **2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

#### **2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-

#### **2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña escala.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos de pequeña escala.-

2.b.3.5- Transporte y Comunicación:

2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-

#### **2.b.4- Uso Equipamiento:**

2.b.4.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.4.2- Sanitario: de pequeña escala.-

2.b.4.3- Social y Deportivo:

2.b.4.3.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-

2.b.4.4- Cultural:

2.b.4.4.1- Cultural: de pequeña escala.-

2.b.4.5- Religioso, de pequeña y mediana escala.-

#### **2.b.5- Uso Productivo:**

2.b.5.1- Uso Industrial:

2.b.5.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

#### **2.b.6- Uso Mixto:**

2.b.6.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

### **2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

#### **2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Temporaria.-





2.c.1.2- Vivienda Transitoria:

- 2.c.1.2.1- Hotel.-
- 2.c.1.2.2- Motel.-
- 2.c.1.2.3- Hotel por Hora.-
- 2.c.1.2.4- Casas Rurales.-
- 2.c.1.2.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

- 2.c.2.3- Mayorista en general.-

- 2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de gran escala.-

- 2.c.3.2- Servicios Centrales de mediana y gran escala.-

2.c.3.3- Servicios Recreativos:

- 2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escalas.-

- 2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

- 2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

- 2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

- 2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos de mediana y gran escala.-

- 2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles en todas las escalas.-

- 2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

- 2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.7- Transporte y Comunicación:

- 2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-

- 2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.8- Depósitos:

- 2.c.3.8.1- Depósitos 1,2,3.-

2.c.3.9- Servicios Industriales.-

2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

- 2.c.4.1- Sanitario: de mediana y gran escala.-

2.c.4.2- Social y Deportivo:

- 2.c.4.2.1- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.3- Cultural:

- 2.c.4.3.1- Cultural: de mediana y gran escala.-

- 2.c.4.3.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

- 2.c.4.4- Religioso, de gran escala.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

- 2.c.5.1.1-Actividades Industriales Tolerables.-

- 2.c.5.1.2-Actividades Industriales Molestas.-

- 2.c.5.1.3-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

- 2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

- 2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

### **3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS:**

**3.a.1- FORMA:** según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:** según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:** según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-



### **3.b-PARCELAS:**

**3.b.1- FORMA:** según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

#### **3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:**

3.b.2.1- FRENTE: 14,00 m (catorce metros).-

3.b.2.2- FONDO: 30,00 m (treinta metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 420m<sup>2</sup> (cuatrocientos veinte metros cuadrados).-

## **4. OCUPACIÓN DEL SUELO:**

### **4.a- USO HABITACIONAL**

#### **4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 60%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

#### **4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 60%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 (tres metros): 3,00 (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 (seis) metros. Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

### **4.b- USO COMERCIAL/OTROS**

#### **4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros) .-

4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00 (seis) metros. Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00 (ocho) metros, a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-



4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros):2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros) :2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

## **ZONA 11-U3: Urbano Oeste**

### **1. DELIMITACIÓN**

**1.a DELIMITACIÓN SECTOR “A”:** El polígono comprendido por el frente Este de la calle N°171, entre Av. De los Fundadores (N°124) y calle N°125; el frente Norte de la calle N°125, entre calle N°171 y calle N°170; frente Este de la calle N°170, entre calle N°125 y calle N°126; frente Norte de la calle N°126, entre calle N°170 y calle N°168; el frente Oeste de la calle N°168, entre calle N°126 y Av. De los Fundadores (N°124) y el frente Sur de Av. De los Fundadores (N°124), entre calle N°168 y calle N°171.-

**1.b DELIMITACIÓN SECTOR “B”:** El polígono comprendido por el frente Sur de la Av. de los Fundadores (N°124), entre calle N°172 y calle N°171; frente Oeste de la calle N°171, entre calle N°124 y calle N°125; frente Sur de la calle N°125, entre calle N°171 y N°170; frente Oeste de la calle N°170, entre calle N°125 y N°126; frente Sur de la calle N°126, entre calle N°170 y N°168; frente Oeste de la calle N°168, entre calle N°126 y calle N°128; frente Norte de la calle N°128, entre calle N°168 y calle N°172; frente Este de la calle N°172, entre calle N°128 y N°126; ambos frentes de la calle N°126, entre calle N°172 y N°171 y ambos frentes de la calle N°171, entre calle N°126 y N°125.-

**2. USOS DEL SUELO PARA “AMBOS SECTORES”:** según se especifica en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.a.1- Uso Habitacional:**

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Temporaria.-

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-



**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña escala.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios Recreativos:

2.b.3.4.1- Servicios Recreativos Generales: de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.5- Transporte y Comunicación:

2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.3.6- Depósitos:

2.b.3.6.1- Depósitos 1.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.3.2- Sanitario: de pequeña escala.-

2.b.3.3- Social y Deportivo:

2.b.3.3.1- Social y Deportivo en todas las escalas..-

2.b.3.4- Cultural:

2.b.3.4.1- Cultural: de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.5- Religioso, de pequeña y mediana escala.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

2.b.4.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Transitoria:

2.c.1.1.1- Hotel.-

2.c.1.1.2- Motel.-

2.c.1.1.3- Hotel por Hora.-

2.c.1.1.4- Casas Rurales.-

2.c.1.1.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

2.c.2.3- Mayorista en general.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Centrales de mediana y gran escala.-

2.c.3.3- Servicios Recreativos:

2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales: de mediana y gran escala.-

2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos de gran escala.-

2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles de gran escala.-

2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.7- Transporte y Comunicación:

2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-



- 2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-
- 2.c.3.8- Depósitos:
  - 2.c.3.8.1- Depósitos 2 y 3.-
  - 2.c.3.9- Servicios Industriales.-
  - 2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-
- 2.c.4- **Uso Equipamiento:**
  - 2.c.4.1- Sanitario: de mediana y gran escala.-
  - 2.c.4.2- Social y Deportivo:
    - 2.c.4.2.1- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-
  - 2.c.4.3- Cultural:
    - 2.c.4.3.1- Cultural: de gran escala.-
    - 2.c.4.3.2- Cultural con Actividades Incómodas.-
  - 2.c.4.4- Religioso, de gran escala.-
- 2.c.5- **Uso Productivo:**
  - 2.c.5.1- Uso Industrial:
    - 2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-
    - 2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-
  - 2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-
  - 2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

### **3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

#### **3.a-MANZANAS “AMBOS SECTORES”:**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

#### **3.b-PARCELAS:**

##### **3.b.1-PARCELAS SECTOR “A”:**

3.b.1.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

##### 3.b.1.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.1.2.a- FRENTE: 10,00 m (diez metros).-

3.b.1.2.b- FONDO: 23,00 m (veintitres metros).-

3.b.1.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 230m<sup>2</sup> (doscientos treinta metros cuadrados).-

##### **3.b.2-PARCELAS SECTOR “B”:**

3.b.2.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

##### 3.b.2.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.2.a- FRENTE: 12,00 m (doce metros).-

3.b.2.2.b- FONDO: 35,00 m (treinta y cinco metros).-

3.b.2.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 420 m<sup>2</sup> (cuatrocientos veinte metros cuadrados).-

### **4. OCUPACIÓN DEL SUELO “AMBOS SECTORES”.**

#### **4.a- USO HABITACIONAL**

##### **4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 70%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 3,00 m (tres metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-



4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS en el Sector “B”, en el Sector “A”, por ser superficies de terreno inferiores a 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) no se exige.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 70%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) :1,50 m (uno con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 1,50 m (uno con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados), que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS en el Sector “B”, en el Sector “A”, por ser superficies de terreno inferiores a 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) no se exige.-

**4.b- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 70%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º ( cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS en el Sector “B”, en el Sector “A”, por ser superficies de terreno inferiores a 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) no se exige.-

**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 70%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 (tres metros): 0,00 (cero metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS en el Sector “B”, en el Sector “A”, por ser superficies de terreno inferiores a 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) no se exige.-



**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

## ZONA 12-U4: Urbano Ampliación Norte

### 1. DELIMITACIÓN:

Ambos frentes de las calles Nº9, 11, 12, 13, entre calle Nº40 y calle Paso de los Andes.-

Ambos frentes de las calles Nº93, 94, 95 y 96 entre calle Paso de Los Andes, y calle Nº14.-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

#### 2.a-USOS DOMINANTES:

##### 2.a.1- Uso Habitacional:

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

#### 2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:

##### 2.b.1- Uso Habitacional:

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Temporaria.-

##### 2.b.2- Uso Comercial:

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-

##### 2.b.3- Uso Servicios:

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña escala.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios Recreativos:

2.b.3.4.1- Servicios Recreativos Generales: de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos de pequeña escala.-

2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles de pequeña escala.-

2.b.3.5- Transporte y Comunicación:

2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.3.6- Depósitos:

2.b.3.6.1- Depósitos 1 .-

##### 2.b.4- Uso Equipamiento:

2.b.4.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.4.2- Sanitario: de pequeña escala.-

2.b.4.3- Social y Deportivo:

2.b.4.3.1- Social y Deportivo de pequeña y mediana escala.-

2.b.4.4- Cultural:

2.b.4.4.1- Cultural: de pequeña y mediana escala.-

2.b.4.5- Religioso, de pequeña y mediana escala.-

##### 2.b.5- Uso Productivo:

2.b.5.1- Uso Industrial:

2.b.5.1- Actividades Industriales Inocuas.-

##### 2.b.6-Uso Mixto:

2.b.6.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

#### 2.c- USOS NO PERMITIDOS:

##### 2.c.1- Uso Habitacional:

2.c.1.1- Vivienda Transitoria:

2.c.1.1.1- Hotel.-

2.c.1.1.2- Motel.-

2.c.1.1.3- Hotel por Hora.-

2.c.1.1.4- Casas Rurales.-

2.c.1.1.5- Albergues Rurales.-



**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

2.c.2.3- Mayorista en general.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Centrales de mediana y gran escala.-

2.c.3.3- Servicios Recreativos:

2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales: de mediana y gran escala.-

2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos de mediana y gran escala.-

2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles de mediana y gran escala.-

2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.7- Transporte y Comunicación:

2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.8- Depósitos:

2.c.3.8.1- Depósitos 2 y 3.-

2.c.3.9- Servicios Industriales.-

2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Sanitario: de mediana y gran escala.-

2.c.4.2- Social y Deportivo:

2.c.4.2.1- Social y Deportivo de gran escala.-

2.c.4.2.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.3- Cultural:

2.c.4.3.1- Cultural: de gran escala.-

2.c.4.3.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

2.c.4.4- Religioso, de gran escala.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Tolerables.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.3-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS :**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1.- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

**3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:**

3.b.2.a- FRENTE: 12,00 m (doce metros).-

3.b.2.b- FONDO: 30,00 m (treinta metros).-



3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 360 m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados).-

#### 4. OCUPACIÓN DEL SUELO :

##### 4.a- USO HABITACIONAL

###### 4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.a.1.1- F.O.S.: 70%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 3,00 m (tres metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

###### 4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.a.2.1- F.O.S.: 70%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros):1,50 m (uno con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 1,50 m (uno con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

##### 4.b- USO COMERCIAL/OTROS

###### 4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.b.1.1- F.O.S.: 70%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros)..-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 (tres) metros: 3,00 (tres) metros.-

4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

###### 4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.b.2.1-F.O.S.: 70%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-



4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

## **ZONA 13-U5: Urbano Av. San Martín**

### **1. DELIMITACIÓN:**

**1.a DELIMITACIÓN SECTOR “A”:** Ambos frentes de la Av. San Martín, entre calle V. Agüero (Nº52) y calle Nº56.-

**1.b DELIMITACIÓN SECTOR “B”:** Ambos frentes de la Av. San Martín, en una franja de 50m (cincuenta metros) a cada lado, entre calles Nº56 y Nº84.-

**2. USOS DEL SUELO PARA “AMBOS SECTORES”:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

#### **2.a-USOS DOMINANTES:**

##### **2.a.1- Uso Habitacional:**

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

#### **2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

##### **2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Temporaria.-

2.b.1.3- Vivienda Transitoria:

2.b.1.3.1- Hotel de hasta 3 estrellas.-

2.b.1.3.2- Casas Rurales.-

2.b.1.3.3- Albergues Rurales.-

##### **2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de todas las escalas.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de todas las escalas.-

##### **2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, en todas las escalas.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.4- Servicios Recreativos:

2.b.3.4.1- Servicios Recreativos Generales: de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos de todas las escalas.-

2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles de todas las escalas.-

2.b.3.4.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.b.3.4.4- Estaciones de Servicio.-

2.b.3.5- Transporte y Comunicación:



- 2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-
- 2.b.3.5.2- Servicios Transporte de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.6- Depósitos:

- 2.b.3.6.1- Depósitos 1 y 2 .-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

- 2.b.3.1- Educativo en todos los niveles.-

- 2.b.3.2- Sanitario en todos las escalas.-

2.b.3.3- Social y Deportivo:

- 2.b.3.3.1- Social y Deportivo en todas las escalas..-

2.b.3.4- Cultural:

- 2.b.3.4.1- Cultural en todas las escalas.-

- 2.b.3.4.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

- 2.b.3.5- Religioso en todas las escalas.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

- 2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

- 2.b.4.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

- 2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

- 2.c.1.1- Vivienda Transitoria:

- 2.c.1.1.1- Hotel de más de 3 estrellas.-

- 2.c.1.1.2- Motel.-

- 2.c.1.1.3- Hotel por Hora.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

- 2.c.2.1- Mayorista en general.-

- 2.c.2.2- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

- 2.c.3.1- Servicios Centrales de gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Recreativos:

- 2.c.3.2.1- Servicios Recreativos Generales: de gran escala.-

- 2.c.3.2.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

- 2.c.3.3- Servicios Fúnebres..-

- 2.c.3.4- Servicios de Seguridad de gran escala.-

- 2.c.3.5- Transporte y Comunicación:

- 2.c.3.5.1- Servicios Transporte de gran escala.-

- 2.c.3.5.2- Servicios Transporte con actividades incómodas..-

2.c.3.6- Depósitos:

- 2.c.3.6.1- Depósitos 3.-

- 2.c.3.7- Servicios Industriales.-

- 2.c.3.8- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Social y Deportivo:

- 2.c.4.1.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

- 2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-

- 2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

- 2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

- 2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS “AMBOS SECTORES”:**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-



3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS.**

3.b.1- PARCELAS SECTOR “A”:

3.b.1.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.1.2- DIMENSIONES MÍNIMAS entre calles Vicente Agüero (Nº 52) y calle Nº56:

3.b.1.2.a- FRENTE: 15,00 m (quince metros).-

3.b.1.2.b- FONDO: 35,00 m (treinta metros).-

3.b.1.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 525m<sup>2</sup> (quinientos veinticinco metros cuadrados).-

3.b.2- PARCELAS SECTOR “B”:

3.b.2.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2.2-DIMENSIONES MÍNIMAS: entre calle Nº56 y calle Nº84

3.b.4.a- FRENTE: 20,00m (veinte metros).-

3.b.4.b- FONDO: 50,00m (cincuenta metros).-

3.b.2.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 1000 m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados)

**4. OCUPACIÓN DEL SUELO “AMBOS SECTORES”:**

**4.a- USO HABITACIONAL**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 60%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros ) : 6,00 (seis metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 6,00 m (seis metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros) , a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 60%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 2,50 m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º ( cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% (sesenta y cinco porciento) del resto de FOS.-

**4.b- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 65%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros) : 3,00 (tres metros).-



4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 (tres metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 5,00 m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 65%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00%

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00 m (tres metros), 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00 m (tres metros): 0,00 m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00 m (tres metros): 3,00 m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00 m (seis metros). Se permite llegar a una altura máxima de 8,00 m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados), que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

**ZONA 14-U6: Urbano Corredor calle Nº40 y 48**

**1. DELIMITACIÓN:** Frente Norte de la calle Nº40, entre calle Nº8 y calle Nº14.-

Frente Norte de la calle Nº40, en una franja de 50,00 m (cincuenta metros) hacia el norte, entre calles G. Cespedes (Nº21) y calle V. Braida (Nº23).-

Frente Sur de la calle Nº48, en una franja de 50,00 m (cincuenta metros) hacia el sur, entre calles N. Nanin (Nº6) y calle R. Coseani (Nº14).-

Frente Sur de la calle Nº48, en una franja de 50,00 m (cincuenta metros) hacia el sur, entre calles L. Canciani (Nº18) y calle P. Patat (Nº39).-

**2. USOS DEL SUELO :**según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

2.a.1- **Uso Habitacional:**

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

2.b.1- **Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Temporaria.-

2.b.1.3- Vivienda Transitoria:

2.b.1.3.1- Hotel hasta 3 estrellas.-

2.b.1.3.2- Casas Rurales.-



2.b.1.3.3- Albergues Rurales.-

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña escala.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios Recreativos:

2.b.3.4.1- Servicios Recreativos Generales: de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.5- Servicios del Automotor:

2.b.3.5.1- Talleres Mecánicos de pequeña escala

2.b.3.5.2- Lavaderos de Automóviles de pequeña escala

2.b.3.6- Transporte y Comunicación:

2.b.3.6.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.3.7- Depósitos:

2.b.3.7.1- Depósitos 1.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.3.2- Sanitario: en todos los niveles.-

2.b.3.3- Social y Deportivo:

2.b.3.3.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-

2.b.3.4- Cultural en todas las escalas.-

2.b.3.5- Religioso, de pequeña y mediana escala.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

2.b.4.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-

2.b.4.2- Uso Agropecuario.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Transitoria:

2.c.1.1.1- Motel.-

2.c.1.1.2- Hotel por Hora.-

2.c.1.1.3- Hotel de más de 3 estrellas.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

2.c.2.3- Mayorista en general.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Centrales de mediana y gran escala.-

2.c.3.3- Servicios Recreativos:

2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales: de gran escala.-

2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos de mediana y gran escala.-

2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles de mediana y gran escala.-



- 2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-
- 2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-
- 2.c.3.7- Transporte y Comunicación:
  - 2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-
  - 2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas..-
- 2.c.3.8- Depósitos:
  - 2.c.3.8.1- Depósitos 2 y 3.-
- 2.c.3.9- Servicios Industriales.-
- 2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-
- 2.c.4- **Uso Equipamiento:**
  - 2.c.4.1- Social y Deportivo:
    - 2.c.4.1.1- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-
  - 2.c.4.2- Cultural:
    - 2.c.4.2.1- Cultural con Actividades Incómodas.-
  - 2.c.4.3- Religioso, de gran escala.-
- 2.c.5- **Uso Productivo:**
  - 2.c.5.1- Uso Industrial:
    - 2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-
    - 2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-
  - 2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

### **3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

#### **3.a-MANZANAS :**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

#### **3.b-PARCELAS:**

3.b.1.- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

#### 3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.a- FRENTE: 20,00m (veinte metros).-

3.b.2.b- FONDO: 40,00m (cuarenta metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 800m<sup>2</sup> (ochocientos metros cuadrados).-

### **4. OCUPACIÓN DEL SUELO :**

#### **4.a- USO HABITACIONAL**

##### **4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 60%

4.a.1.2- F.O.T.:0,80

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros) : 6,00m (seis metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 6,00m (seis metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros)..-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

##### **4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 60%



4.a.2.2- F.O.T.:0,80

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros):2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00 m(tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

#### **4.b- USO COMERCIAL/OTROS**

##### **4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:0,80

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros) : 4,00m (cuatro metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

##### **4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:0,80

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

#### **ZONA 15-U7: Urbano Calle Nº20 Norte**



**1.DELIMITACIÓN:** Ambos frentes de las calles Nº20 Norte, entre Av. San Martín y calle Nº40.-

**2.USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.a.1- Uso Habitacional:**

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Temporaria.-

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña escala.-

**2.b.3.3- Servicios Recreativos:**

2.b.3.3.1- Servicios Recreativos Generales:de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

**2.b.3.5- Transporte y Comunicación:**

2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.3.2- Sanitario: de pequeña escala.-

**2.b.3.3- Social y Deportivo:**

2.b.3.3.1- Social y Deportivo de pequeña escala.-

**2.b.3.4- Cultural:**

2.b.3.4.1- Cultural: de pequeña escala.-

2.b.3.5- Religioso, de pequeña y mediana escala.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

**2.b.4.1- Uso Industrial:**

2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Transitoria:

2.c.1.1.1- Hotel.-

2.c.1.1.2- Motel.-

2.c.1.1.3- Hotel por Hora.-

2.c.1.1.4- Casas Rurales.-

2.c.1.1.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

2.c.2.3- Mayorista en general.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de mediana y gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Centrales de mediana y gran escala.-



2.c.3.3- Servicios Recreativos:

- 2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales:de mediana y gran escala.-
- 2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

- 2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos en todas las escalas.-
- 2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles en todas las escalas.-
- 2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-
- 2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.7- Transporte y Comunicación:

- 2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-
- 2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.8- Depósitos:

- 2.c.3.8.1- Depósitos 1,2,3.-
- 2.c.3.9- Servicios Industriales.-
- 2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Sanitario: de mediana y gran escala.-

2.c.4.2- Social y Deportivo:

- 2.c.4.2.1- Social y Deportivo de mediana y gran escala.-
- 2.c.4.2.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.3- Cultural:

- 2.c.4.3.1- Cultural: de mediana y gran escala.-
- 2.c.4.3.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

2.c.4.4- Religioso, de gran escala.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

- 2.c.5.1.1-Actividades Industriales Tolerables.-
- 2.c.5.1.2-Actividades Industriales Molestas.-
- 2.c.5.1.3-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS :**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1.- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.a- FRENTE: 12,00m (doce metros).-

3.b.2.b- FONDO: 30,00m (treinta metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 360m<sup>2</sup> (trescientos sesenta metros cuadrados).-

**4. OCUPACIÓN DEL SUELO :**

**4.a- USO HABITACIONAL**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 60%

4.a.1.2- F.O.T.:0,80

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros) : 3,00m (tres metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-



4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

#### **4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 60%

4.a.2.2- F.O.T.:0,80

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 2,00m (dos metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,00m (dos metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tre metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

#### **4.b- USO COMERCIAL/OTROS**

##### **4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:0,80

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros) : 3,00m (tres metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tre metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

##### **4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:0,80

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 1,50m (uno con cincuenta metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 1,50m (uno con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-



**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se debe dar continuidad a la red vial existente.-

## **ZONA 16-U8: Urbano Colcar**

**1.DELIMITACIÓN:** Ambos frentes de las calles “C” y “D”, entre calles Nº45 y Bv. Los Inmigrantes.-

Ambos frentes de las calles “B” , entre calles Nº46 y Bv. Los Inmigrantes.-

Frente Oeste de calle Padre Marcos Perdía (Nº172), entre calles Nº46 y Bv. Los Inmigrantes.-

Frente Sur de Bv. Los Inmigrantes, entre calle Padre Marcos Perdía (Nº172) y límite con Zona Especial – Área de Protección Estancia Jesuítica de Caroya.-

Frente Norte de la calle Nº45, entre el comienzo del Área de Protección de la Estancia Jesuítica de Caroya y la calle Nº172.-

Frente Sur de la calle Nº45, entre calle “B” y calle Nº172.-

Frente Norte de la calle Nº46, entre calle “B” y calle Nº172.-

**2.USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.a.1- Uso Habitacional:**

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1- Uso Habitacional:**

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Temporaria.-

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña escala.-

**2.b.3.3- Servicios Recreativos:**

2.b.3.3.1- Servicios Recreativos Generales:de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

**2.b.3.5- Servicios del Automotor:**

2.b.3.5.1- Talleres Mecánicos de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.5.2- Lavaderos de Automóviles de pequeña y mediana escala.-

**2.b.3.6- Transporte y Comunicación:**

2.b.3.6.1- Agencias de remises y taxis.-

**2.b.3.7- Depósitos:**

2.b.3.7.1- Depósitos 1.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.3.2- Sanitario: de pequeña escala.-

**2.b.3.3- Social y Deportivo:**

2.b.3.3.1- Social y Deportivo de pequeña escala.-

**2.b.3.4- Cultural:**

2.b.3.4.1- Cultural: de pequeña escala.-

2.b.3.5- Religioso, de pequeña y mediana escala.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1- Actividades Industriales Inocuas.-



2.b.4.2- Actividades Industriales Tolerables.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Transitoria:

2.c.1.1.1- Hotel.-

2.c.1.1.2- Motel.-

2.c.1.1.3- Hotel por Hora.-

2.c.1.1.4- Casas Rurales.-

2.c.1.1.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

2.c.2.3- Mayorista en general en todas las escalas.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Centrales de mediana y gran escala.-

**2.c.3.3- Servicios Recreativos:**

2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales:de mediana y gran escala.-

2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos de gran escala.-

2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles de gran escala.-

2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.7- Transporte y Comunicación:

2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.8- Depósitos:

2.c.3.8.1- Depósitos 2 y 3.-

2.c.3.9- Servicios Industriales.-

2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Sanitario: de mediana y gran escala.-

2.c.4.2- Social y Deportivo:

2.c.4.2.1- Social y Deportivo de mediana y gran escala.-

2.c.4.2.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.3- Cultural:

2.c.4.3.1- Cultural: de mediana y gran escala.-

2.c.4.3.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

2.c.4.4- Religioso, de gran escala.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS:**



3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 14,00m (catorce metros).-

3.b.2.2- FONDO: 30,00m (treinta metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 420m<sup>2</sup> (cuatrocientos veinte metros cuadrados).-

**4. OCUPACIÓN DEL SUELO.**

**4.a- USO HABITACIONAL**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 60%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 60%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 1,50m (uno con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 1,50m (uno con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.b- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros) : 0,00m (cero metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-



4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

#### **4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.: 1,00

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

## **ZONA 17-U9: Urbano IPV**

### **1. DELIMITACIÓN:**

**1.a DELIMITACIÓN SECTOR “A”:** El polígono comprendido por el frente Este de la calle N°39 Bis, entre calles N°121 y calle N°122; frente Norte de la calle N°122 , entre calles N°39 Bis y calle N°49 Bis; frente Oeste de la calle N°49 Bis, entre calle N°122 y la calle N°121, y el frente sur de la calle N°121 entre calles N°49 Bis y calle N°39 Bis.-

**1.b DELIMITACIÓN SECTOR “B”:** El polígono comprendido por el frente Este de la calle P. Patat (N°39), entre calle N°48 y calle N°122 Bis; frente Norte de la calle N°122 Bis, entre la calle P. Patat (N°39) y la calle N°149 Bis; frente Oeste de la calle N°49 Bis, entre calle N°122 Bis y calle N°122; frente sur de la calle N°122, entre calle N°49 Bis y calle N°39 bis; Frente Oeste de la calle N°39 bis, entre calle N°122 y calle N°121; frente norte de la calle N°121, entre calle N°39 bis y calle N°49 bis; frente oeste de calle N°49 bis, entre calle N°121 y calle N°48; frente sur de la calle N°48, entre calle N°49 bis y calle P. Patat (N°39).-

**2. USOS DEL SUELO PARA “AMBOS SECTORES”:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

### **2.a-USOS DOMINANTES:**

2.a.1- Uso Habitacional:

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

### **2.b-USOS COMPLEMENTARIOS:**

2.b.1- Uso Habitacional:

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Temporaria.-

2.b.2- Uso Comercial:



2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña escala.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios Recreativos:

2.b.3.4.1- Servicios Recreativos Generales: de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.5- Transporte y Comunicación:

2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.3.6- Depósitos:

2.b.3.6.1- Depósitos 1.-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.3.2- Sanitario: de pequeña escala.-

2.b.3.3- Social y Deportivo:

2.b.3.3.1- Social y Deportivo de pequeña escala.-

2.b.3.4- Cultural:

2.b.3.4.1- Cultural: de pequeña escala.-

2.b.3.5- Religioso, de pequeña escala.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-

2.b.4.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Transitoria:

2.c.1.1.1- Hotel.-

2.c.1.1.2- Motel.-

2.c.1.1.3- Hotel por Hora.-

2.c.1.1.4- Casas Rurales.-

2.c.1.1.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

2.c.2.3- Mayorista en general en todas las escalas.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Centrales de mediana y gran escala.-

2.c.3.3- Servicios Recreativos:

2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales: de mediana y gran escala.-

2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos de gran escala.-

2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles de gran escala.-





- 2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-
- 2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-
- 2.c.3.7- Transporte y Comunicación:
  - 2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-
  - 2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas..-
- 2.c.3.8- Depósitos:
  - 2.c.3.8.1- Depósitos 2 y 3.-
- 2.c.3.9- Servicios Industriales.-
- 2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-
- 2.c.4- **Uso Equipamiento:**
  - 2.c.4.1- Sanitario: de mediana y gran escala.-
  - 2.c.4.2- Social y Deportivo:
    - 2.c.4.2.1- Social y Deportivo de mediana y gran escala.-
    - 2.c.4.2.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-
  - 2.c.4.3- Cultural:
    - 2.c.4.3.1- Cultural: de mediana y gran escala.-
    - 2.c.4.3.2- Cultural con Actividades Incómodas.-
  - 2.c.4.4- Religioso, de mediana y gran escala.-
- 2.c.5- **Uso Productivo:**
  - 2.c.5.1- Uso Industrial:
    - 2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-
    - 2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-
  - 2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-
  - 2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

### **3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO.**

#### **3.a-MANZANAS “AMBOS SECTORES”:**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

#### **3.b-PARCELAS :**

##### **3.b.1-PARCELAS SECTOR “A”:**

3.b.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

##### 3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 10,00m (diez metros).-

3.b.2.2- FONDO: 15,00m (quince metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 150m<sup>2</sup> (ciento cincuenta metros cuadrados).-

##### **3.b.2-PARCELAS SECTOR “B”:**

3.b.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

##### 3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 12,00m (doce metros).-

3.b.2.2- FONDO: 25,00m (veinticinco metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 300m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados).-

### **4. OCUPACIÓN DEL SUELO:**

#### **4.a- OCUPACIÓN DEL SUELO SECTOR “A”:**

##### **4.a.1- USO HABITACIONAL**

###### **4.a.1.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1.1- F.O.S.: 70%

4.a.1.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-



4.a.1.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros).-

4.a.1.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.1.9-S.S.A.: Por ser superficies de terreno inferiores a 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) no se exige.-

**4.a.1.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.1.2.1- F.O.S.: 70%

4.a.1.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros).-

4.a.1.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.2.9-S.S.A.: Por ser superficies de terreno inferiores a 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) no se exige.-

**4.a.2- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.a.2.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.2.1.1- F.O.S.: 70%

4.a.2.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros).-

4.a.2.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.1.9-S.S.A.: Por ser superficies de terreno inferiores a 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) no se exige.-

**4.a.2.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.2.1- F.O.S.: 70%

4.a.2.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros).-

4.a.2.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.2.9-S.S.A.: Por ser superficies de terreno inferiores a 300,00m<sup>2</sup> (trescientos metros cuadrados) no se exige.-

**4.b-OCUPACIÓN DEL SUELO SECTOR “B”:**

**4.b.1- USO HABITACIONAL**

**4.b.1.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**



- 4.b.1.1.1- F.O.S.: 60%
- 4.b.1.1.2- F.O.T.:1,00
- 4.a.1.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-
- 4.b.1.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-
- 4.b.1.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.1.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.1.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros).-
- 4.b.1.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-
- 4.b.1.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.b.1.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

- 4.b.1.2.1- F.O.S.: 60%
- 4.b.1.2.2- F.O.T.:1,00
- 4.b.1.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 1,50m (uno con cincuenta metros).-
- 4.b.1.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 1,50m (uno con cincuenta metros).-
- 4.b.1.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.1.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.1.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros).-
- 4.b.1.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-
- 4.b.1.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.b.2- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.b.2.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

- 4.b.2.1.1- F.O.S.: 60%
- 4.b.2.1.2- F.O.T.:1,00
- 4.b.2.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.2.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.2.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.2.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.2.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros).-
- 4.b.2.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-
- 4.b.2.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**4.b.2.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

- 4.b.2.2.1- F.O.S.: 60%
- 4.b.2.2.2- F.O.T.:1,00
- 4.b.2.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.2.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.2.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.2.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.2.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros).-
- 4.b.2.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-
- 4.b.2.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-



**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

## ZONA 18-RU: Resto de Radio Urbano

**1. DELIMITACIÓN:** Todo el resto del Radio Urbano no comprendido en las Zonas 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18, 19, 20, 21y22.-

**2. USOS DEL SUELO:**según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

2.a.1- Uso Habitacional:

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

2.b.1- Uso Habitacional:

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Temporaria.-

2.b.1.3- Vivienda Transitoria:

2.b.1.3.1- Hotel hasta 3 estrellas.-

2.b.2- Uso Comercial:

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de micro y pequeña escala.-

2.b.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de micro y pequeña escala.-

2.b.3- Uso Servicios:

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.2- Servicios Centrales de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios Recreativos:

2.b.3.4.1- Servicios Recreativos Generales: de pequeña escala.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos de pequeña escala.-

2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles de pequeña escala.-

2.b.3.5- Transporte y Comunicación:

2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.3.5.2- Servicios Transporte de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.6- Depósitos:

2.b.3.6.1- Depósitos 1 .-

**2.b.3- Uso Equipamiento:**

2.b.3.1- Educativo en todos los niveles.-

2.b.3.2- Sanitario: de pequeña y mediana escala.-

2.b.3.3- Social y Deportivo:

2.b.3.3.1- Social y Deportivo de todas las escalas.-

2.b.3.4- Cultural:

2.b.3.4.1- Cultural: de todas las escalas.-

2.b.3.5- Religioso, de todas las escalas.-

**2.b.4- Uso Productivo:**

2.b.4.1- Uso Industrial:

2.b.4.1- Actividades Industriales Inocuas..-

2.b.4.2- Actividades Industriales Tolerables.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Transitoria:

2.c.1.1.1- Hotel de más de 3 estrellas.-





- 2.c.1.1.2- Motel.-
- 2.c.1.1.3- Hotel por Hora.-
- 2.c.1.1.4- Casas Rurales.-
- 2.c.1.1.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, de mediana escala.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de mediana escala.-

2.c.2.3- Mayorista en general en todas las escalas.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, de gran escala.-

2.c.3.2- Servicios Centrales de gran escala.-

2.c.3.3- Servicios Recreativos:

2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales: de mediana y gran escala.-

2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Servicios Fúnebres..-

2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos de mediana y gran escala.-

2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles de mediana y gran escala.-

2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cochertas.-

2.c.3.6.4- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.7- Transporte y Comunicación:

2.c.3.7.1- Servicios Transporte de gran escala.-

2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.8- Depósitos:

2.c.3.8.1- Depósitos 2 y 3.-

2.c.3.9- Servicios Industriales.-

2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Sanitario: de gran escala.-

2.c.4.2- Social y Deportivo:

2.c.4.2.1- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.3- Cultural:

2.c.4.3.1- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS :**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1.- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.a- FRENTE: 12,00m (doce metros).-

3.b.2.b- FONDO: 35,00m (treinta y cinco metros).-





3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 420m2 (cuatrocientos veinte metros cuadrados).-

#### 4. OCUPACIÓN DEL SUELO :

##### 4.a- USO HABITACIONAL

###### 4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.a.1.1- F.O.S.: 60%

4.a.1.2- F.O.T.:1,00

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.7- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

###### 4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.a.2.1- F.O.S.: 60%

4.a.2.2- F.O.T.:1,00

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

##### 4.b- USO COMERCIAL/OTROS

###### 4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.7-Altura de la Edificación:6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

###### 4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-



4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 2,50m (dos con cincuenta metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 50% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

## ZONA 19-UI: Urbano Industrial

**1. DELIMITACIÓN:** El polígono delimitado por el frente Este de la calle Padre M. Perdía (Nº172), entre calle Bv. Los Inmigrantes y la calle Nº124; calle Nº124, entre calles Padre M. Perdía (Nº172) y el frente Oeste de la Ruta Nº9; frente Oeste de la Ruta Nº9, entre calle Nº124 y calle Nº47; frente oeste de la calle Belgrano, entre calle Nº47 y Bv. Los Inmigrantes; y el frente sur de la Av. 28 de Julio, entre calle Belgrano y calle Padre M. Perdía (Nº172).-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

### 2.a-USOS DOMINANTES:

#### 2.a.1- Uso Productivo:

2.a.1.1-Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Inocuas.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Tolerables.-

2.c.5.1.3-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.4-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

#### 2.a.2 Uso Servicios:

2.a.2.1-Servicios Industriales.

### 2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:

#### 2.b.1- Uso Habitacional:

2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

#### 2.b.2- Uso Comercial:

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados de todas las escalas.-

2.b.2.2-Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de todas las escalas.-

2.b.2.3- Comercios Mayorista en General, en todas las escalas.-

#### 2.b.3- Uso Servicios:

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial en todas las escalas.-

2.b.3.2- Servicios Recreativos:

2.b.3.2.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escalas.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad: en todas las escalas.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos en todas las escalas.-

2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles; en todas las escalas.-





2.b.3.4.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.b.3.5- Transporte y Comunicación:

2.b.3.5.1- Agencias de remises y taxis.-

2.b.3.5.2- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.b.3.6- Depósitos:

2.b.3.6.1- Depósitos de todos los tipos.-

**2.b.4- Uso Equipamiento:**

2.b.4.1- Social y Deportivo:

2.b.4.1.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-

**2.b.5- Uso Mixto:**

2.b.5.1- Comercial (micro escala) – Residencial.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.c.1.2- Vivienda Temporaria.-

2.c.1.3- Vivienda Transitoria:

2.c.1.2.1- Hotel.-

2.c.1.2.2- Motel.-

2.c.1.2.3- Hotel por Hora.-

2.c.1.2.4- Casas Rurales.-

2.c.1.2.5- Albergues Rurales.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas y/o Mayorista Incómodo y/o Peligroso en todas las escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1- Servicios Centrales: en todas las escala.-

2.c.3.2- Servicios Recreativos:

2.c.3.2.1- Servicios Recreativos con Actividades Incómodas, en todas las escalas.-

2.c.3.3- Servicios Fúnebres..-

2.c.3.4- Servicios del Automotor:

2.c.3.4.1- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.5- Transporte y Comunicación:

2.c.3.5.1- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.6- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.c.4.2- Sanitario en todas las escalas.-

2.c.4.3- Social y Deportivo:

2.c.4.3.1- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.4- Cultural:

2.c.4.4.1- Cultural:en todas las escalas.-

2.c.4.4.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

2.c.4.5- Religioso, en todas las escalas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.2- Uso Artesanal.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS:**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1.- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-





**3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:**

- 3.b.2.a- FRENTE: 20,00m (veinte metros).-
- 3.b.2.b- FONDO: 50,00m (cincuenta metros).-
- 3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 1000m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados).-

**4. OCUPACIÓN DEL SUELO :**

**4.a- USO INDUSTRIAL/OTROS**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

- 4.a.1.1- F.O.S.: 50%
- 4.a.1.2- F.O.T.:0,80
- 4.a.1.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 6,00m (seis metros).-
- 4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 6,00m (seis metros).-
- 4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 5,00 (cinco metros).-
- 4.a.1.7- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 0,00m (cero metros).
- 4.a.1.8- Altura de la Edificación: 10,00m (diez metros).
- 4.a.1.9-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).
- 4.a.1.10-S.S.A.:50% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

- 4.a.2.1- F.O.S.: 50%
- 4.a.2.2- F.O.T.:0,80
- 4.a.2.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 3,00m (tres metros).-
- 4.a.2.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 3,00m (tres metros).-
- 4.a.2.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.a.2.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 3,00m (tres metros).-
- 4.a.1.7- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 0,00m (cero metros).-
- 4.a.1.8- Altura de la Edificación: 10,00m (diez metros).-
- 4.a.1.9-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-
- 4.a.1.10-S.S.A.:50% del resto de FOS.-

**4.b- USO HABITACIONAL**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

- 4.b.1.1- F.O.S.: 60%
- 4.b.1.2- F.O.T.:1,00
- 4.b.1.3- Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 6,00m (seis metros).-
- 4.b.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 6,00m (seis metros).-
- 4.b.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-
- 4.b.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-
- 4.b.1.7- Altura de la Edificación:6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00



4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

## ZONA 20: CP - Corredor Pedro Patat

**1. DELIMITACIÓN:** Toda la zona involucrada en el polígono ubicado en el sector SE del ejido urbano. Dicho polígono se define por: a partir del **punto A**, situado en la intersección de la calle N°39 y una linea paralela a la calle N°48, 50m (cincuenta metros) hacia el Sur; a partir del cual y siguiendo 120m (ciento veinte metros) rumbo NO hasta interceptar con el **punto B**; a partir del cual y siguiendo rumbo SO hasta interceptar con el eje de la calle N°152, en donde se ubica el **punto C**; continuando 240m (doscientos cuarenta metros) con rumbo SE hasta interceptar con el **punto D**; continuando con rumbo NE hasta interceptar el eje de la calle N°122 Bis, en donde se ubica el **punto E**; continuando con rumbo NO hasta interceptar con el eje de la calle P. Patat (N°39), en donde se ubica el **punto F**; a partir del cual y siguiendo rumbo NE hasta cerrar la poligonal en el **punto A**.-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.

### 2.a-USOS DOMINANTES:

#### 2.a.1- Uso Habitacional:

2.a.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-

### 2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:

#### 2.b.1- Uso Habitacional:

2.b.1.1- Vivienda Comunitaria.-

2.b.1.2- Vivienda Transitoria:

2.b.1.2.1- Casas Rurales.-

2.b.1.2.2- Albergues Rurales.-

#### 2.b.2- Uso Comercial:

2.b.2.1- Comercios destinados al Turismo Gastronómico, Enológico, Rural, Venta de Productos Regionales, Granjas Educativas.-

#### 2.b.3- Uso Servicios:

2.b.3.1- Servicios de Seguridad de pequeña escala.-

#### 2.b.4- Uso Equipamiento:

##### 2.b.4.1- Social y Deportivo:

2.b.4.1.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-

##### 2.b.4.2- Cultural:

2.b.4.2.1- Cultural: en todas las escalas.-

2.b.4.3- Religioso, en todas las escalas.-

#### 2.b.4- Uso Productivo:



**2.b.4.1- Uso Industrial:**

2.b.4.1- Actividades Industriales Inocuas, relacionadas con la elaboración de Productos regionales (chacinados, embutidos, dulces, vinos, conservas, encurtidos).-

2.b.4.2- Uso Agropecuario: Emprendimientos agropecuarios relacionados con el cultivo de frutales, agroturismo.-

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Habitacional:**

2.c.1.1- Vivienda Temporaria.-

2.c.1.2- Vivienda Transitoria:

2.c.1.2.1- Hotel.-

2.c.1.2.2- Motel.-

2.c.1.2.3- Hotel por Hora.-

**2.c.2- Uso Comercial:**

2.c.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados, en todas las escalas.-

2.c.2.2- Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, en todas las escalas.-

2.c.2.3- Mayorista en general.-

2.c.2.4- Minorista y Mayorista incómodo y/o peligroso en todas sus escalas.-

**2.c.3- Uso Servicios:**

2.c.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial, en todas las escalas.-

2.c.3.2- Servicios Centrales en todas las escalas.-

2.c.3.3- Servicios Recreativos:

2.c.3.3.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escalas.-

2.c.3.3.2- Servicios Recreativos con actividades incómodas.-

2.c.3.4- Servicios Fúnebres.-

2.c.3.5- Servicios de Seguridad de mediana y gran escala.-

2.c.3.6- Servicios del Automotor:

2.c.3.6.1- Talleres Mecánicos en todas las escalas.-

2.c.3.6.2- Lavaderos de Automóviles en todas las escalas.-

2.c.3.6.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cocheras.-

2.c.3.7- Transporte y Comunicación:

2.c.3.7.1- Servicios Transporte en todas las escalas.-

2.c.3.7.2- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.c.3.7.3- Estaciones de Servicio.-

2.c.3.7.4- Agencias de remises y taxis.-

2.c.3.8- Depósitos:

2.c.3.8.1- Depósitos 1,2,3.-

2.c.3.9- Servicios Industriales.-

2.c.3.10- Infraestructura Urbana.-

**2.c.4- Uso Equipamiento:**

2.c.4.1- Social y Deportivo:

2.c.4.1.1- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.c.4.2- Cultural:

2.c.4.2.1- Cultural con Actividades Incómodas.-

2.c.4.3- Educativo en todos los niveles.-

2.c.4.4- Sanitario: en todas las escalas.-

**2.c.5- Uso Productivo:**

2.c.5.1- Uso Industrial:

2.c.5.1.1-Actividades Industriales Tolerables.-

2.c.5.1.2-Actividades Industriales Molestas.-

2.c.5.1.3-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

2.c.5.2- Uso Artesanal en general.-

2.c.5.3- Uso Agropecuario.-

**3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS:**



3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.1- FRENTE: 60,00m (sesenta metros).-

3.b.2.2- FONDO: 120,00m (ciento veinte metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 7200,00m<sup>2</sup> (siete mil doscientos metros cuadrados).-

**4. OCUPACIÓN DEL SUELO:**

**4.a- USO HABITACIONAL**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.a.1.1- F.O.S.: 15%

4.a.1.2- F.O.T.:0,80

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 10,00m (diez metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 10,00m (diez metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.7- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.8- Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.9-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.10-S.S.A.: 75% del resto de FOS.-

4.a.1.11-C.U.F: 1 Unidad Funcional cada 2000m<sup>2</sup> (dos mil metros cuadrados). Más de 3 (tres) Unidades Funcionales solicitud de Factibilidad.- (Total 2 (dos) unidades para sup mínima).

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1- F.O.S.: 15%

4.a.2.2- F.O.T.:0,80

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente sobre calle Patat: 10,00m (diez metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente sobre calles perpendiculares a calle Patat: 6,00m (seis metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo : 5,00m (cinco metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 5,00m (cinco metros).-

4.a.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.9-S.S.A.: 75% del resto de FOS.-

4.a.2.10-C.U.F: 1 Unidad Funcional cada 2000m<sup>2</sup> ( dos mil metros cuadrados). Más de 3 (tres) Unidades Funcionales solicitud de Factibilidad.- (Total 2 (dos) unidades para sup mínima).

**4.b- USO COMERCIAL/OTROS**

**4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:**

4.b.1.1- F.O.S.: 20%

4.b.1.2- F.O.T.:0,80

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 10,00m (diez metros).-



4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 10,00m (diez metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.7-Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.8-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.9-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.10-S.S.A.: 60% del resto de FOS.-

4.b.1.11-C.U.F: 1 Unidad Funcional cada 1500m<sup>2</sup> (mil quinientos metros cuadrados).  
Más de 3 (tres) Unidades Funcionales solicitud de Factibilidad.- (Total 3 (tres) unidades para superficie mínima).

#### 4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA:

4.b.2.1-F.O.S.: 20%

4.b.2.2-F.O.T.: 0,80

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente sobre calle Patat: 10,00m (diez metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente sobre calles perpendiculares a calle Patat: 6,00m.

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo : 5,00m (cinco metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 5,00m (cinco metros).-

4.b.2.7-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.8-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.9-S.S.A.: 60% del resto de FOS.-

4.b.2.10-C.U.F: 1 Unidad Funcional cada 1500m<sup>2</sup> (mil quinientos metros cuadrados).  
Más de 3 (tres) Unidades Funcionales solicitud de Factibilidad.- (Total 3 (tres) unidades para superficie mínima).

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

### ZONA 21-PI: Promoción Industrial

**1. DELIMITACIÓN:** Toda la zona involucrada en el Polígono ubicado en el sector Sudoeste del Éjido Urbano. Dicho polígono se define por: a partir del **punto 1**, situado en la intersección de la Ruta Nacional N°9 y la calle N°124, desde allí, con rumbo sudeste continuando por el eje de la Ruta N°9 hasta donde se intercorta con el **punto 2**; a partir del cual, y cruzando la Ruta Nacional N°9, hasta donde se intercorta con el límite del ejido y se encuentra el **punto 3**; a partir del cual, y siguiendo con rumbo sudeste por el límite del ejido hasta interceptar el **punto 4 y 5**; a partir del cual, siguiendo con rumbo sudeste cruzando el cauce del Río Carnero hasta interceptar el **punto 6**; a partir del cual, y siguiendo con rumbo sudeste por el límite del ejido hasta interceptar el **punto 7**; a partir del cual, siguiendo con rumbo noreste cruzando el cauce del Río Carnero hasta interceptar el **punto 8**; a partir del cual, siguiendo el cauce del Río Carnero con rumbo sudeste hasta interceptar con el eje de la calle P. Patat (N°39) en donde se ubica el **punto 9**; desde donde y continuando con rumbo noreste hasta interceptar la calle N°152 en donde se ubica el **punto 10**; desde donde y continuando 120m (ciento veinte metros) con rumbo noroeste en donde se ubica el **punto 11**; continuando y con rumbo noreste hasta interceptar con el eje de la calle N°144, en donde se ubica el **punto 12**; continuando por el eje de la calle N°144 con rumbo noroeste hasta interceptar con el eje de la calle N°18, en donde se ubica el **punto 13**; continuando por el eje de la calle N°18, con rumbo noreste hasta interceptar con el eje de la calle N°136, en donde se ubica el **punto 14**; continuando por el eje de la calle N°136 hasta interceptar con el eje de la calle N°14, en donde se ubica el **punto 15**; continuando por el eje de la calle N°14 hasta interceptar con el eje de la calle N°132, en donde se ubica el **punto 16**; continuando por el eje de la calle N°132 hasta interceptar con el eje de la calle N°10, en donde se ubica el **punto 17**; continuando por el eje de la calle N°10 hasta interceptar con el eje de la calle N°124, en donde



se ubica el **punto 18**; por ultimo siguiendo por el eje de la calle N°124 con rumbo noroeste hasta cerrar la poligonal en el **punto 1.-**

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

**2.a-USOS DOMINANTES:**

**2.a.1- Uso Productivo:**

2.a.1.1- Uso Industrial:

- 2.a.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-
- 2.a.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-
- 2.a.1.3- Actividades Industriales Molestas.-
- 2.a.1.4- Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-

**2.a.2 Uso Servicios:**

2.a.2.1 Servicios Industriales.-

**2.b-USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1- Uso Habitacional:**

- 2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-
- 2.b.1.2- Vivienda Comunitaria.-
- 2.b.1.3- Vivienda Temporaria.-
- 2.b.1.4- Vivienda Transitoria:
  - 2.b.1.4.1- Hotel.-
  - 2.b.1.4.2- Motel.-
  - 2.b.1.4.3- Hotel por Hora.-
  - 2.b.1.4.4- Casas Rurales.-
  - 2.b.1.4.5- Albergues Rurales.-

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados de todas las escalas.-

2.b.2.2-Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de todas las escalas.-

2.b.2.3- Comercios Mayorista en General, en todas las escalas.-

2.b.2.4- Comercios Minoristas y/o Mayorista Incómodo y/o Peligroso en todas las escalas.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial en todas las escalas.-

2.b.3.2- Servicios Recreativos:

- 2.b.3.2.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escala.-
- 2.b.3.2.2- Servicios Recreativos con Actividades Incómodas, en todas las escalas.-

2.b.3.3- Servicios de Seguridad: en todas las escalas.-

2.b.3.4- Servicios del Automotor:

- 2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos en todas las escalas.-
- 2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles; en todas las escalas.-
- 2.b.3.4.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cochertas.-
- 2.b.3.4.4- Estaciones de Servicio.-

2.b.3.5- Servicios Fúnebres.-

2.b.3.6- Transporte y Comunicación:

- 2.b.3.6.1- Agencias de remises y taxis.-
- 2.b.3.6.2- Servicios Transporte en todas las escalas.-
- 2.b.3.6.3- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.b.3.7- Depósitos:

- 2.b.3.7.1- Depósitos de todos los tipos.-

2.c.3.8- Infraestructura Urbana.-

**2.b.4- Uso Equipamiento:**

2.b.4.1- Social y Deportivo:

- 2.b.4.1.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-
- 2.b.4.1.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.b.4.2- Cultural:

- 2.b.4.2.1- Cultural:en todas las escalas.-



2.b.4.2.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.b.5- Uso Productivo:**

2.b.5.1- Uso Artesanal.-

2.b.5.2- Uso Agropecuario.

**2.c- USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Servicios:**

2.c.1.1- Servicios Centrales: en todas las escalas.-

**2.c.2- Uso Equipamiento:**

2.c.2.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.c.2.2- Sanitario en todas las escalas.-

2.c.2.3- Religioso, en todas las escalas.-

### **3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:**

**3.a-MANZANAS :**

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

**3.b-PARCELAS:**

3.b.1.- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

**3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:**

3.b.2.a- FRENTE: 20,00m (veinte metros).-

3.b.2.b- FONDO: 50,00m (cincuenta metros).-

3.b.3- SUPERFICIE MÍNIMA: 1000m<sup>2</sup> (mil metros cuadrados).-

### **4. OCUPACIÓN DEL SUELO.**

**4.a- USO INDUSTRIAL/OTROS**

**4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS.**

4.a.1.1- F.O.S.: 50%

4.a.1.2- F.O.T.:0,80

4.a.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 10,00m (diez metros).-

4.a.1.4- Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 10,00m (diez metros).-

4.a.1.5- Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.6- Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.7- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.8- Altura de la Edificación: 10,00m (diez metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 12,00m (doce metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.9-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.10-S.S.A.:60% del resto de FOS.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA.**

4.a.2.1- F.O.S.: 50%

4.a.2.2- F.O.T.:0,80

4.a.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 5,00m (cinco metros): 5,00m (cinco metros).-

4.a.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 5,00m (cinco metros): 5,00m (cinco metros).-



4.a.1.7- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.8- Altura de la Edificación: 10,00m (diez metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 12,00m (doce metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.9-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.10-S.S.A.:50% del resto de FOS..

#### 4.b- USO HABITACIONAL

##### 4.b.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.b.1.1- F.O.S.: 60%

4.b.1.2- F.O.T.:1,00

4.b.1.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 10,00m (diez metros).-

4.b.1.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 10,00m (diez metros).-

4.b.1.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.1.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.7- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 5,00m (cinco metros).-

4.b.1.8-Altura de la Edificación:6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.1.9-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.1.10-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

##### 4.b.2-EN LOTES EN ESQUINA.

4.b.2.1-F.O.S.: 60%

4.b.2.2-F.O.T.:1,00

4.b.2.3-Retiro Mínimo de Frente hasta una altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.2.4-Retiro Mínimo de Frente a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 5,00m (cinco metros).-

4.b.2.5-Retiro Mínimo de Fondo hasta una altura de 3,00m (tres metros): 0,00m (cero metros).-

4.b.2.6-Retiro Mínimo de Fondo a partir de la altura de 3,00m (tres metros): 3,00m (tres metros).-

4.b.2.7- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 5,00m (cinco metros).-

4.b.2.8-Altura de la Edificación: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.b.2.9-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.b.2.10-S.S.A.: 65% del resto de FOS.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente.-

## ZONA 22-ZR: Zona Rural

**1. DELIMITACIÓN:** Toda el sector fuera de la zona urbana, hasta los límites del Éjido Municipal.-

**2. USOS DEL SUELO:** según se especifican en el Título II, Capítulo II, Sección 3, de esta Ordenanza.-

#### 2.a-USOS DOMINANTES:

2.a.1- Uso Productivo:





2.a.1.1- Uso Industrial:

- 2.a.1.1- Actividades Industriales Inocuas.-
- 2.a.1.2- Actividades Industriales Tolerables.-
- 2.a.1.2- Uso Artesanal.-
- 2.a.1.3- Uso Agropecuario.-

**2.b- USOS COMPLEMENTARIOS:**

**2.b.1- Uso Habitacional:**

- 2.b.1.1- Residencial Viviendas: Unifamiliar, Multifamiliar.-
- 2.b.1.2- Vivienda Comunitaria.-
- 2.b.1.3- Vivienda Temporaria.-
- 2.b.1.4- Vivienda Transitoria:
  - 2.b.1.4.1.Casas rurales
  - 2.b.1.4.2 . Albergues rurales

**2.b.2- Uso Comercial:**

2.b.2.1- Comercios Minoristas de Comestibles y artículos asociados de todas las escalas.-

2.b.2.2-Comercios Minoristas en general, con características de uso diario, periódico y ocasional, de todas las escalas.-

**2.b.3- Uso Servicios:**

2.b.3.1-Servicios Básicos y Generales: complementarios al uso residencial en todas las escalas.-

2.b.3.2- Servicios Recreativos:

- 2.b.3.2.1- Servicios Recreativos Generales: en todas las escala.-
- 2.b.3.2.2- Servicios Recreativos con Actividades Incómodas, en todas las escalas.-
- 2.b.3.3- Servicios de Seguridad: en todas las escalas.-
- 2.b.3.4- Servicios del Automotor:
  - 2.b.3.4.1- Talleres Mecánicos en todas las escalas.-
  - 2.b.3.4.2- Lavaderos de Automóviles; en todas las escalas.-
  - 2.b.3.4.3- Playas de Estacionamiento de Uso Público y Cochertas.-

2.b.3.5- Servicios Fúnebres.-

2.b.3.6- Transporte y Comunicación:

- 2.b.3.6.1- Agencias de remises y taxis.-
- 2.b.3.6.2- Servicios Transporte en todas las escalas.-
- 2.b.3.6.3- Servicios Transporte con actividades incómodas.-

2.b.3.7- Depósitos:

- 2.b.3.7.1- Depósitos de todos los tipos.-

2.c.3.8- Infraestructura Urbana.-

2.c.3.9- Servicios Industriales.-

**2.b.4- Uso Equipamiento:**

2.b.4.1- Educativo, de todos los Niveles.-

2.b.4.2- Sanitario en todas las escalas.-

2.b.4.3- Religioso, en todas las escalas.-

2.b.4.4- Social y Deportivo:

- 2.b.4.4.1- Social y Deportivo en todas las escalas.-

- 2.b.4.4.2- Social y Deportivo, con Actividades Incómodas y/o Peligrosas.-

2.b.4.5- Cultural:

- 2.b.4.5.1- Cultural:en todas las escalas.-

- 2.b.4.5.2- Cultural con Actividades Incómodas.-

**2.c-USOS NO PERMITIDOS:**

**2.c.1- Uso Servicios:**

2.c.1.1- Servicios Centrales: en todas las escala.-

2.c.1.2- Servicios del Automotor.-

- 2.c.1.2.1- Estaciones de Servicios.-

**2.c.2- Uso Productivo:**

2.c.2.1-Uso Industrial:

- 2.c.2.1.1-Actividades Industriales Molestas.-

- 2.c.2.1.2-Actividades Industriales Asimilables al uso Industrial.-





### 3. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO:

#### 3.a-MANZANAS :

3.a.1- FORMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

3.a.3- SUPERFICIE MÍNIMA:según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.3 de la presente Ordenanza.-

#### 3.b-PARCELAS:

3.b.1.- FORMA: según lo establecido en el Título II,Capítulo II, Sección 4.4.4 de la presente Ordenanza.-

##### 3.b.2- DIMENSIONES MÍNIMAS:

3.b.2.a- FRENTE: 20,00m (veinte metros).-

3.b.2.b- SUPERFICIE MÍNIMA: 6Ha. +/- el 5% (seis hectáreas, más, menos el cinco por ciento).-

3.b.3- PARA SUBDIVISIONES ESPECIALES (Subdivisión por partición de Condominio-Subdivisión por Partición Hereditaria): se permitirá la subdivisión siempre que se cumpla con las condiciones enunciadas en Título 2; Capítulo 2 Sección 4.4.6 de las subdivisiones especiales.

3.b.3.2- En todos los casos la Superficie Mínima de los lotes será: 1Ha. (una hectárea).-

3.b.3.3- Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, deberán realizar a su total costo toda la infraestructura de agua, energía eléctrica, liberando a la Municipalidad de la provisión de los mismos.-

3.b.3.4- Los adjudicatarios de lotes resultantes de estas subdivisiones, no podrán edificar sobre la superficie necesaria para la continuación de las futuras calles públicas.-

### 4. OCUPACIÓN DEL SUELO :

#### 4.a- TODOS LOS USOS

##### 4.a.1-EN LOTES ENTRE MEDIANERAS:

4.a.1.1.- F.O.S.:

4.a.1.1.1- F.O.S. para superficies hasta 1.000m<sup>2</sup>: 50%

4.a.1.1.2- F.O.S. para superficies desde 1.000m<sup>2</sup> hasta 5.000m<sup>2</sup> : 30%

4.a.1.1.3- F.O.S. para superficies desde 5.000m<sup>2</sup> hasta 20.000m<sup>2</sup> : 10%

4.a.1.1.4- F.O.S. para superficies desde 20.000m<sup>2</sup>: 5%

4.a.1.2- F.O.T.:

4.a.1.2.1- F.O.T. para superficies hasta 1.000m<sup>2</sup>: 0,80

4.a.1.2.2- F.O.T. para superficies desde 1.000m<sup>2</sup> hasta 5.000m<sup>2</sup> : 0,60

4.a.1.2.3- F.O.T. para superficies desde 5.000m<sup>2</sup> hasta 20.000m<sup>2</sup> : 0,40

4.a.1.2.4- F.O.T. para superficies desde 20.000m<sup>2</sup>: 0,20

4.a.1.3- RETIROS MÍNIMOS:

4.a.1.3.1- De Frente: 10,00m (diez metros).-

4.a.1.3.2- De Fondo: 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.3.3- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros:

4.a.1.3.3.1- En Lotes de 20,00m (veinte metros) de frente y hasta 29,00m (veintinueve metros): 0,00m (cero metros).-

4.a.1.3.3.2- En Lotes de 30,00m (treinta metros) de frente y hasta 40,00m (cuarenta metros): 4,00m (cuatro metros).-

4.a.1.3.3.3- En Lotes de más de 40,00m (cuarenta metros) de frente: 5,00m (cinco metros).-

4.a.1.4- Altura de la Edificación:

4.a.1.4.1- Tipología Vivienda: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.1.4.2- Otras Tipologías: 10,00m (diez metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 12,00m (doce metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-



4.a.1.5-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.1.6-S.S.A.: 60%.-

**4.a.2-EN LOTES EN ESQUINA:**

4.a.2.1.- F.O.S.:

4.a.2.1.1- F.O.S. para superficies hasta 1.000m<sup>2</sup>: 50%

4.a.2.1.2- F.O.S. para superficies desde 1.000m<sup>2</sup> hasta 5.000m<sup>2</sup> : 30%

4.a.2.1.3- F.O.S. para superficies desde 5.000m<sup>2</sup> hasta 20.000m<sup>2</sup> : 10%

4.a.2.1.4- F.O.S. para superficies desde 20.000m<sup>2</sup>: 5%

4.a.2.2- F.O.T.:

4.a.2.2.1- F.O.T. para superficies hasta 1.000m<sup>2</sup>: 0,80

4.a.2.2.2- F.O.T. para superficies desde 1.000m<sup>2</sup> hasta 5.000m<sup>2</sup> : 0,60

4.a.2.2.3- F.O.T. para superficies desde 5.000m<sup>2</sup> hasta 20.000m<sup>2</sup> : 0,40

4.a.2.2.4- F.O.T. para superficies desde 20.000m<sup>2</sup>: 0,20

4.a.2.3- RETIROS MÍNIMOS:

4.a.2.3.1- De Frente: 5,00m (cinco metros).-

4.a.2.3.2- De Fondo: 5,00m (cinco metros).-

4.a.2.3.3- Retiro Mínimo de Ejes Medianeros: 4,00m (cuatro metros).-

4.a.2.4- Altura de la Edificación:

4.a.2.4.1- Tipología Vivienda: 6,00m (seis metros). Se permitirá llegar a una altura máxima de 8,00m (ocho metros), a partir del trazado de un plano límite a 45º (cuarenta y cinco grados) que arranque desde el borde superior de la línea de fachada de frente.-

4.a.2.4.2- Otras Tipologías: 10,00m (diez metros).-

4.a.2.5-Número Máximo de Pisos: 2 (dos).-

4.a.2.6-S.S.A.: 60%.-

**5. ANCHO DE CALLES:** Según lo dispuesto el Título II, Capítulo II, Sección 4.2 de la estructura de la red vial de la presente Ordenanza. Se deberá dar continuidad a la red vial existente, no pudiendo construir en el espacio previsto para futuras calles.-

## TÍTULO IV: DISPOSICIONES PUNITIVAS

### CAPÍTULO I. DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

#### SECCIÓN 1.1. DE LAS INFRACCIONES RELATIVAS A TRAMITACIONES, INFRACCIONES AL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.-

**Artículo 241. EFECTOS DE LAS PENALIDADES.** La imposición de penalidades no releva a los afectados, del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea de la corrección de las irregularidades que motivaron la sanción. Según sus características, la infracción se encuadrará como:

**241.a- SUSPENSIÓN DE TRABAJOS:** La Secretaría de Obras Públicas y Privadas suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso, o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados, a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y al reglas del arte. Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la fuerza pública.



**241.b- MULTA.** Se aplicará multa al incurrir en todas o algunas de las siguientes situaciones:

- 241.b.1-** Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.-
- 241.b.2-** Iniciar una obra sin permiso o sin dar el aviso correspondiente.-
- 241.b.3-** Impedir el acceso a la propiedad, a los inspectores en funciones.-
- 241.b.4-** No cumplir la intimación de construir o reparar cercas y veredas.-
- 241.b.5-** Al vencimiento del plazo concedido para la presentación de la documentación exigida por la presente Ordenanza en una obra detectada sin autorización municipal.

- 241.b.6-** No cumplir con la higienización de terrenos baldíos.-

Estas situaciones serán evaluadas y calculadas por la Jefatura de Obras Privadas, en base a lo dispuesto en el Código de Faltas (Ordenanza 575/90) y su modificatoria la Ordenanza N°1170/02 ("Falta a las Normas de Edificación, La Seguridad, El Bienestar y La Estética Urbana), y serán informadas al Tribunal de Faltas, quien impondrá la sanción, notificando al propietario, profesional o empresa la penalidad impuesta. El Tribunal de Faltas emitirá el Libre Deuda por Infracciones y lo derivará a la Secretaría de Obras Públicas para adjuntarlo al Expediente en cuestión.-

**241.c- TASA DIFERENCIADA O SOBRETASA.** Al inscribirse una obra como obra detectada y obra registrada en infracción, se aplicará una tasa diferenciada en concepto de contribución que incide sobre los inmuebles. Esta tasa permanecerá en su aplicación hasta tanto permanezca la infracción.

La falta será calculada por la Jefatura de Obras Privadas, en base a lo dispuesto en la Ordenanza Tarifaria Vigente, y se denunciará al Área de Recursos Tributarios, que será la encargada de tabular y aplicar la misma en las tasas de servicio a la propiedad.

**241.d- NOTIFICACIÓN A LOS COLEGIOS PROFESIONALES.** Se aplica en el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza donde se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones ante la municipalidad.

La municipalidad procederá a enviar los antecedentes del caso al colegio o entidad profesional que corresponda para que actúe en consecuencia.

**241.e- DEMOLICIÓN:**

**241.e.1-** Se aplicará en construcciones con carácter de obra registrada en infracción que invadan espacio público o el espacio privado comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación, en el caso de requerirse el uso público de ese espacio o ante la solicitud de vecinos o colindantes.

**241.e.2-** Se aplicará en obras registradas en infracción donde se verificaron transgresiones en el espacio privado, luego de haberse cumplido el plazo concedido para adecuar la vivienda a la presente Ordenanza.

**241.e.3-** Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el D.E.M. podrá ordenar dentro de los plazos que oportunamente fijare, si demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual el inspector municipal deberá labrar un acta constatando los vicios de construcción, de dicha actuación y se notificará por intermedio del Tribunal de Faltas al profesional o empresa responsable firmante del permiso de edificación y al propietario de la construcción, quien en el término de 10 (diez) días hábiles deberá producir el descargo correspondiente.-

El D.E.M. resolverá en el término de 5 (cinco) días hábiles y dicha resolución será inapelable. Resuelto el recurso, se acordará por vía reglamentaria un plazo para proceder a su demolición. El incumplimiento a la orden de demolición emitida por el D.E.M., facultará a este, vencido el plazo acordado, a proceder a su demolición. Siendo en tal caso a cargo del responsable su costo, el que será requerido por vía judicial de apremio, sirviendo a tal fin de suficiente título de apremio el decreto del Intendente ordenando su cobro.

**Artículo 242.- DE LAS RECLAMACIONES** - De las resoluciones definitivas de los funcionarios a quienes encomienda la aplicación de sus disposiciones: Los particulares podrán recurrir ante el D.E.M. exponiendo sus derechos dentro de los 10 (diez) días hábiles de notificadas dichas resoluciones.

El D.E.M. deberá dictaminar dentro de los 5 (cinco) días hábiles de elevado el reclamo.

**Artículo 243.- DE LAS PENALIDADES A LAS EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS.** En caso de que la empresa prestadora de los servicios de agua y energía eléctrica, incurriera en



incumplimiento a la presente Ordenanza, otorgando conexiones sin la correspondiente autorización municipal, se le aplicará una multa en KW fijada en la Ordenanza General Tarifaria.

**Artículo 244.- DE LAS SANCIONES POR INSEGURIDAD EN LAS OBRAS** Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas, por parte del constructor, propietario de la obra, o quién resultara responsable de la misma, se procederá al labrado de Actas de Constatación de Infracción. En el mismo acto, el inspector actuante, ordenará la paralización de los trabajos.

## **SECCIÓN 1.2. INFRACCIONES RELATIVAS A TRAMITACIONES E INFRACCIONES AL FRACCIONAMIENTO DEL SUELO.**

**Artículo 245.- MULTA:** Se aplicará multas graduables, conforme a la gravedad de la infracción y de acuerdo a la Ordenanza General Tarifaria vigente, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente correspondan, al incurrir en todas o algunas de las siguientes situaciones:

- 245.a-** Efectuar en obras autorizadas, trabajos en contravención.
- 245.b-** Iniciar un fraccionamiento sin el permiso correspondiente.
- 245.c-** Si se verificara el incumplimiento de los plazos de ejecución comprometidos.
- 245.d-** Si los responsables del fraccionamiento hubieran producido la venta de inmuebles resultantes de loteos sin la obtención del Plano de Previa Aprobado, como asimismo toda operación promocional y/o publicitaria referida a loteos sin que se haya cumplimentado el requisito antes mencionado, cualquiera fuere su forma de realización.

**Artículo 246.-** En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaran dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este término, la municipalidad podrá licitar su construcción con cargo para aquel, ya fuera por unidad, por grupos o zonas, ejecutando la garantía establecida en el compromiso de ejecución.

**Artículo 247.-** Penalidades por la falta de mantención de higiene en las urbanizaciones y loteos. El propietario de la urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas, entendiéndose como aceptable una altura que no supere los 0,30 (cero treinta) metros. El incumplimiento de esta disposición faculta al municipio a hacerse cargo de los trabajos de desmalezado a costas del propietario de la urbanización o loteo. Los montos de estos trabajos se fijan en la Ordenanza General Tarifaria vigente.

**Artículo 248.-** Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los artículos anteriores a los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervenientes y en su caso agentes publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciera a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

**Artículo 249.-** En el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza en que se hallaran incurso los profesionales intervenientes en las tramitaciones, la municipalidad enviará los antecedentes del caso al colegio o entidad profesional que correspondiera para que actúe en consecuencia.





Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

## TÍTULO V. DISPOSICIONES ORGÁNICAS

### CAPÍTULO I. DEL ÓRGANO DE APLICACIÓN

**Artículo 250.-** La Secretaría de Obras Públicas y Privadas será el organismo encargado de la aplicación de la presente ordenanza y de su instrumentación.

**250.a-** Esta Secretaría, será el organismo de centralización de todo expediente de Proyectos, Relevamientos de Obras en General y Fraccionamiento de suelo; quien derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, manteniendo actualizada toda la información referida al estado de cada trámite, asimismo coordinará las tareas de las distintas dependencias municipales y realizará la constante evaluación de la aplicación de la presente ordenanza con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios. Deberá pronunciarse asimismo sobre el cumplimiento de los requisitos previstos en la presente Ordenanza y la viabilidad del Proyecto, Relevamiento y Fraccionamiento que se pretenda realizar, conforme a las disposiciones presentes.

**250.b-**La Dirección de Obras Privadas, será el organismo encargado del control y visación de planos de Proyectos y Relevamientos de obras en general, así como del cálculo de derechos correspondientes y la incorporación al archivo básico de las nuevas superficies construidas.

**250.c-**La Oficina de Catastro, será el organismo encargado del control y visación de planos de Subdivisión y Loteos así como del cálculo de derechos correspondientes y la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos.-

**Artículo 251.-** El D.E.M. dictará la reglamentación que fuera necesaria a los fines de la correcta ejecución de la presente ordenanza.



## TÍTULO VI: DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Artículo 252.- DE LAS VISACIONES PREVIAS APROBADAS.** Los interesados con expedientes en trámite anteriores a la puesta en vigencia de esta Ordenanza, tendrán un plazo de 60 (sesenta) días, contados a partir de la promulgación de la misma, para cumplimentar con la totalidad de la documentación pertinente a los efectos de obtener la aprobación definitiva de los proyectos y un plazo de 30 (treinta) días, contados a partir de la aprobación definitiva del proyecto para el inicio de la obra de infraestructura en Loteos y Urbanizaciones.

**Artículo 253.-** No habiendo el interesado cumplimentado con lo requerido para la aprobación del proyecto o iniciado la ejecución de la obra, dentro de los plazos establecidos en el artículo precedente, sin necesidad de intimación alguna, el trámite caducará de pleno derecho, debiendo iniciarse las actuaciones en un nuevo expediente con sujeción a esta Ordenanza, no pudiendo valerse de las anteriores, sin perjuicio del desglose de documentos que hubiesen incorporado.-

**Artículo 254.-** Todos los usos no permitidos, según lo dispuesto para cada zona, tendrán un plazo de 5 (cinco años) para su traslado, a partir de la puesta en vigencia de la presente ordenanza.

**Artículo 255.-** Apruébanse como parte integrante de la presente Ordenanza los Anexos 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

**Artículo 256.-** Derógase la Ordenanza Nº591/90 y sus modificatorias, Ordenanzas Nº657/92, 833/96, 936/98, 956/98 y el Decreto Reglamentario Nº011/02 de fecha tres de septiembre de dos mil doce.

**Artículo 257.-** Derógase la Ordenanza Nº 952/98 y sus modificatorias, Ordenanzas Nº 957/98, 1011/99, 1126/02, 1301/05, 1436/07, 1437/07, 1461/07, 1533/09, 1666/11 y 1683/11.-

**Artículo 258.-** Derégase todas las disposiciones normativas que se opongan a la presente ordenanza.

**Artículo 259.-** Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal, para su promulgación, publíquese y archívese.

---

DADA EN SALA, DR. RAUL RICARDO ALFONSIN, DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COLONIA CAROYA, EN SESIÓN ORDINARIA DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2013.

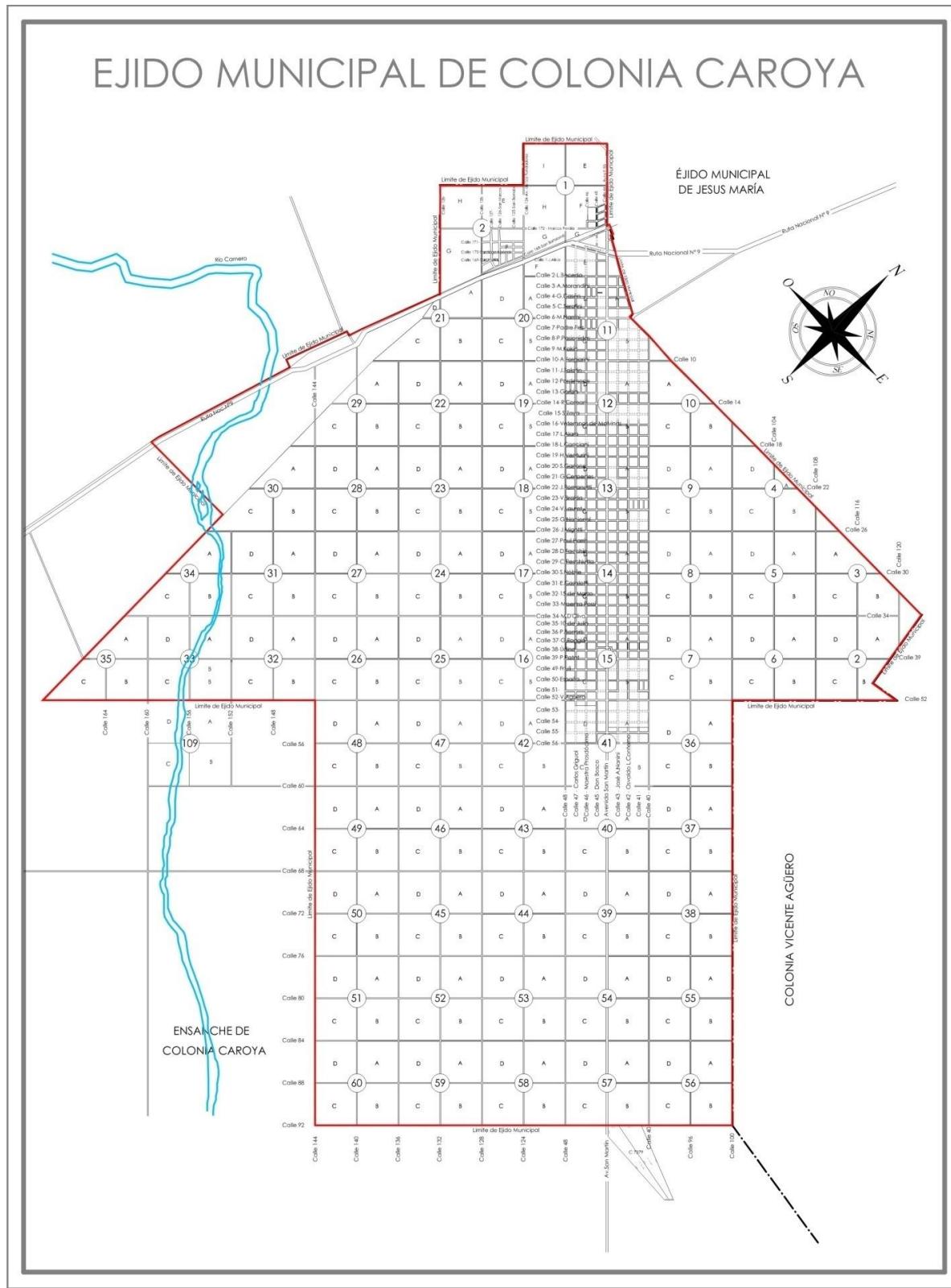




## ANEXO 1

### PLANO N° 1: Identificación gráfica del Ejido Municipal de Colonia Caroya

#### TÍTULO I – Capítulo 1 – Art. 3º



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

## ANEXO 2

### **GRÁFICO Nº 1:** Planillas de Superficies PROYECTO.

TÍTULO II – Capítulo I – Sección 1.6 (del Plano Municipal de Proyecto) Art. 16-j

Categoría (s/ Colegio Profesional)	Destino	Sup. Aprobada c/ Anterioridad	Superficie Proyectada	Superficie Total
1 - a	Vivienda Unifamiliar	60,00 m <sup>2</sup>	85,00 m <sup>2</sup>	145,00 m <sup>2</sup>
3 - a	Local Comercial	0,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>
Totales		60,00 m <sup>2</sup>	127,00 m <sup>2</sup>	193,00 m <sup>2</sup>

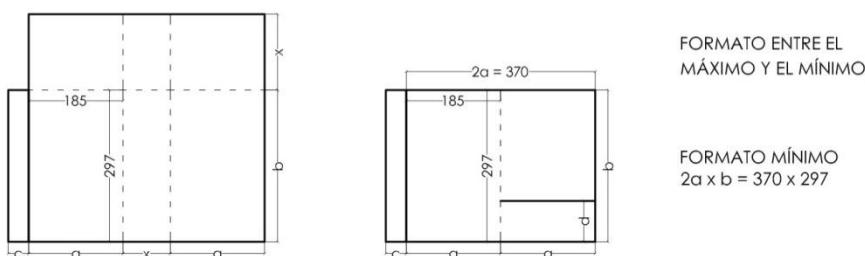
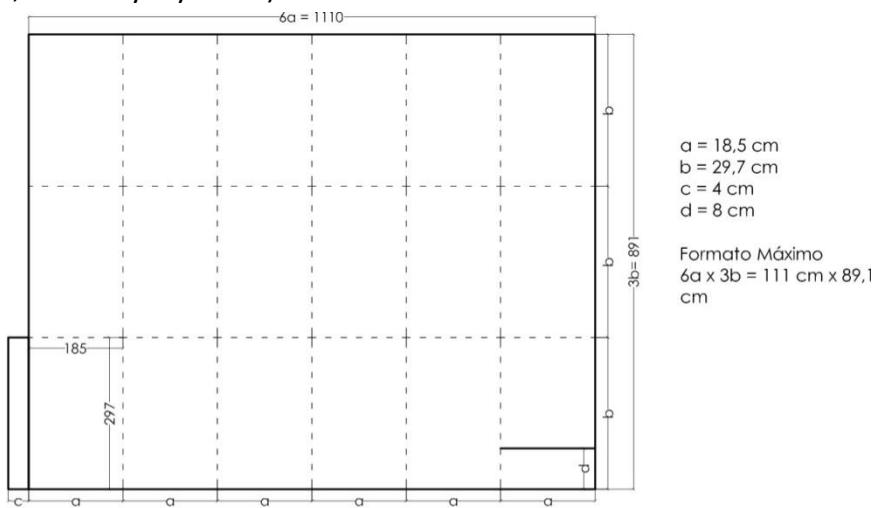
### **GRÁFICO Nº 2:** Planillas de Superficies RELEVAMIENTO.-

TÍTULO II – Capítulo I – Sección 1.10 (del Plano Municipal de Relevamiento) Art. 22-j

Categoría (s/Colegio Profesional)	Destino	Sup.Aprobada c/anterioridad	Superficie Relevada	Superficie Total	Antigüedad
1-a	Vivienda unifamiliar	60,00 m <sup>2</sup>	85,00 m <sup>2</sup>	145,00 m <sup>2</sup>	Año .....
3-a	Local Comercial	0,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>	48,00 m <sup>2</sup>	Año .....
Totales		60,00 m <sup>2</sup>	127,00 m <sup>2</sup>	193,00 m <sup>2</sup>	

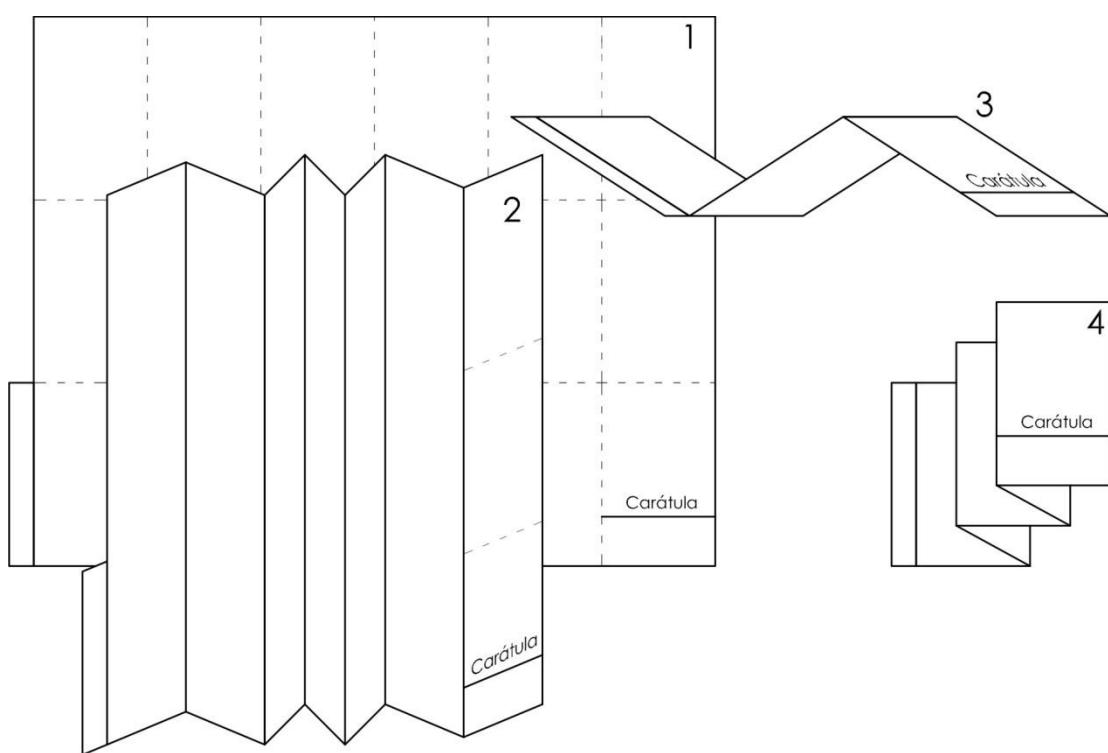
### **GRÁFICO Nº 3:** Formatos del plano:

TÍTULO II – Capítulo I – Sección 1.7 (del tamaño y plegado de los planos, Carátula Reglamentaria, colores y leyendas) Art. 17-a.-





**GRÁFICO Nº 4:** Plegado de los planos.-  
TÍTULO II – Capítulo I – Sección 1.7 - Art. 17-e



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



**GRÁFICO Nº 5: Carátula Reglamentaria.-**

TÍTULO II – Capítulo I – Sección 1.7 - Art. 17-b

				18,50
1,70	Circ.:	Secc.:	Manz.:	Parc.:
7,00	Obra propiedad de:			
2,00	Calle:			
2,00	Barrio:			
2,00	Ciudad:			
2,00	Provincia:			
7,70	Esc.: 1:100			
2,00	Superficie del Terreno: Superficie Cubierta: Superficie Libre:	Manz. Of.:		
2,00		Lote Of.:		
2,00		Catastro Municipal:		
7,70	Nombre de calle		Propietario:	
7,70				
7,70	Nombre de calle		Relevador:	
7,70	Nombre de calle		Cond. Técnica:	
2,00	Ancho de calle: Ancho de calzada: Ancho de vereda Pavimento:			
2,00	OBSERVACIONES:			
2,00	<b>PLANO GENERAL</b>			
2,00	FECHA DE PRESENTACIÓN:			
7,30	11,20	7,30		



**GRÁFICO Nº 6: Formulario Solicitud de Final de Obra.-**

TÍTULO II – Capítulo I – Sección 1.16 (de los Certificados de la obra) - Art. 29-a

**SOLICITUD DE FINAL DE OBRA**

Colonia Caroya, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_\_

Catastro N°		Expediente N°	
datos catastrales:	Lote	Mz	Pc

Al

Sr. Intendente Municipal  
de Colonia Caroya  
Dr. LUIS EMILIO GRIÓN  
\_\_\_\_\_ presente \_\_\_\_\_

Quien suscribe \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_ se dirige a Usted con el fin de solicitar se otorgue el FINAL DE OBRA PARCIAL O TOTAL correspondiente a mi propiedad ubicada en \_\_\_\_\_ de Colonia Caroya, Córdoba. Con una superficie proyectada de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> / relevada de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

**INFORME TÉCNICO** de avance de obra existente, con carácter de declaración profesional

Indicar porcentaje de terminación %

<b>SOLADOS INTERIORES</b>	Descripción	%
---------------------------	-------------	---

<b>CUBIERTA DE TECHOS</b>	Descripción	%
---------------------------	-------------	---

<b>INSTALACIONES</b>	Eléctricas	Descripción	%
	sanitarias / baño	Descripción	%
	sanitarias varias	Descripción	%
	otras	Descripción	%

<b>PINTURA</b>	interiores	Descripción	%
	exteriores	Descripción	%

<b>REVESTIMIENTOS</b>	fachada	Descripción	%
	interiores	Descripción	%

<b>REVOQUES</b>	interiores	Descripción	%
	exteriores	Descripción	%

<b>ABERTURAS</b>	Descripción	%
<b>OTROS</b>	Descripción	%

<b>OBSERVACIONES</b>		
----------------------	--	--

Por lo expuesto se solicita el FINAL DE OBRA antes mencionado habiendo ejecutado la misma acorde a plano y pliegos de especificaciones técnicas presentadas asegurando un mínimo de habitabilidad y/o funcionalidad.

**Fecha de terminación de obra**

\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 2013

.....

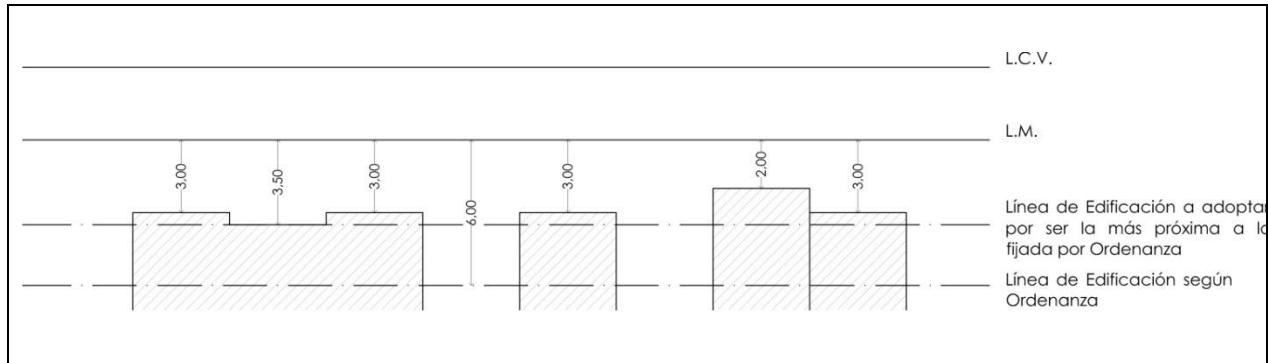
firma de PROPIETARIO

firma y sello de  
conductor técnico  
representante técnico  
relevador

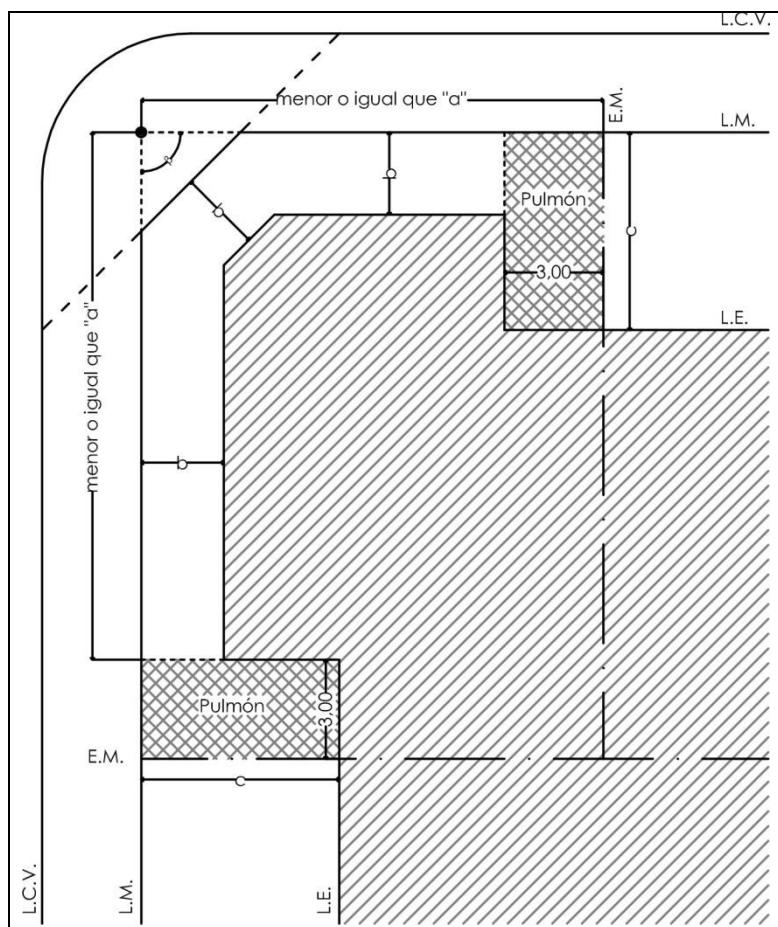
Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

## ANEXO 3

**GRÁFICO Nº 1:** Retiros de la Línea de Edificación –manzana consolidada en un 50% con retiros diferentes a los establecidos por la presente Norma-  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.2 - Art. 52.a.3



**GRÁFICO Nº 2:** Retiros de la Línea de Edificación en Esquina.-  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.2 - Art. 52.b



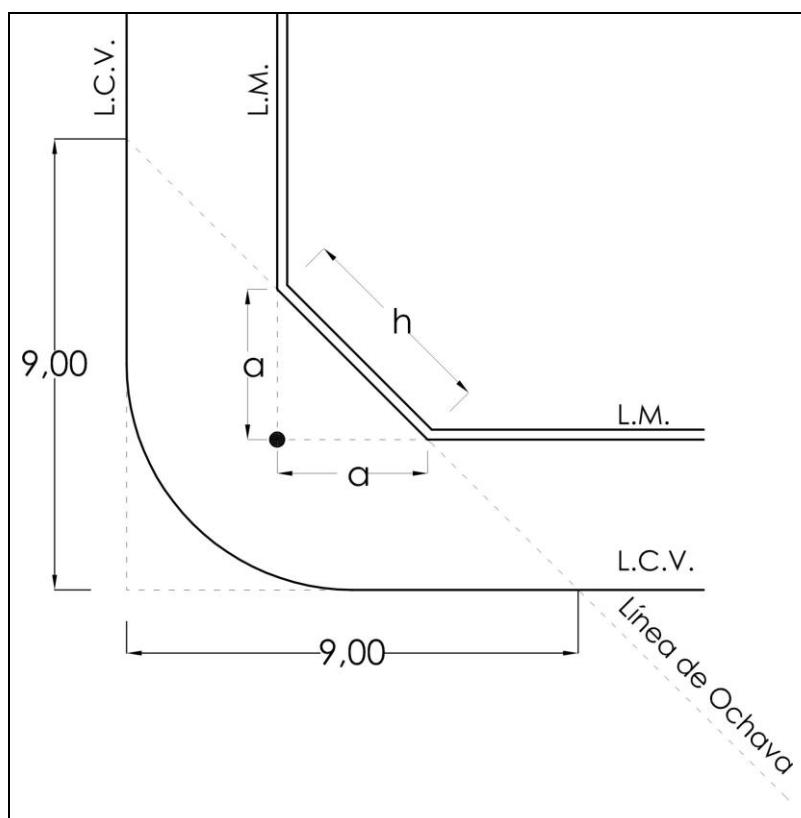
### REFERENCIAS

- a- Fondo Mínimo de la zona
  - b- Retiro mínimo por esquina según zona
  - c- Retiro de lote entre medianeras
- β – ángulo de la esquina



### GRÁFICO Nº 3: Dimensión y trazado de las Ochavas.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.2 - Art. 52.c.2.-

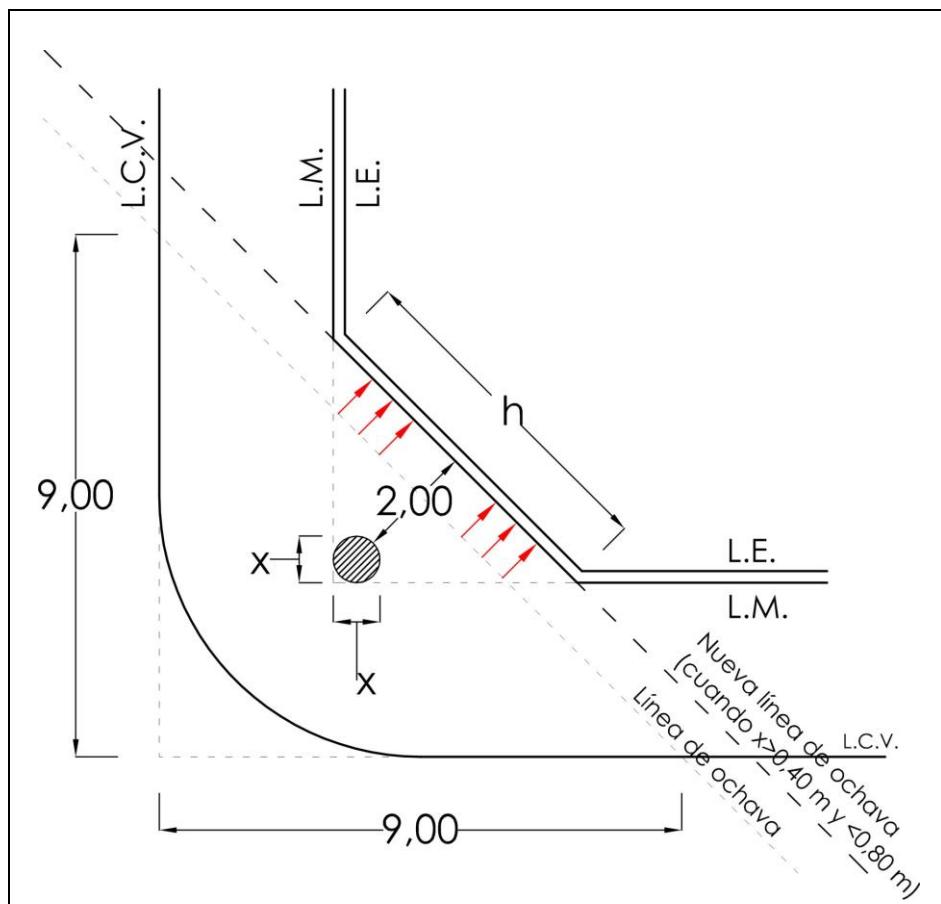


#### REFERENCIAS

$h$ -Hipotenusa  
 $h$ : mayor o igual a  
3,50 m

### GRÁFICO Nº 4: Ocupación de la Ochava en Planta Baja.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.2 - Art. 52.c.3.-



#### REFERENCIAS

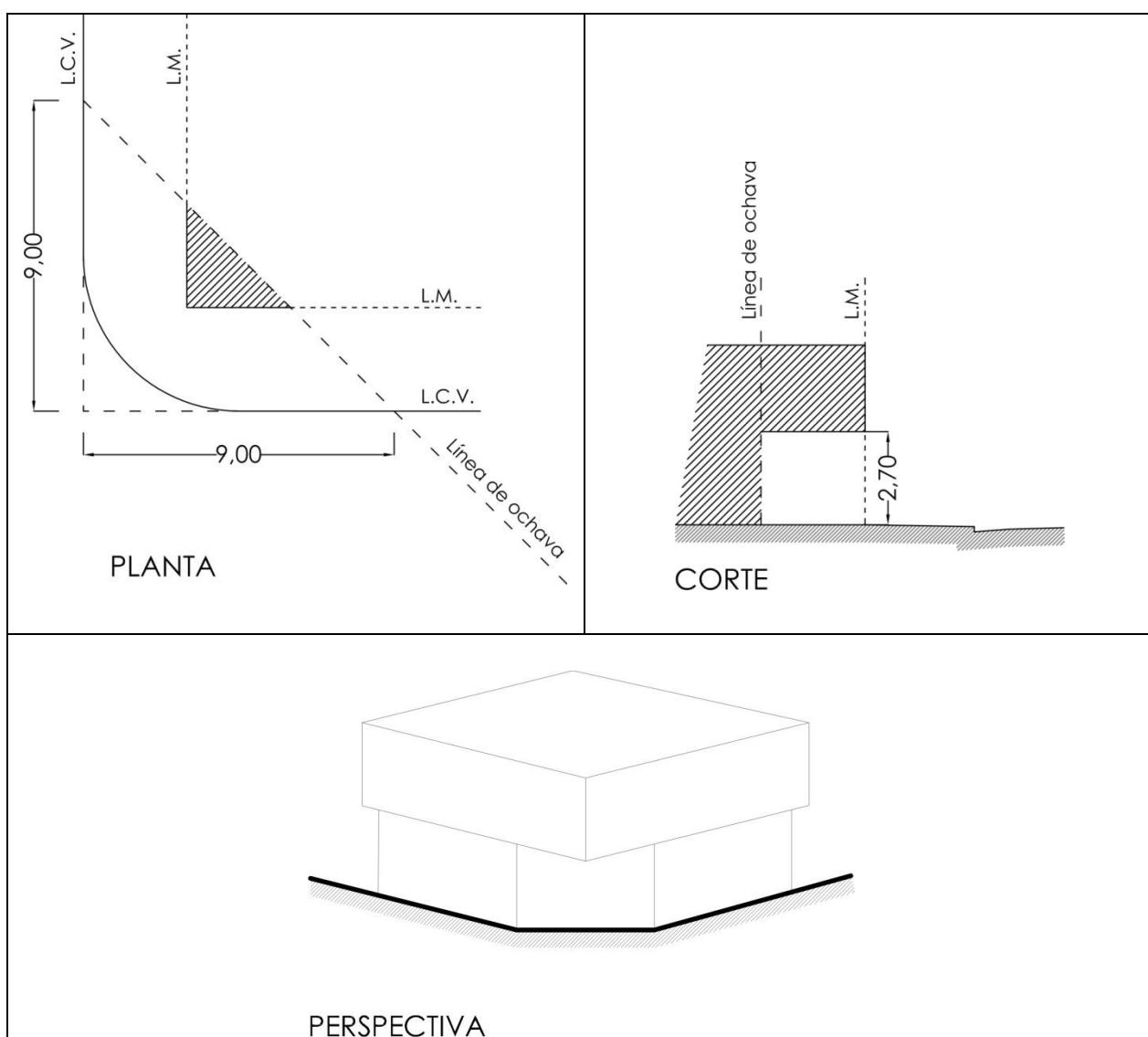
Para  $x$  “menor o igual” a 0,80 m (máximo)



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

**GRÁFICO Nº 5: Ocupación de la Ochava en Planta Alta.-**

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.2 - Art. 52.c.4.-



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

**GRÁFICO Nº 6:** Formulario F-LMT.1: Habilitación del Ente Prestador del Servicio de Energía Eléctrica para construcciones próximas a Líneas de media y Alta Tensión.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.2 - Art. 52.d.1.-

**CERTIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES  
PRÓXIMAS A LMT**

Colonia Caroya, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

Sr. Intendente Municipal

Catastro N° \_\_\_\_\_ Expediente N° \_\_\_\_\_

de Colonia Caroya

**Dr. LUIS EMILIO GRIÓN**

datos catastrales:

Lote \_\_\_\_\_ Mz \_\_\_\_\_ Pc \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ presente \_\_\_\_\_

La cooperativa de Servicios Públicos de Colonia Caroya y Jesús María Ltda, CERTIFICA que la propiedad mencionada en el presente CUMPLE  NO CUMPLE  con las disposiciones y normativas vigentes de EPEC.

PROPIETARIO

Lote \_\_\_\_\_ Mz \_\_\_\_\_ Pc \_\_\_\_\_

DOMICILIO

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Firma del propietario

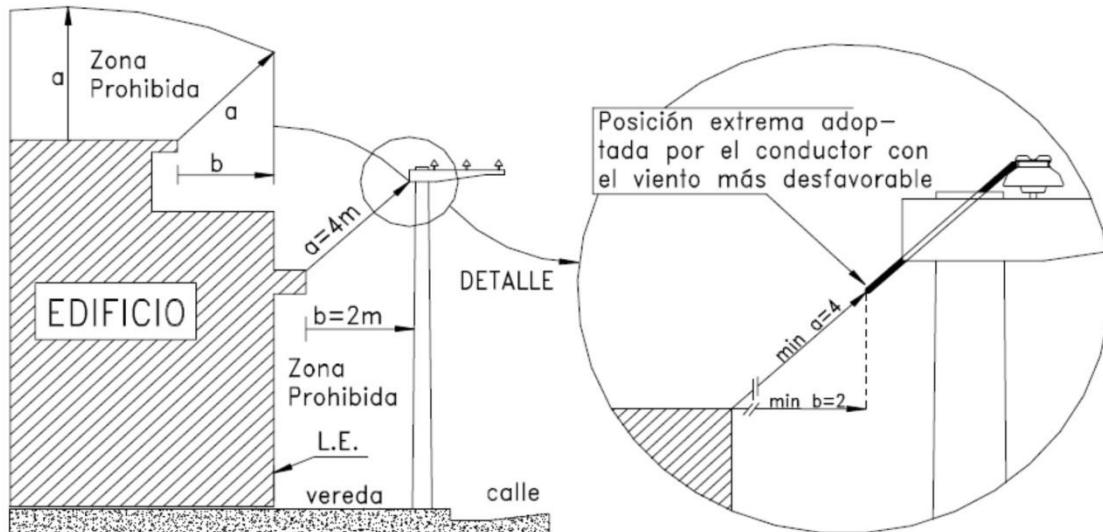
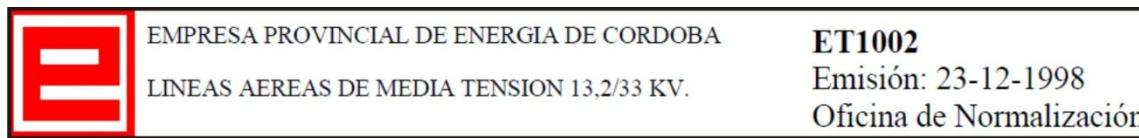
Firma y sello del Responsable del Ente  
prestador del Servicio de Energía Pública



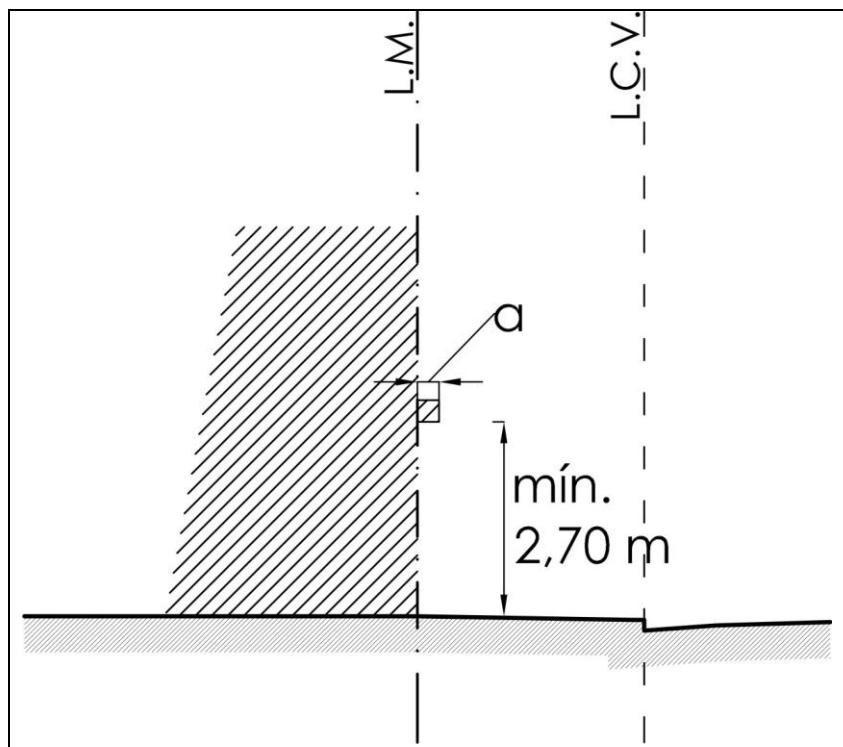
Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



**GRÁFICO Nº 7:** De la distancia de una Edificación, un cartel o cualquier otro tipo de instalación, a una Línea de Media Tensión:  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.2 - Art. 52.d.2.-



**GRÁFICO Nº 8: FACHADAS.-**  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.3 - Art. 55.c.5.3

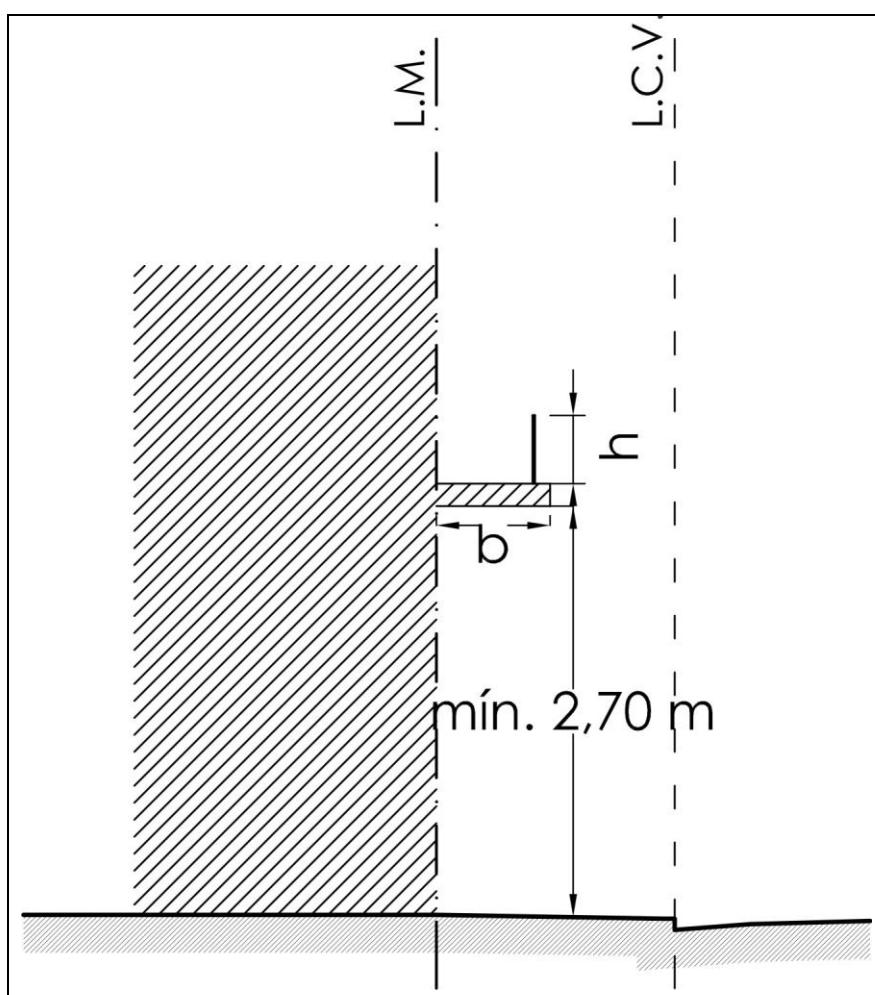


**REFERENCIAS**

a: detalle arquitectónico  
máx. 0,30 m



**GRÁFICO Nº 9: FACHADAS: Saliente de Balcones.-**  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.3 - Art. 55.c.5.4

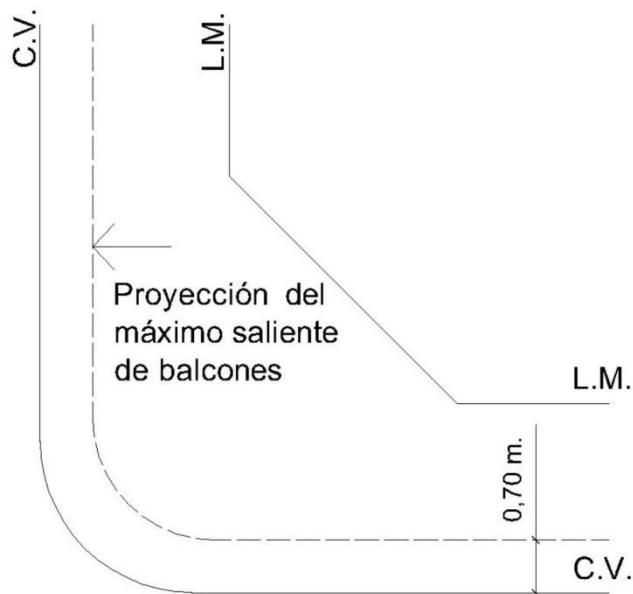


**REFERENCIAS**

h: altura baranda  
mín. 0,90 m / máx. 1,20 m

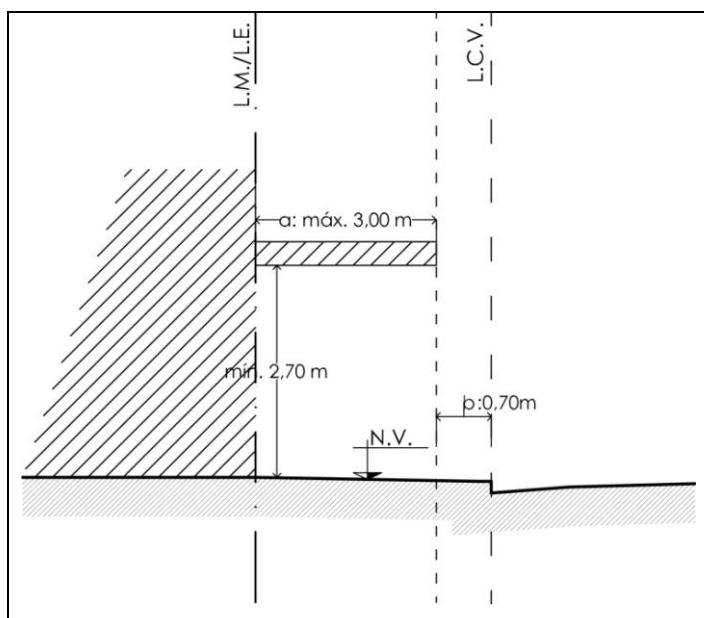
b: balcón  
máx. 1,50 m /  $\frac{1}{2}$  ancho de calle

**GRÁFICO Nº 10: FACHADAS: Saliente de Balcones en ochavas.-**  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.3 - Art. 55.c.5.4



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

**GRÁFICO Nº 11: FACHADAS: Saliente de Aleros y Marquesinas en Planta Baja.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.3 - Art. 55.c.5.5.1**

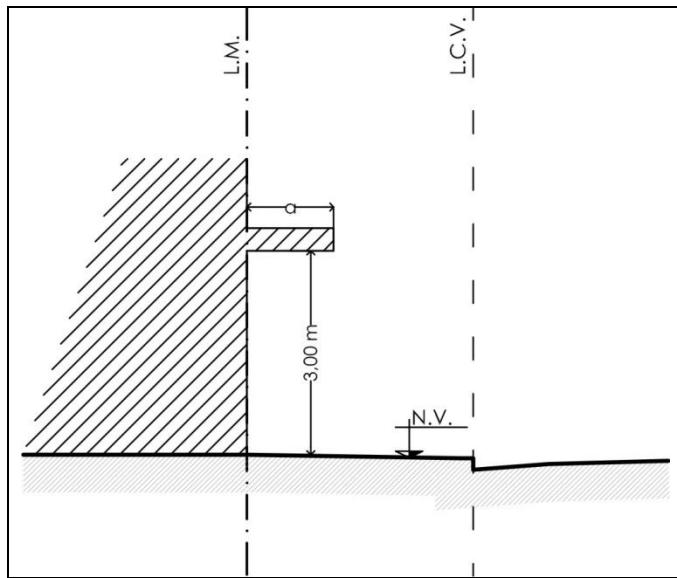


**REFERENCIAS**

a: máximo voladizo de los aleros y marquesinas

b: distancia mínima entre el borde del alero y la L.C.V.

**GRÁFICO Nº 12: FACHADAS: Saliente de Aleros y Marquesinas en planta Alta.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.3 - Art. 55.c.5.5.2**



**REFERENCIAS**

a: máx. 1,50 m

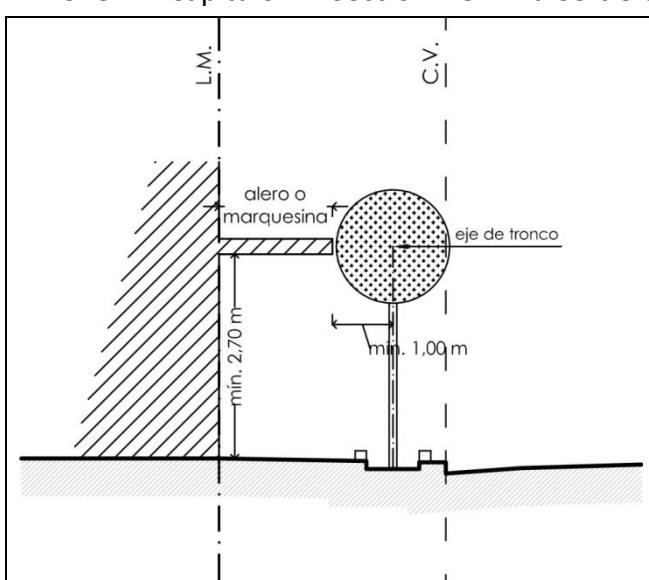
$\frac{1}{2}$  ancho de la calle



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

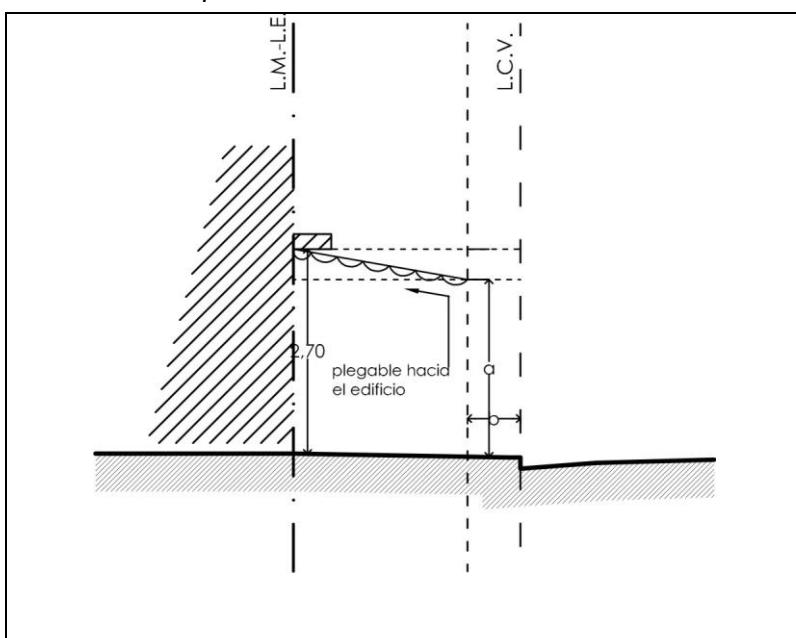
## GRÁFICO Nº 13: FACHADAS: Saliente de Aleros y Marquesinas en calles arboladas.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.3 - Art. 55.c.5.5



## GRÁFICO Nº 14: FACHADAS: De los Toldos.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.3 - Art. 55.c.5.7



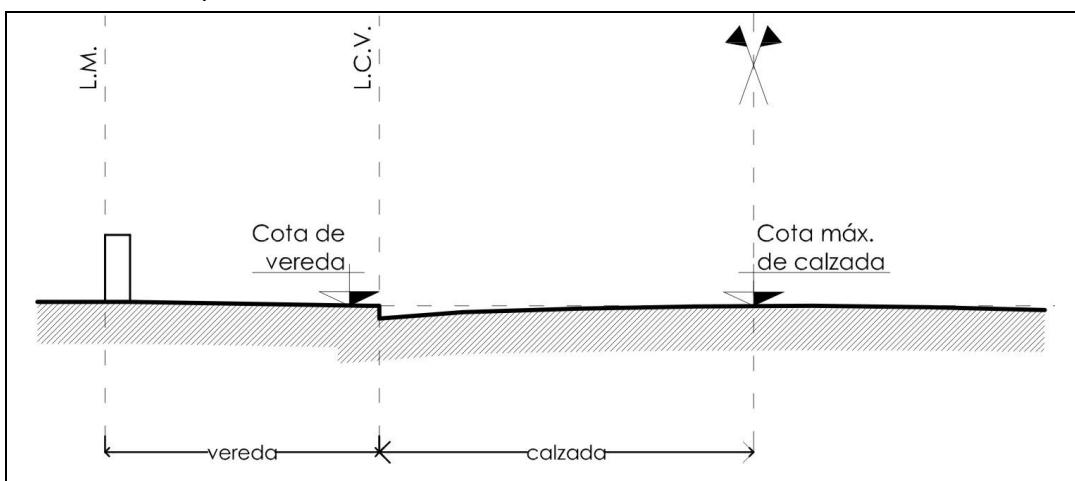
### REFERENCIAS

a: altura mínima 2,20

b: distancia mínima a L.C.V.= 0,70 m

## GRÁFICO Nº 15: VEREDAS: De las cotas de nivel.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.a

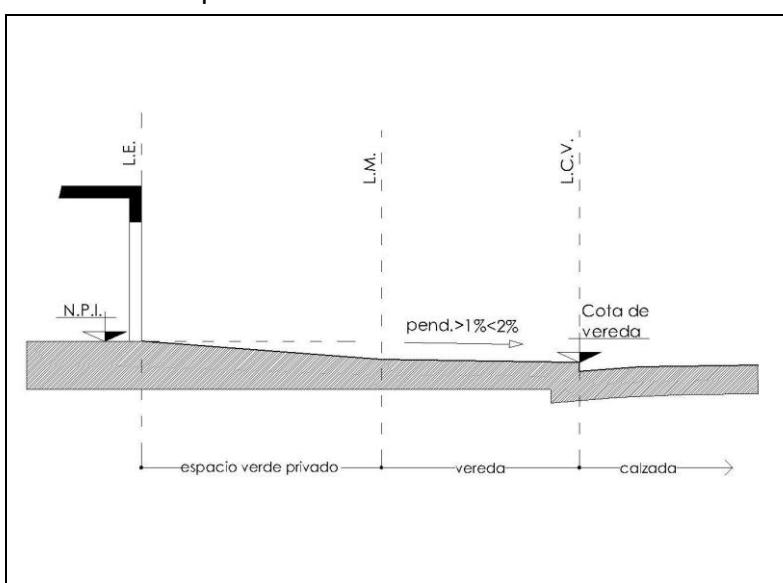


Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



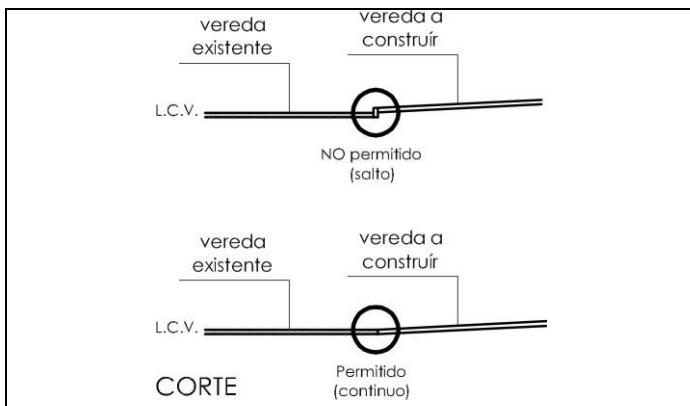
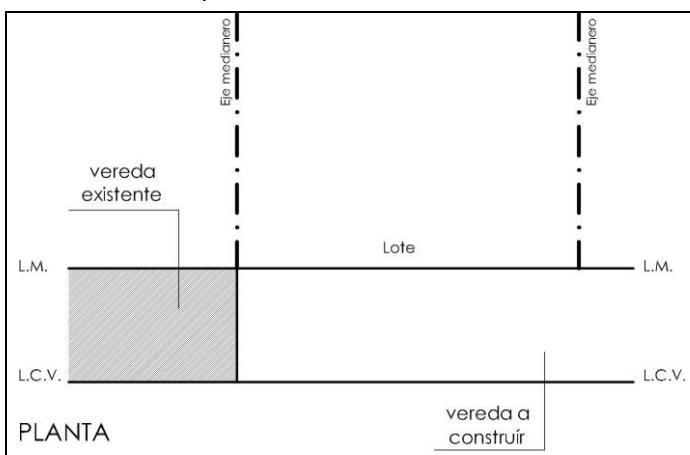
## GRÁFICO Nº 16: VEREDAS: De las Pendientes.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.c



## GRÁFICO Nº 17: VEREDAS: De la Continuidad.-

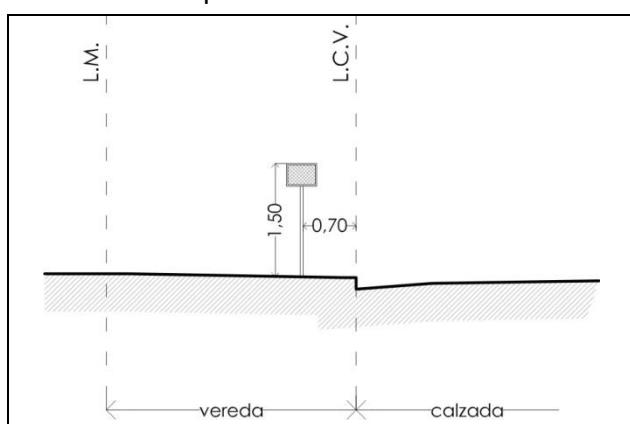
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.d





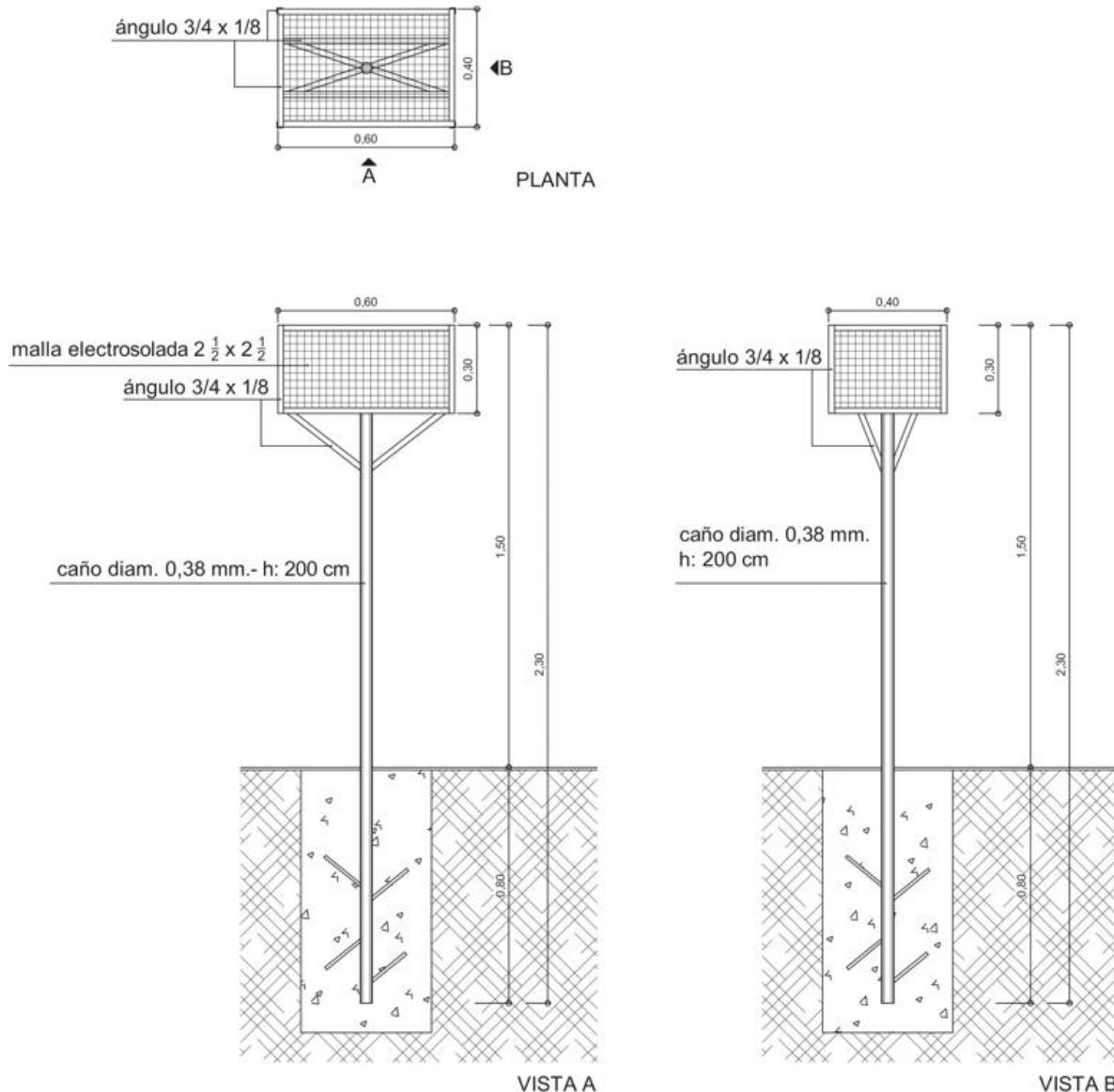
## GRÁFICO Nº 18: VEREDAS: Cestos de Residuos – De la Ubicación.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.h.1



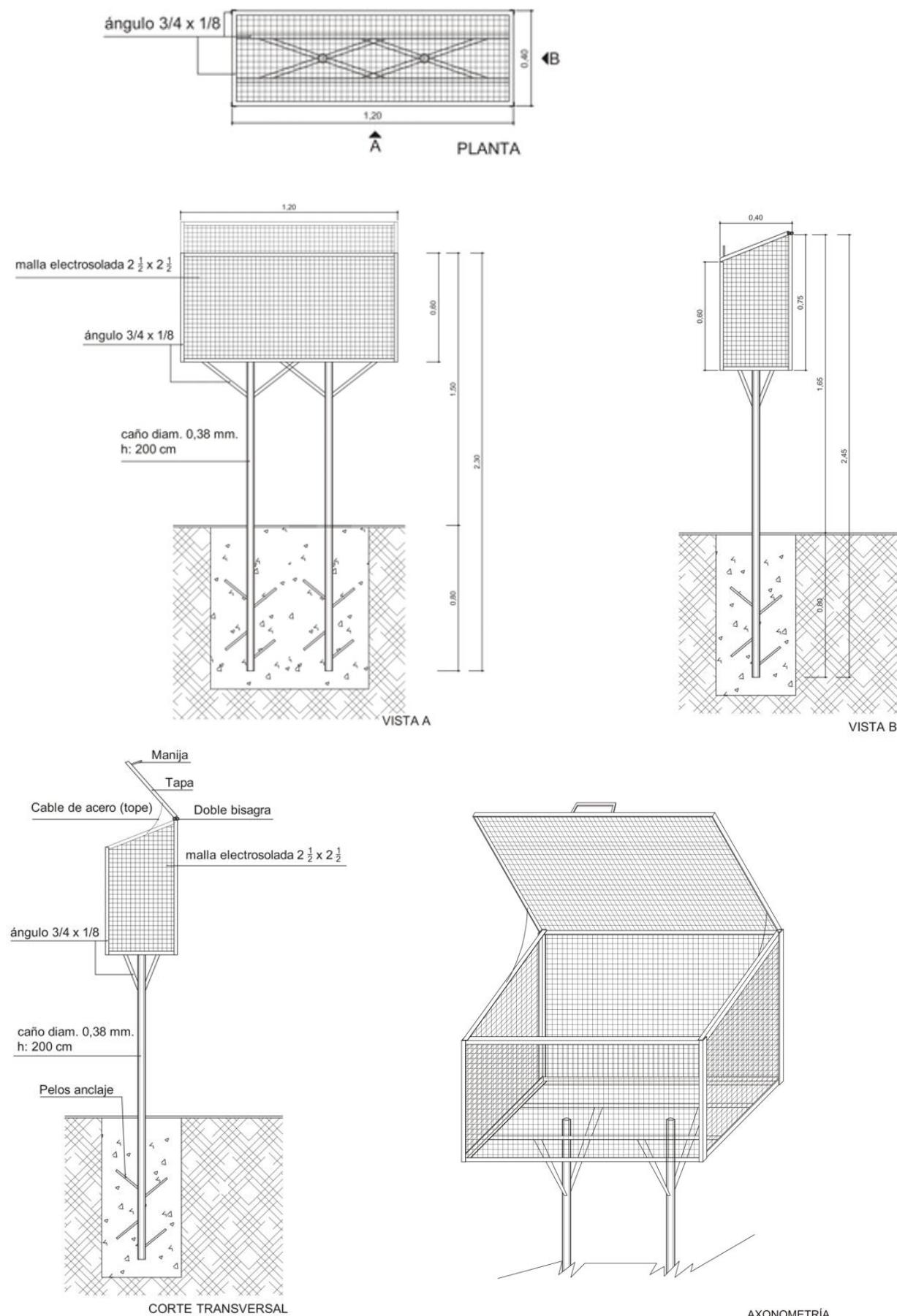
## GRÁFICO Nº 19: VEREDAS: Cesto de Residuo - Modelo 1.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.h.3



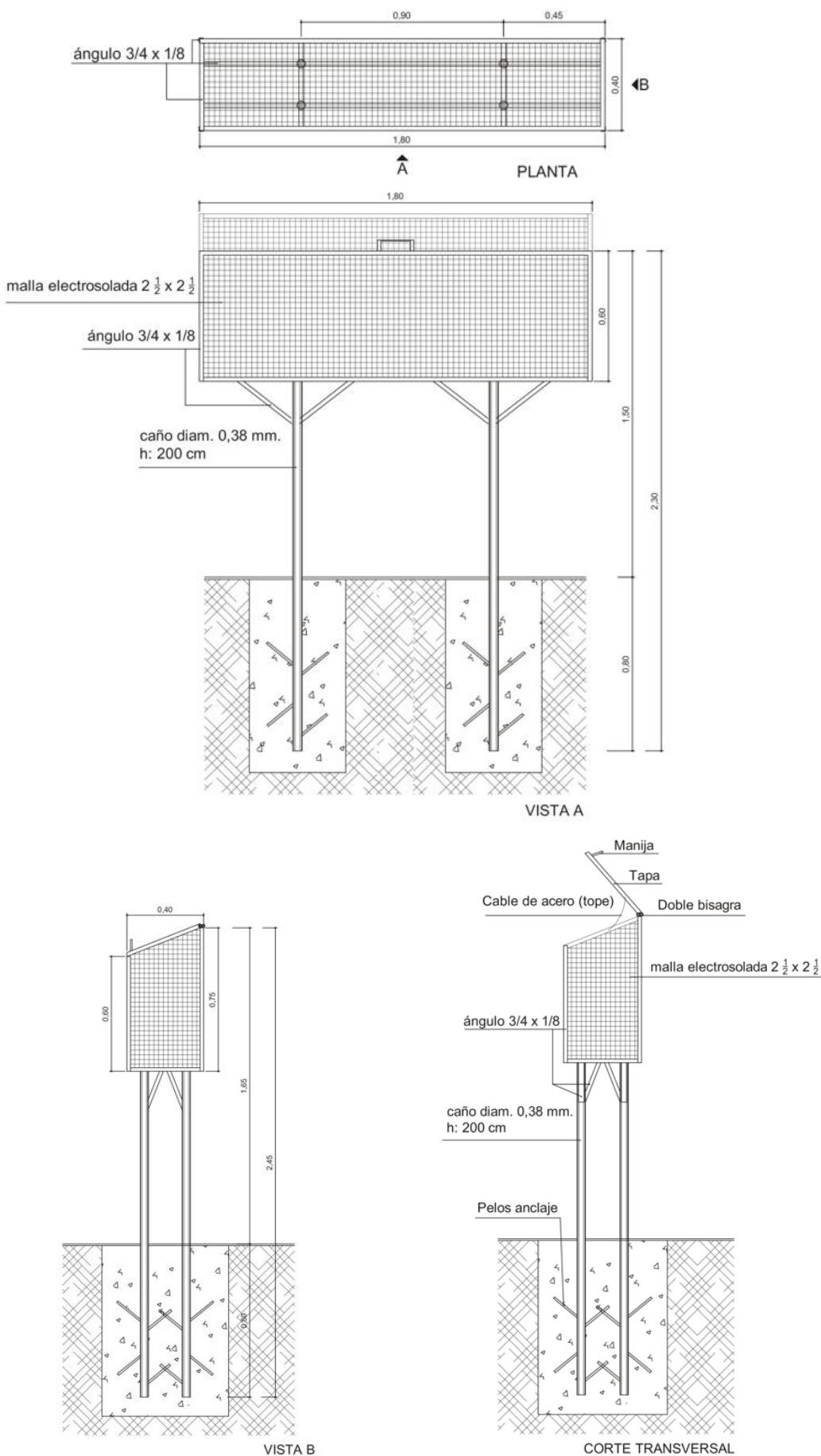


**GRÁFICO N° 20: VEREDAS: Cesto de Residuo - Modelo 2.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.h.3**



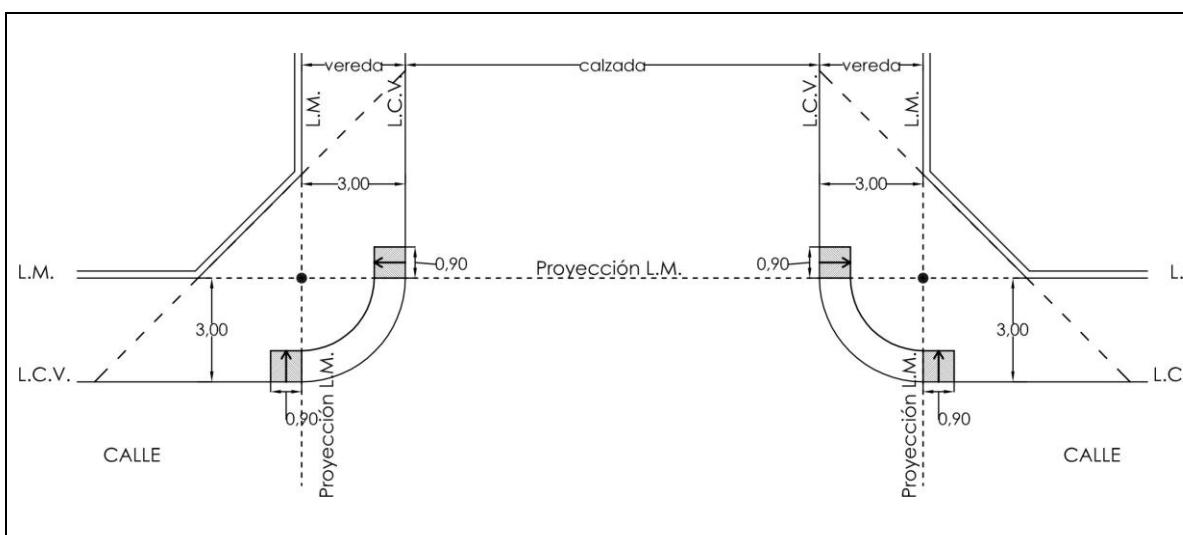


**GRÁFICO Nº 21: VEREDAS: Cesto de Residuo - Modelo 3.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.h.3**



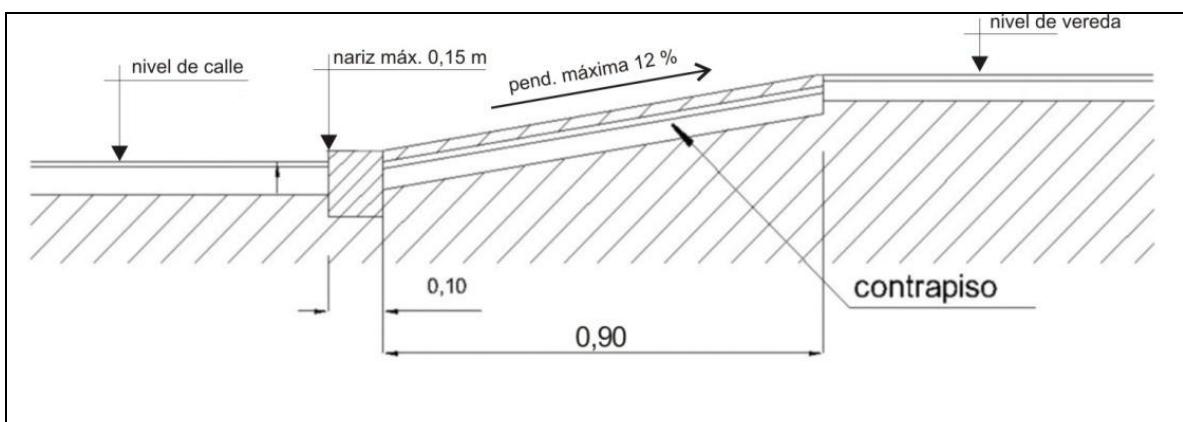
## GRÁFICO N° 22: VEREDAS: De la Rampa para discapacitados.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.i

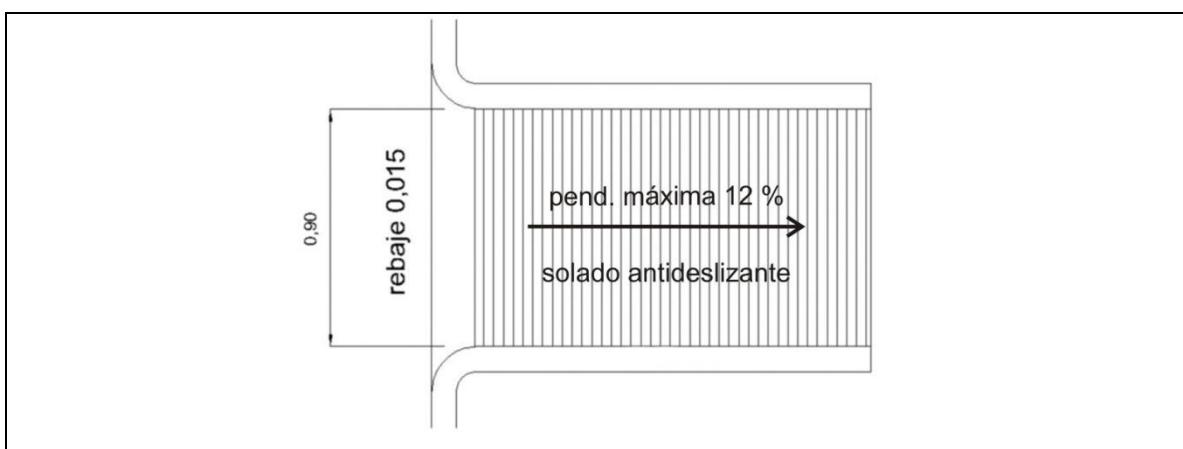


UBICACIÓN

### DISEÑO



CORTE



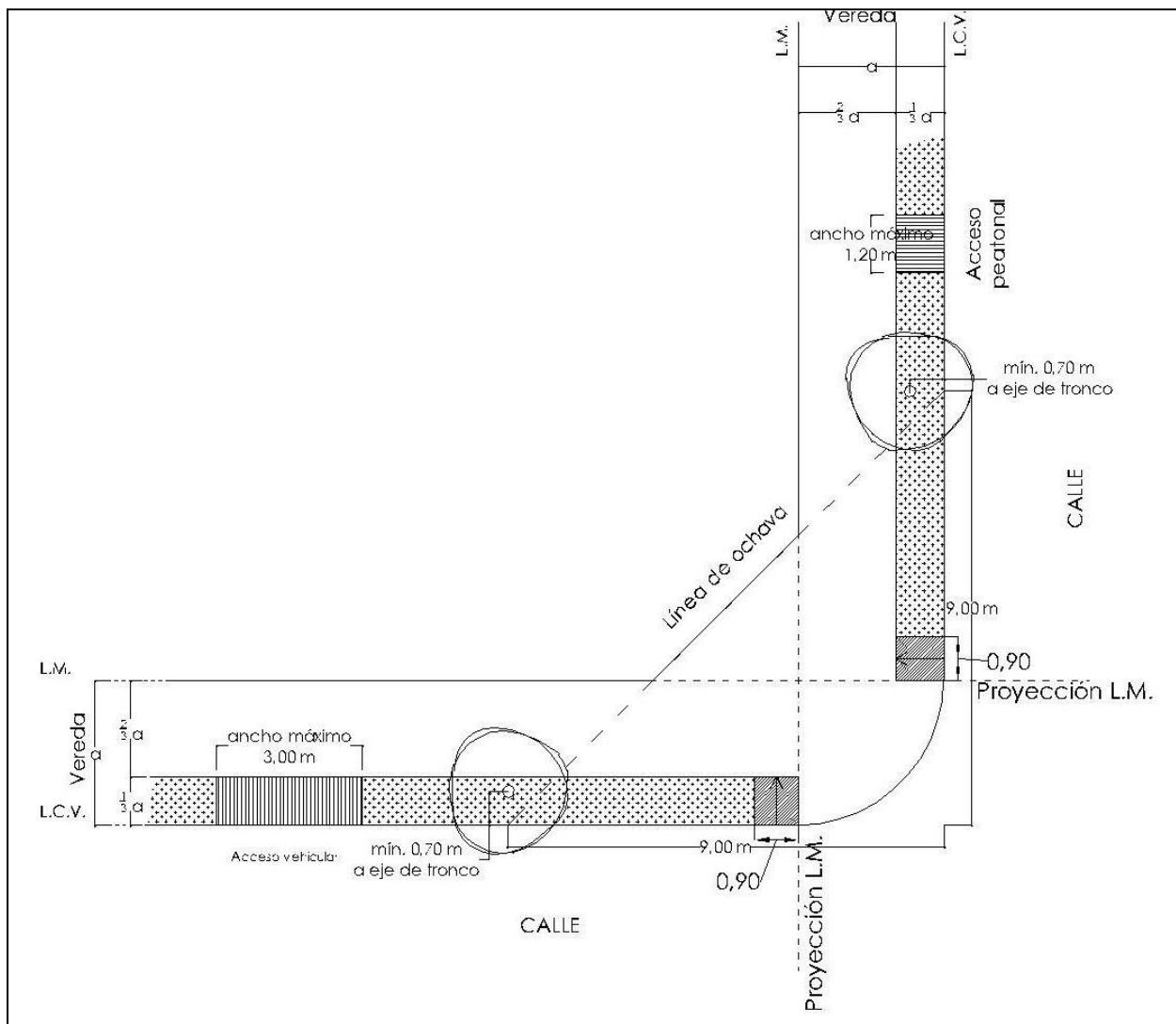
PLANTA



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

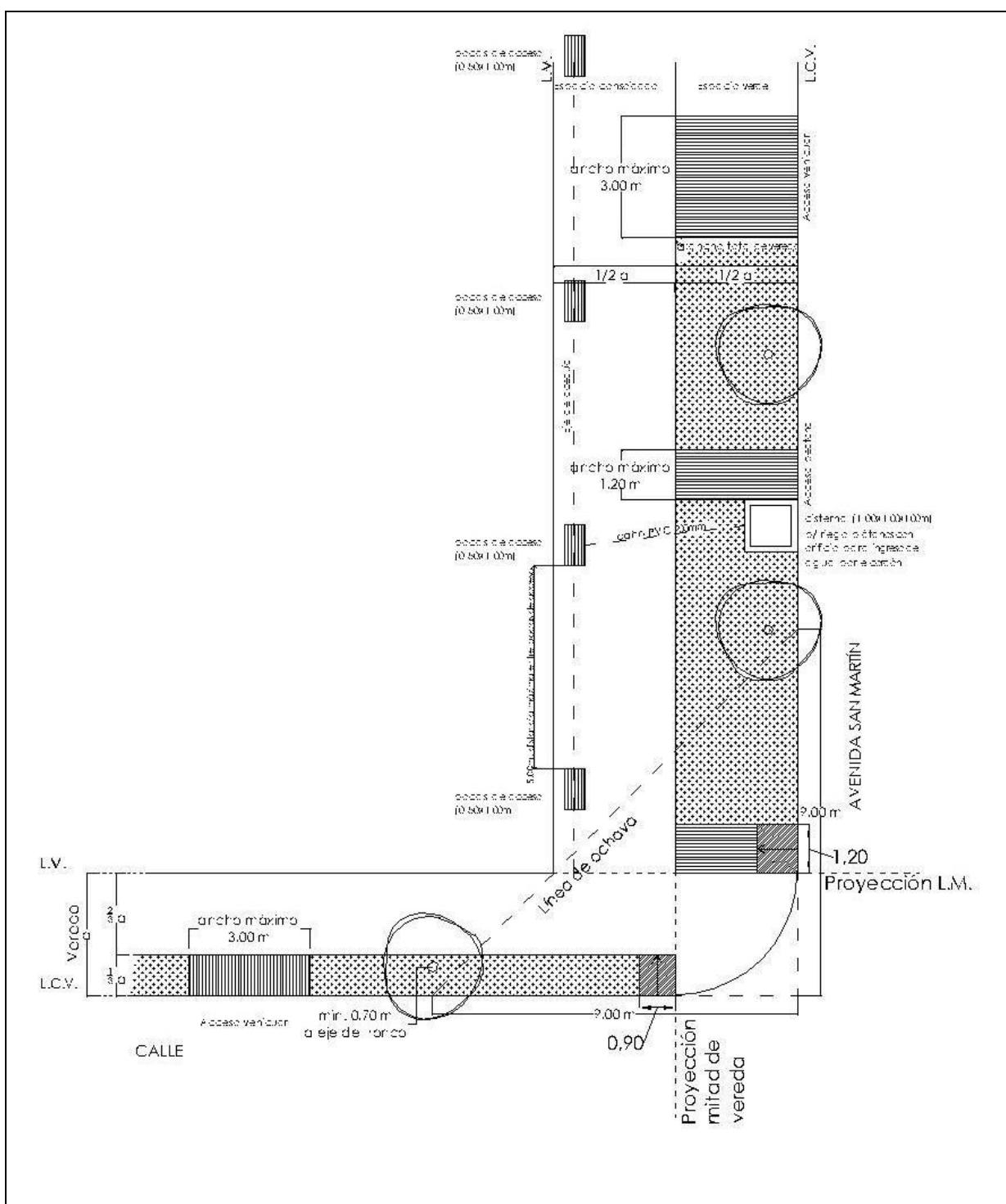


**GRÁFICO Nº 23: VEREDAS: Del Espacio Verde en todas las veredas excepto en Av. San Martín.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.j.1.-**

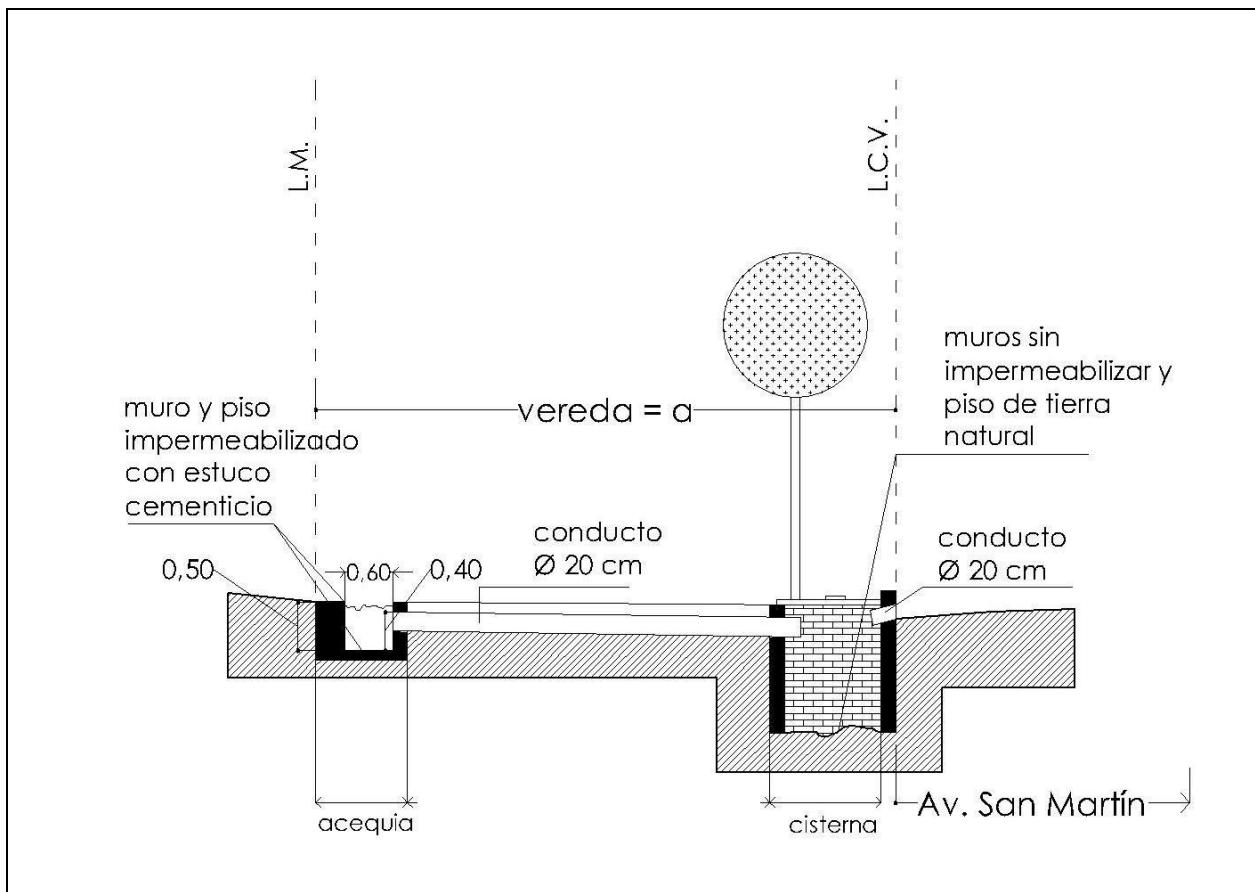




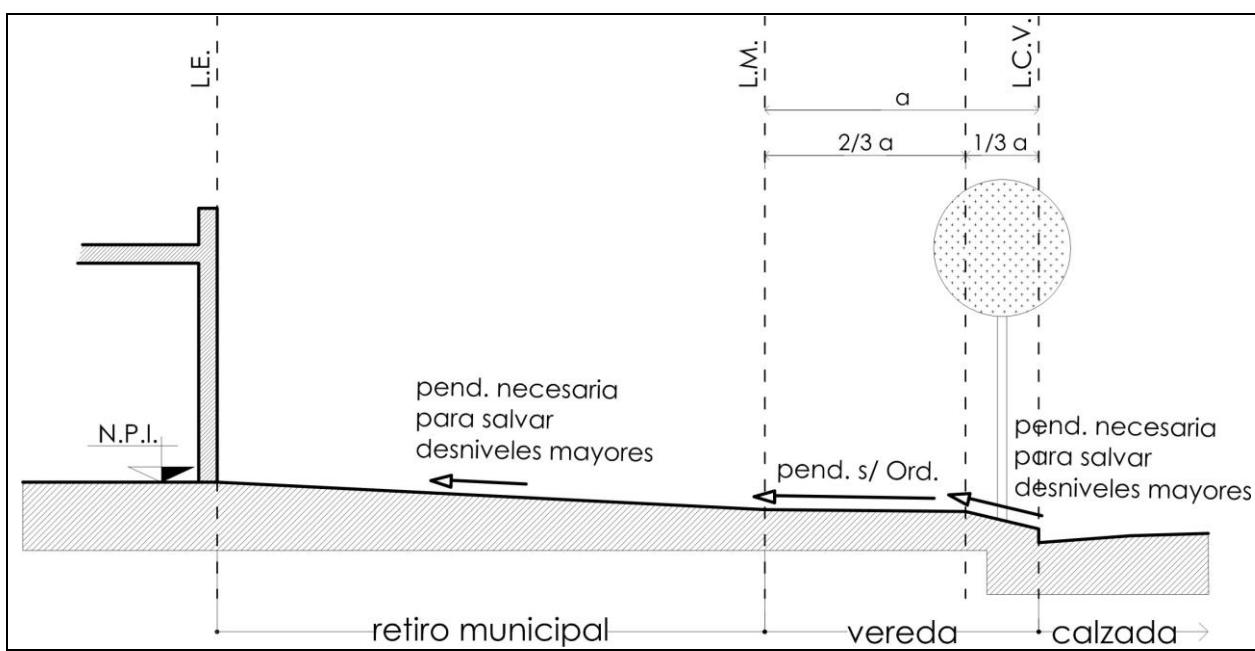
**GRÁFICO N° 24: VEREDAS: Espacio verde en veredas de Av. San Martín.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.j.2.-**



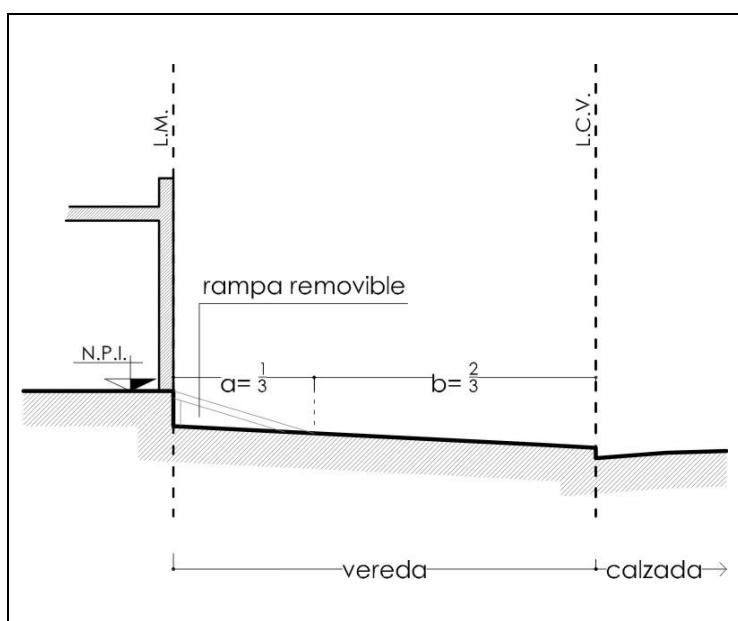
**GRÁFICO Nº 24-a: VEREDAS: Cisterna de riego en arbolado público de Av. San Martín y acequias.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.j.2.-**



**GRÁFICO Nº 24-b: VEREDAS: Diferencias de nivel en rampas vehiculares.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.j.3.1.-**



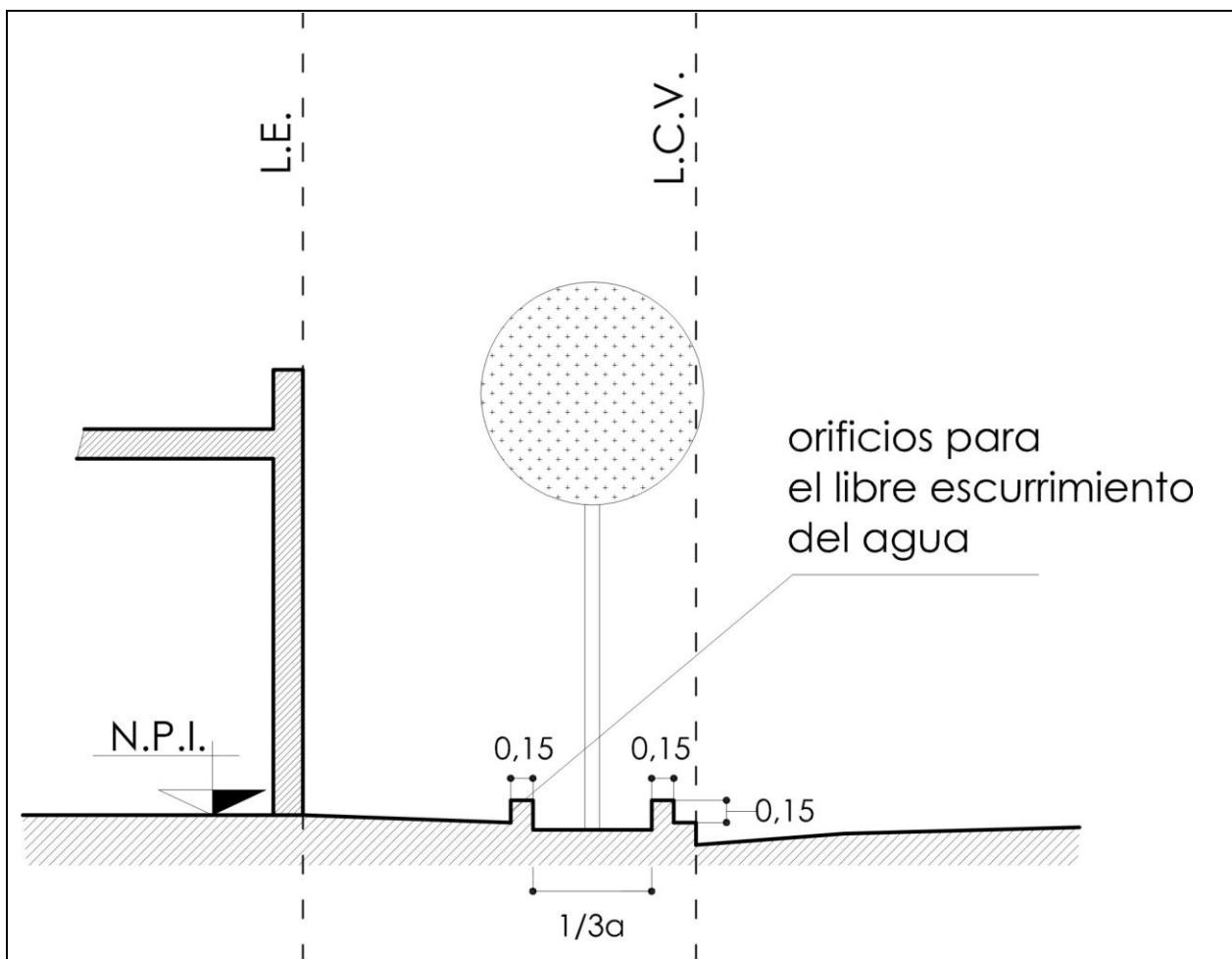
**GRÁFICO Nº 24-c: VEREDAS: Diferencias de nivel en rampas vehiculares – Rampas removibles.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59.j.3.1.-**



**REFERENCIAS**

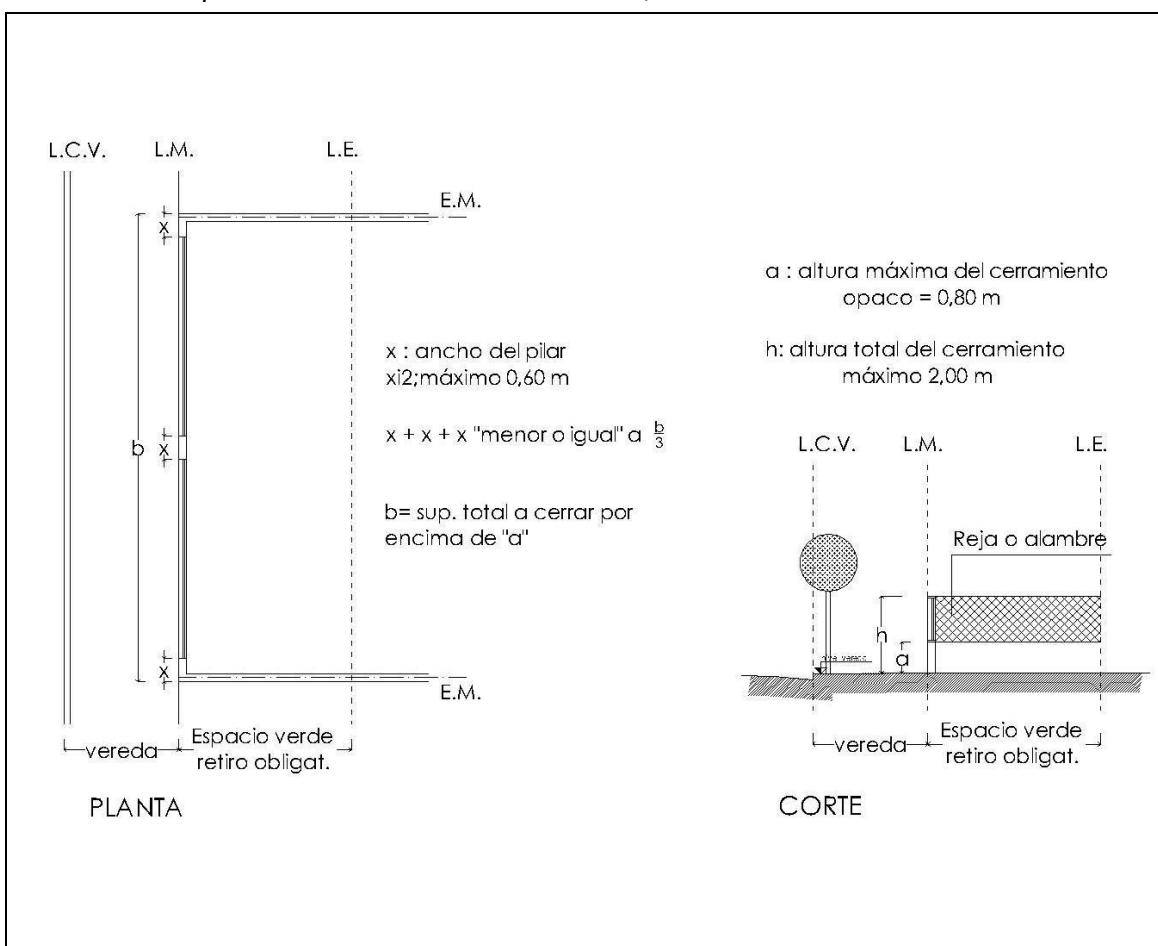
a= “menor o igual” a 1/3 de la vereda

**GRÁFICO Nº 25: VEREDAS: De los canteros en veredas.-**  
**TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.4 - Art. 59 I.1**



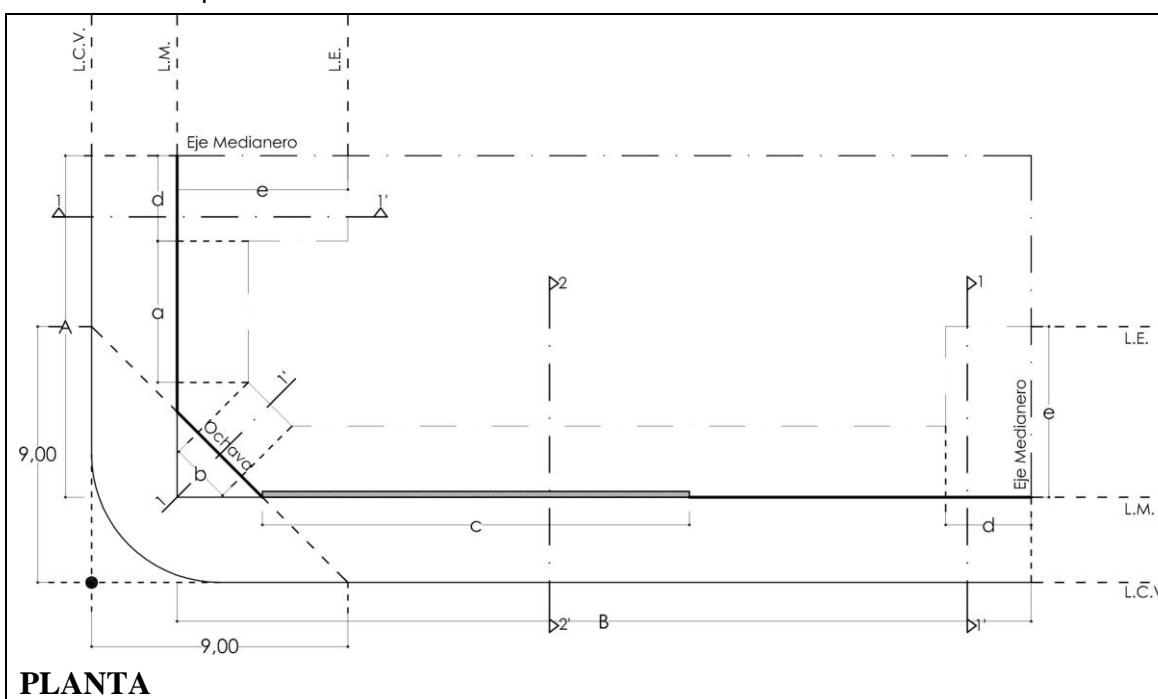
## GRÁFICO Nº 26: De los Cerramientos al Frente del lote – Lote entre medianeras-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.5 - Art. 62.a.2./62.b.1.-



## GRÁFICO Nº 27: De los Cerramientos al Frente del lote – Lote en esquina-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.5 - Art. 62.a.3.

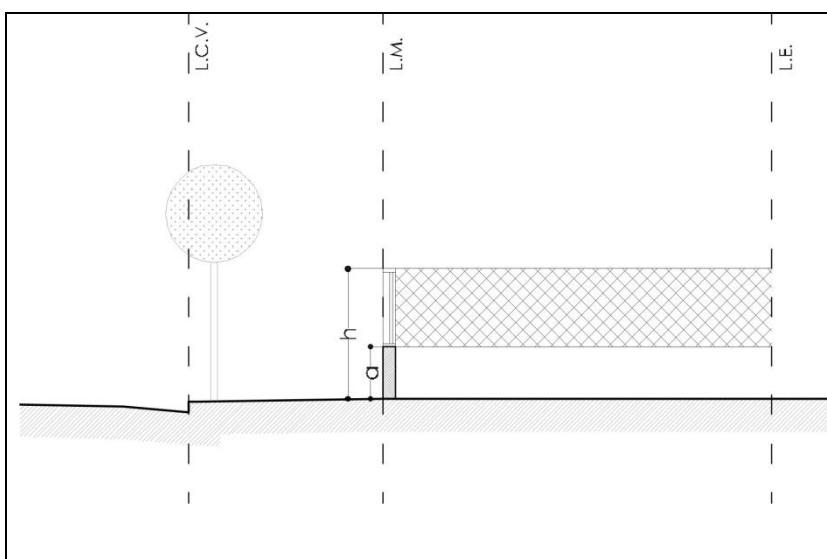


### REFERENCIAS

- A= Frente menor del lote
- B= Frente mayor del lote
- a= Cerramiento del frente menor del Lote
- b= Cerramiento en Línea de Ochava

- c= Cerramiento del Frente mayor del lote, entre la línea de ochava y el espacio de pulmón
- d= Cerramiento entre propiedades – Espacio de pulmón
- C= B/2 = Altura máxima del cerramiento opaco: 2,00 m
- A=b=c=d= altura máxima del cerramiento opaco: 0,80 m

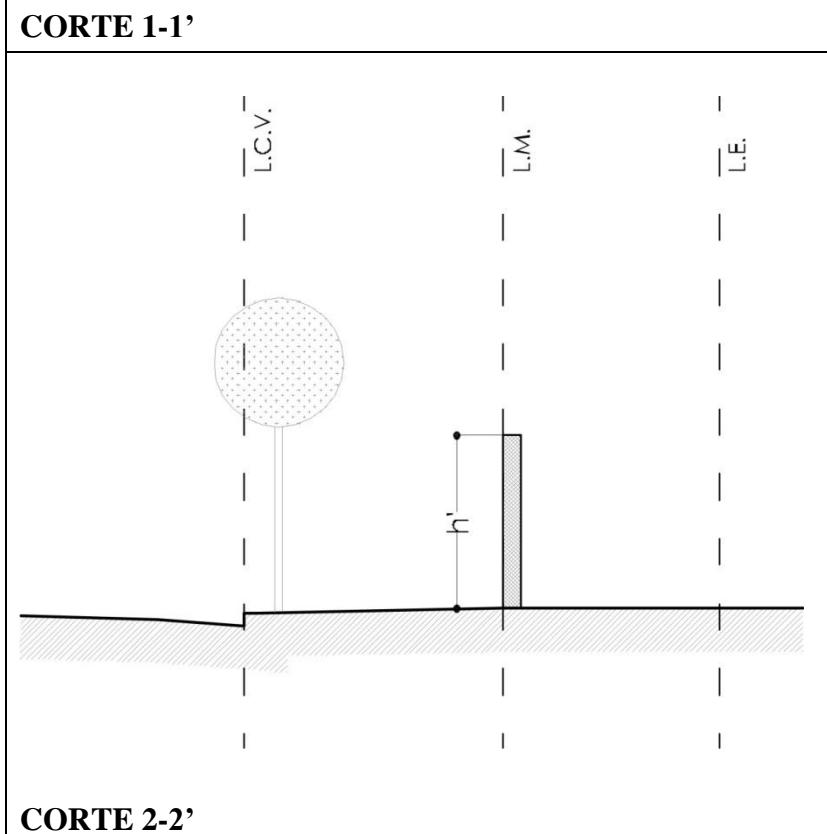




#### **REFERENCIAS**

a= Altura máxima del Cerramiento opaco

h= Altura total del Cerramiento – máximo 2,00 m



#### **REFERENCIAS**

h'= Altura total del Cerramiento Opaco – máximo 2,00 m

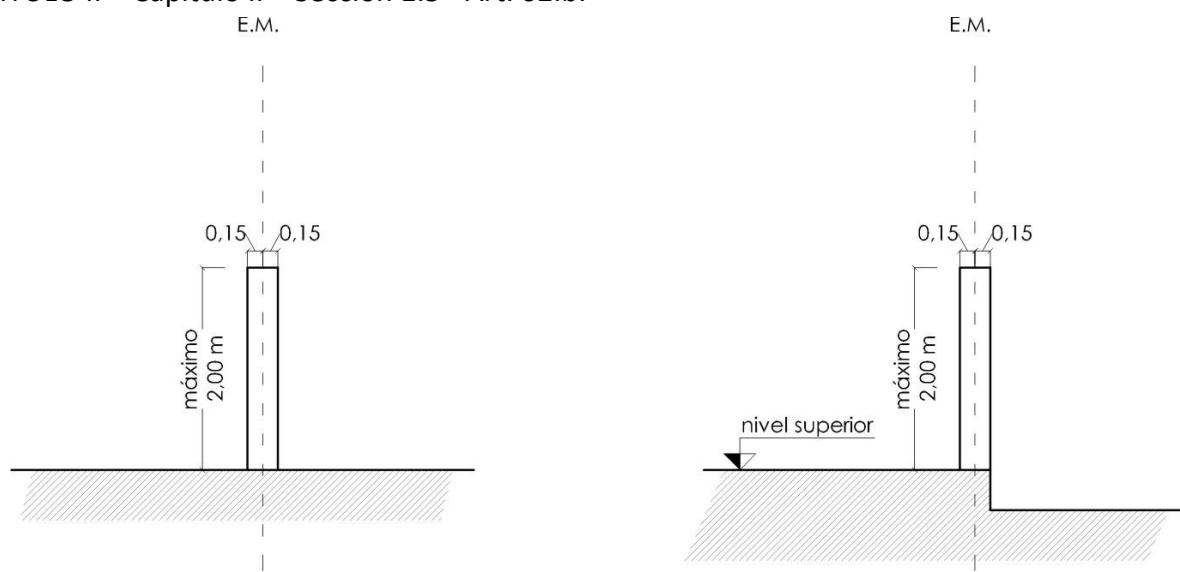




**GRÁFICO Nº 28:** De los Cerramientos divisorios de propiedades en los sectores

NO correspondientes a retiro para Jardín Privado.-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 1.5 - Art. 62.b.



## ANEXO 4

### **GRÁFICO Nº 1: De los Locales - Tabla de grupos de Locales según Destino.-** **TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.3 - Art. 81**

#### **Referencia de la "Tabla de Grupos de Locales según Destino"**

**o:** Condición exigida de Iluminación, Ventilación y Patios.

**NR:** Condición "no requerida" no siendo exigible su provisión.

**NO:** Condición "no permitida"

**o\*:** Ventilación por conductos con dispositivos mecánicos de tiraje, de instalación obligatoria.

GRUPOS DE LOCALES	ALTURA MINIMA (unid. ml)	ILUMINACION		VENTILACION			OBSERVACIONES	PATIO	
		LATERAL	CENITAL	DIREC.	COND.	SOLO MECAN.		1°C	2°C
<b>PRIMERA CATEGORÍA</b>									
Biblioteca	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Cocina – Comedor	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Comedor	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Cuarto de costura	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Dormitorio	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Estudio y/o escritorio	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Estar	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Juegos	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de lectura	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de música	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
<b>SEGUNDA CATEGORÍA</b>									
Ante – Cocina	2,40	o	o	o	NO	NO		o	o
Baño	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Cocina	2,40	o	o	o	NO	NO		o	o
Corredor	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Cuarto de planchar	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Despensa – Depósito familiar	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Escalera	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Guardacoches	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Hall en edificios residenciales	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Kichenette	2,40	NR	NR	o	NO	NO		o	NO
Lavadero	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Palier en edificios residenciales	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Toilette	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Guardarropa	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
<b>TERCERA CATEGORÍA</b>									
Archivo	2,40	NR	NR	o	o	NO		o	o
Ante – cocinas en edificios no residenciales y residenciales de vivienda transitoria y no familiar	3,00	NR	NR	o	o	NO		o	o
Auditorio	3,00	NR	NR	o	o	o		o	o
Aulas	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Biblioteca	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Cocinas en edificios no residenciales y residenciales de vivienda transitoria y no familiar	3,00	NR	NR	o	o	o*		o	o
Comercio < 30 m2	2,40	o	o	o	o	NO		o	o
Comercio > 30 m2	3,00	o	o	o	o	NO		o	NO
Consultorio	2,40	NR	NR	o	o	NO		o	o
Estadios cubiertos	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



Foyer	3,00	NR	NR	o	o	o		o	o
Gimnasio	3,00	o	o	o	o	NO		o	NO
Iglesia y/o capilla	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Laboratorio	2,40	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Laboratorio fotográfico	2,40	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Locales en Galerías Comerciales	2,40	NR	NR	o	o	NO		o	o
Local de Portería	2,40	o	o	o	NO	NO		o	o
Morgue	3,00	NR	NR	NO	NO	o*	De tener aberturas deben ser fijas y herméticas	o	o
Natatorio cubierto	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Nursery	2,40	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Oficina	2,40	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Cirugía	3,00	NR	NR	NO	o*	o	De tener aberturas deben ser fijas y herméticas	o	o
Sala de Convenciones	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Sala de Exposiciones	3,00	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Sala de Grabación	2,40	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Sala de Internación	2,40	o	NO	o	NO	NO		o	NO
Sala de Juegos	3,00	o	o	o	NO	NO		o	NO
Sala de Partos	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Sala de Proyección	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Sala de Rayos X	3,00	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Sala de Terapia Intensiva	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Sala de Teatro	3,00	NR	NR	o	o*	o		o	o
Salón de Actos	3,00	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Salón de Bailes	3,00	NR	NR	o	o*	NO		o	o

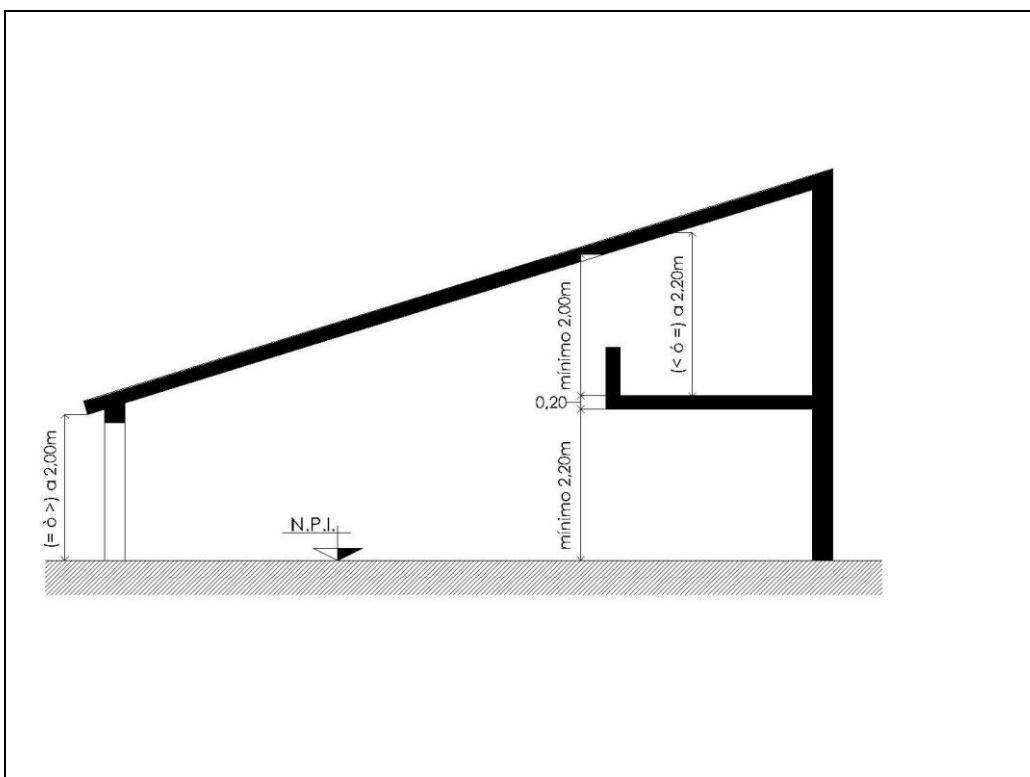
CUARTA CATEGORÍA

Corredor	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Depósito	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Escaleras	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Garage y/o guardacoches colectivo	2,20	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Hall	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Lavaderos	2,40	o	o	o	o	o		o	o
Office	2,40	o	o	o	o	o		o	o
Palier	2,40	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Sala de espera anexa a oficina o consultorio	2,40	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							
Sala de máquinas	2,20	NR	NR	o	o*	NO		o	o
Sanitarios colectivos	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Vestuarios colectivos	2,20	NR	NR	o	o	NO		o	o
Recepción de residuos	2,20	NO REQUIERE CONDICIONES DE ILUMINACIÓN NI VENTILACIÓN							

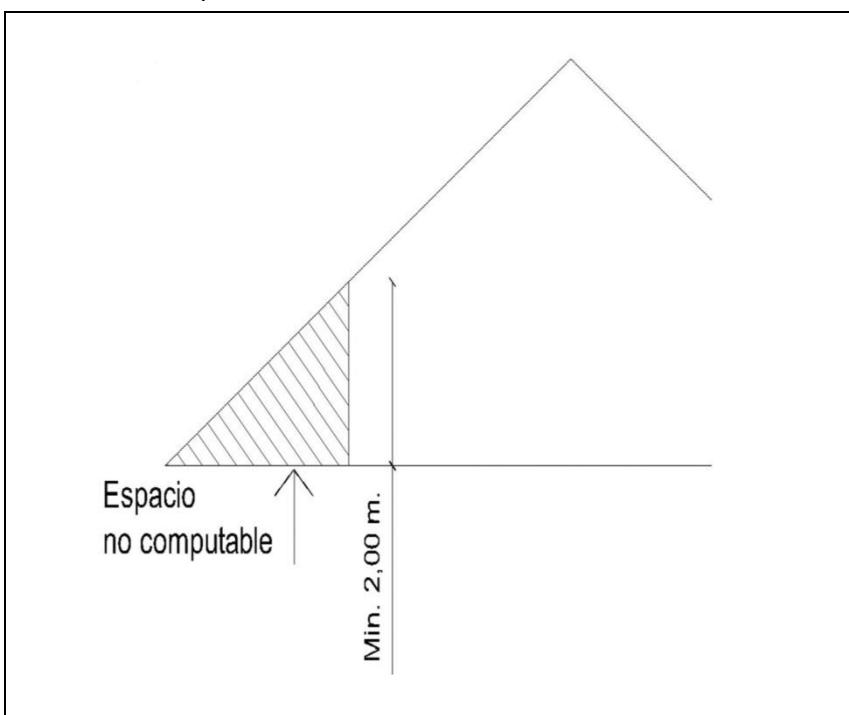


Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

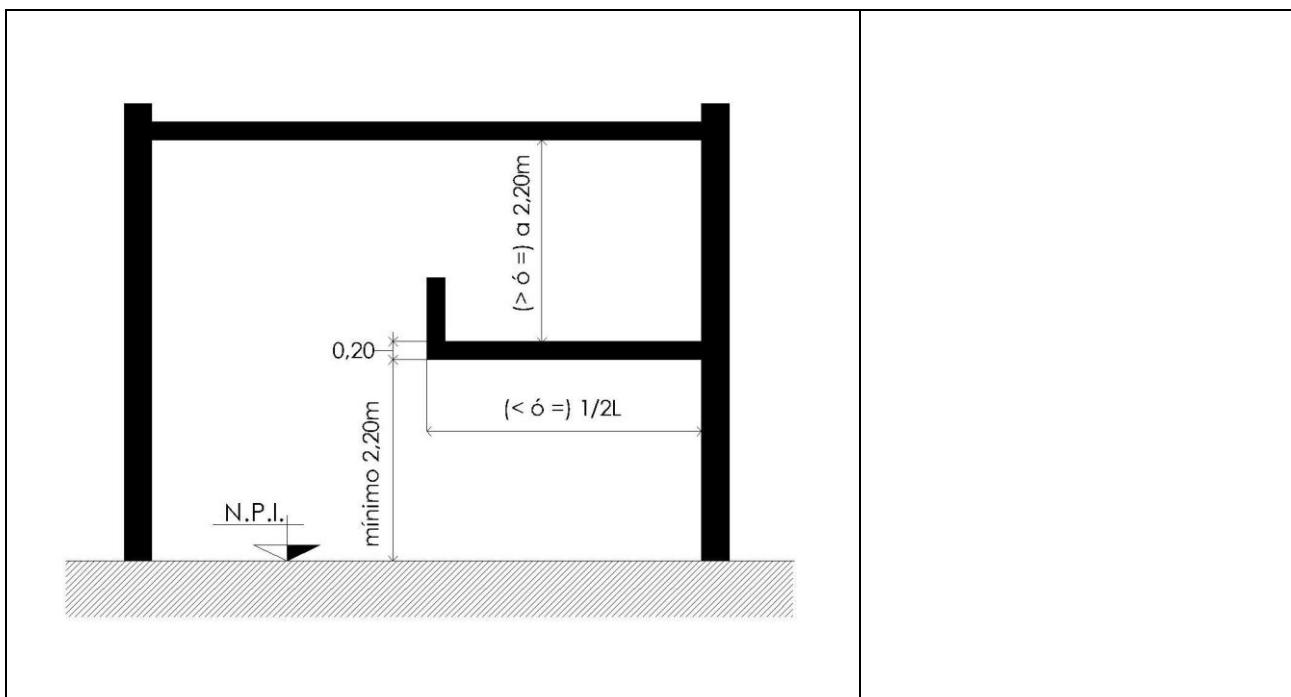
**GRÁFICO Nº 2:** De los Locales - Forma de Medir la Altura Libre de los Locales  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.3 - Art. 82



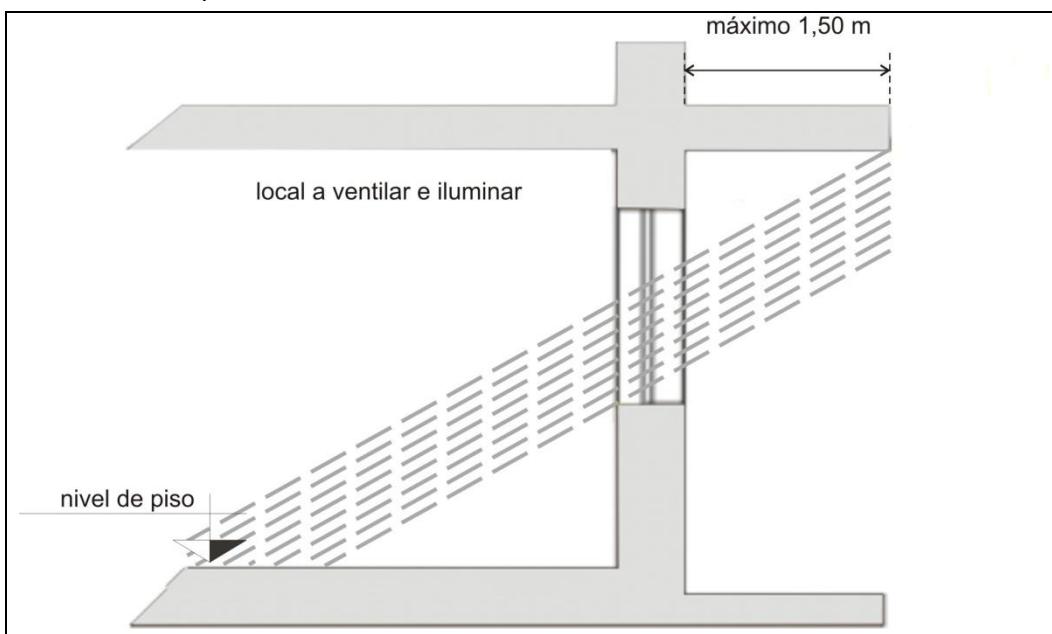
**GRÁFICO Nº 3:** De los Locales - Altura Variable : espacios no computables para la determinación del volumen y dimensiones mínimas.-  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.3 - Art. 83.b



**GRÁFICO Nº 4:** De los Locales - Altura mínima de locales con entrepisos  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.3 - Art. 84



**GRÁFICO Nº 5:** De las condiciones de iluminación y ventilación - Tipos de Iluminación: Iluminación Lateral.-  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.4 - Art. 88.a.1.



**GRÁFICO Nº 6:** De las condiciones de iluminación y ventilación - Tipos de Iluminación: Iluminación Cenital.-  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.4 - Art. 88.a.2.

GRAFICO 6.a

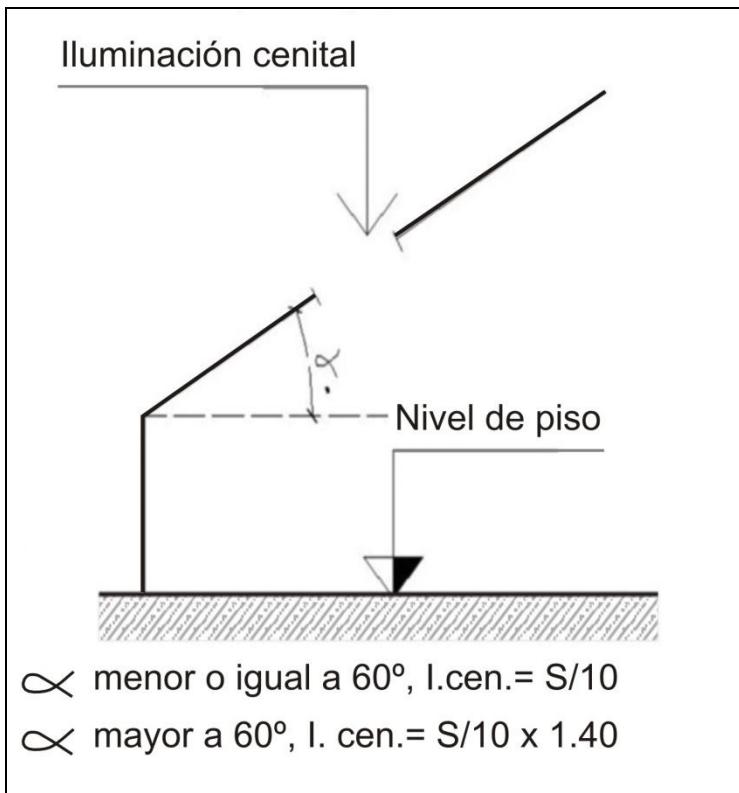
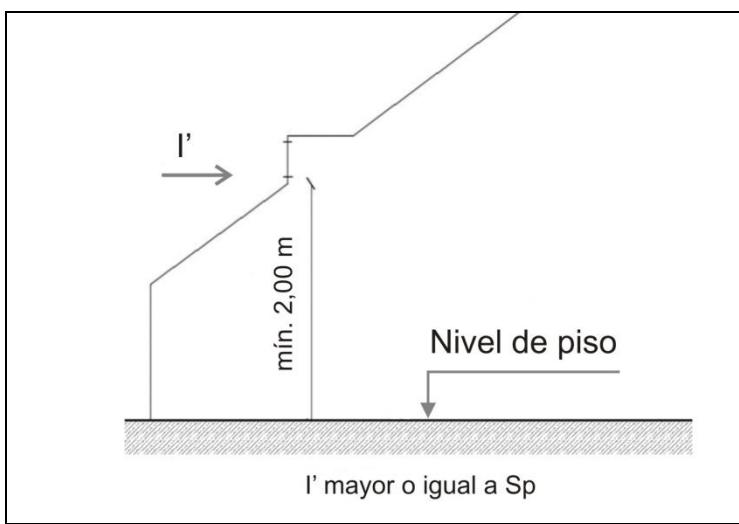


GRAFICO 6.b



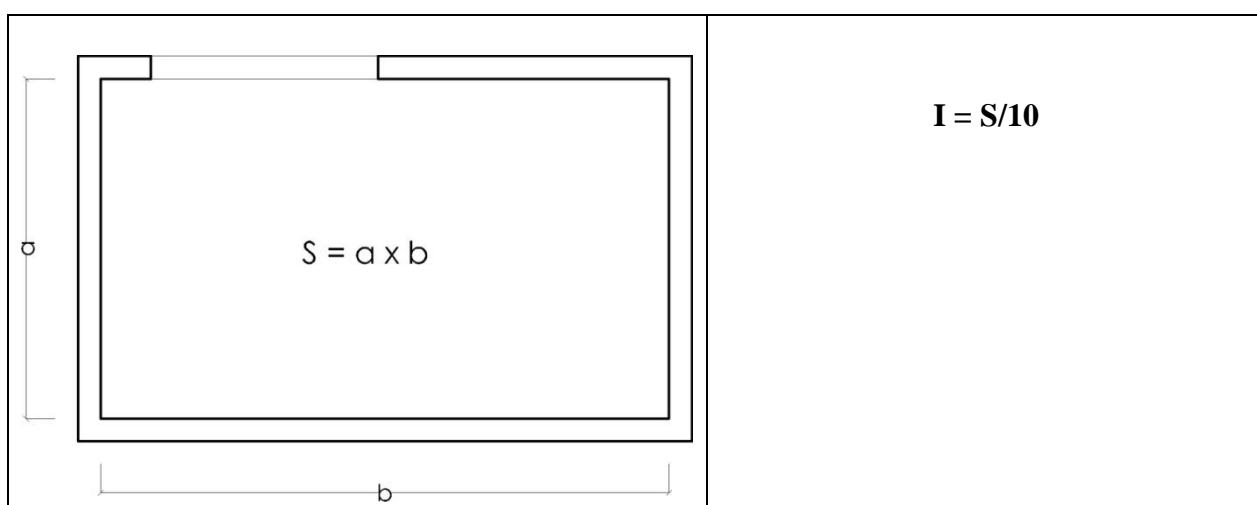
## GRÁFICO N° 7: DIMENSIONAMIENTO DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN: ILUMINACIÓN

### DIRECTA DEL EXTERIOR:

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.4 - Art. 88.b.

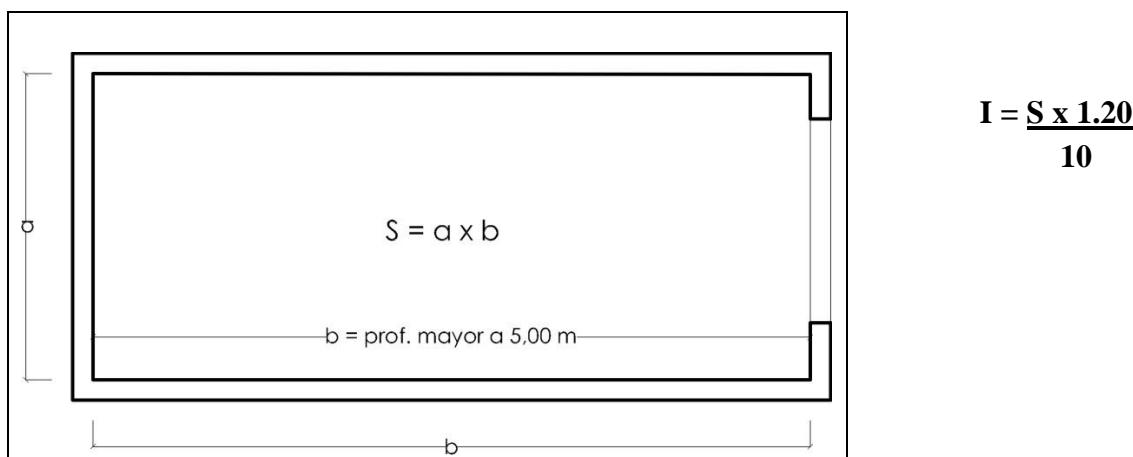
**a-CONDICIÓN 1:** Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos.-

GRAFICO 7.a



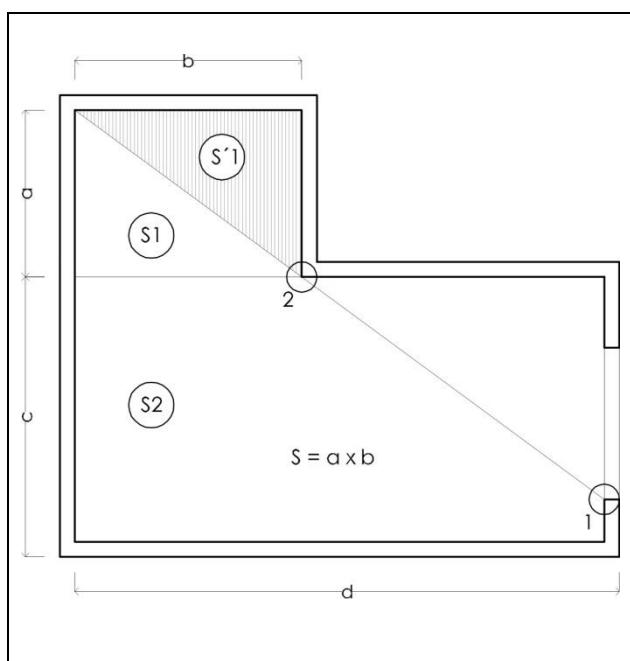
**b-CONDICIÓN 2:** Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos: **Local Profundo.**-

GRAFICO 7.b



**c-CONDICIÓN 3:** Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos: **Local irregular.**-

GRAFICO 7.c



### REFERENCIAS

$$S_1 = a \times b$$

$S'_1$  = menor a 50% de  $S_1$

$S'$  = cono de sombra

$$S_2 = c \times d$$

$$I = \frac{(S_1 - S'_1) + S_2}{10}$$

Si  $b$  e “mayor o igual” a 5,00 m

$$I = \frac{[(S_1 - S'_1) + S_2] \times 1.20}{10}$$

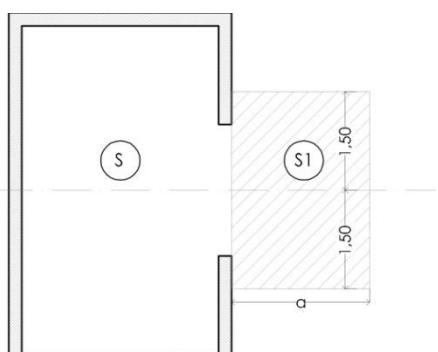


## GRÁFICO Nº 8: DIMENSIONAMIENTO DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN: ILUMINACIÓN A TRAVÉS DE PARTE CUBIERTA:

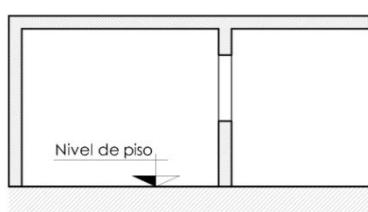
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.4 - Art. 88.b.2.

**GRAFICO 8.a**

Condición 7



PLANTA

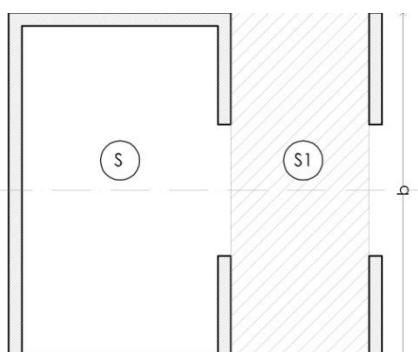


CORTE

$$I = \frac{S + S1}{10} (3,00 \text{ m} \times a)$$

**GRAFICO 8.b**

Condición 8



PLANTA



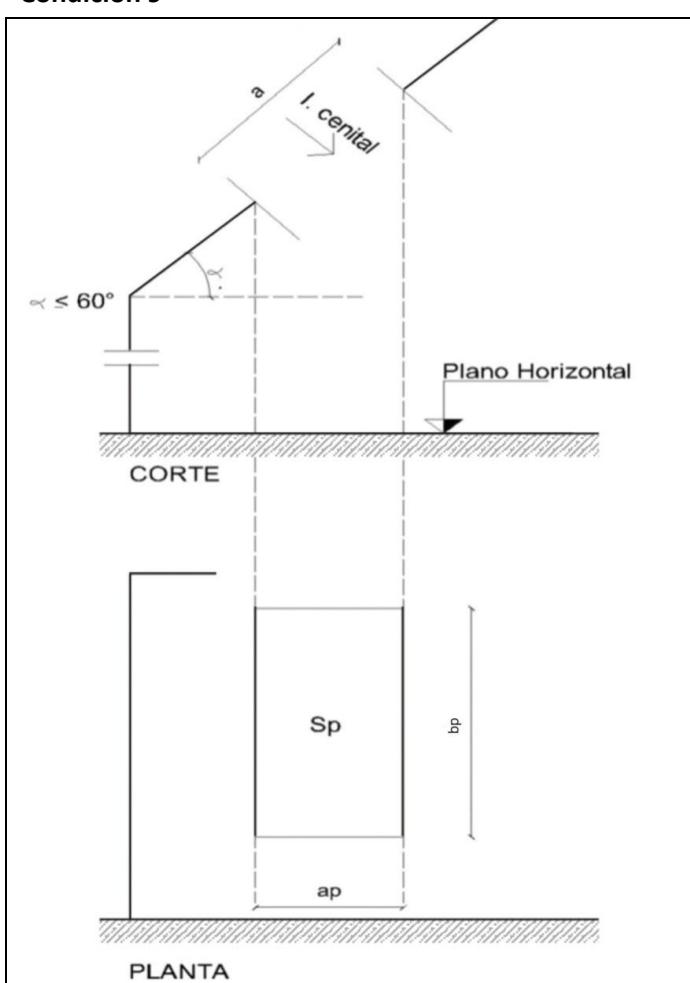
CORTE

$$I = \frac{S + S1}{10} (a \times b)$$

## GRÁFICO Nº 9: DIMENSIONAMIENTO DE LOS VANOS DE ILUMINACIÓN: ILUMINACIÓN CENITAL

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.4 - Art. 88.b.3.

Condición 9



$$Ice = SP = \frac{(ap \times bp)}{10} = \frac{S}{10}$$

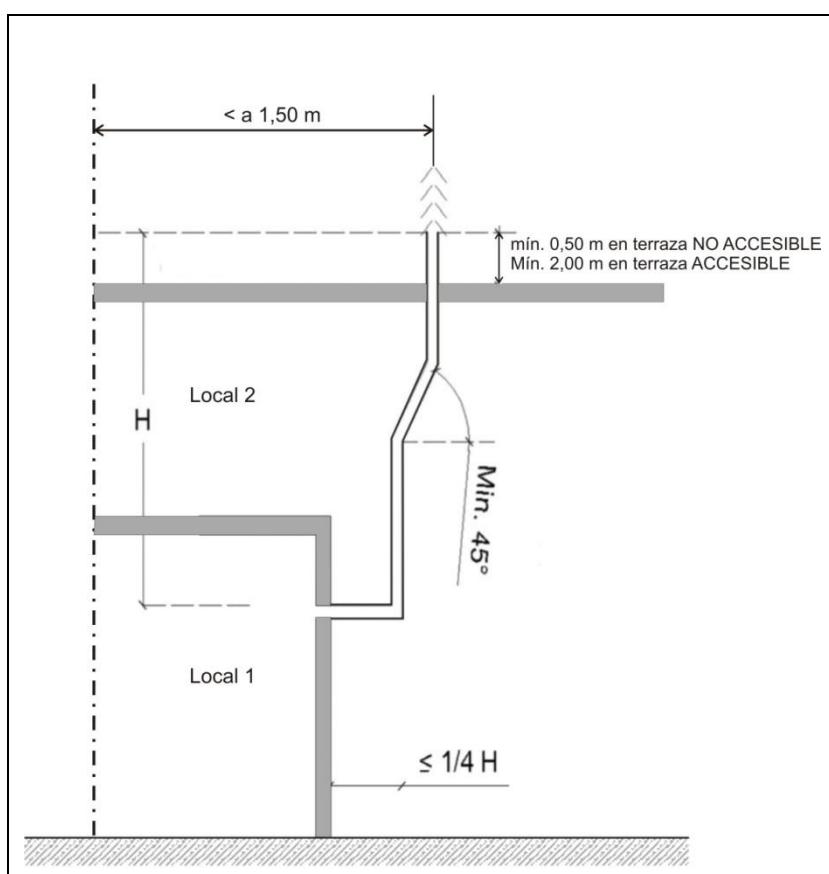


Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



## GRÁFICO N° 10: VENTILACIÓN POR CONDUCTO INDIVIDUAL POR LOCAL

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.4 - Art. 89.a.2.1.



### SECCIÓN MÍNIMA

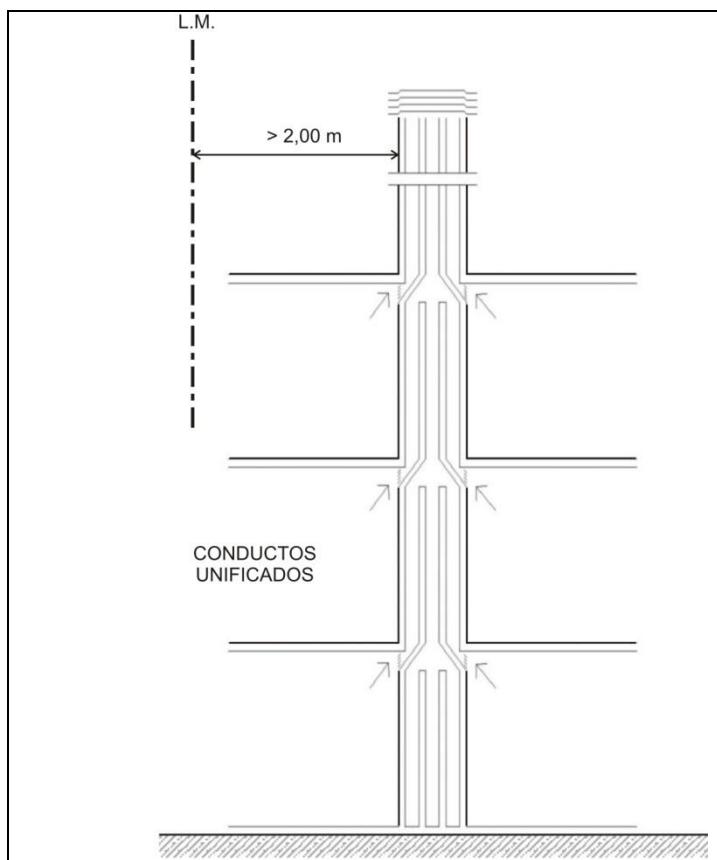
$$\frac{b}{a}$$

$$\varnothing \geq 1/400 S \geq 0,03 \text{ m}^2$$

$$b \geq a/3$$

## GRÁFICO N° 11: VENTILACIÓN POR CONDUCTO COMÚN A VARIOS LOCALES

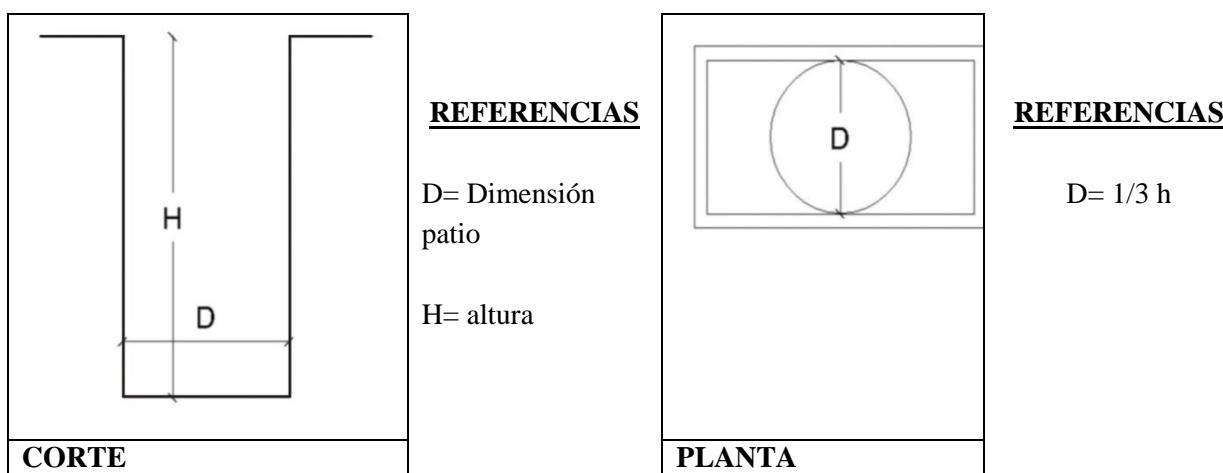
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.4 - Art. 89.a.2.2.



## GRÁFICO N° 12: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - PATIOS DE

**PRIMERA CATEGORÍA - DIMENSIONES MÍNIMAS**

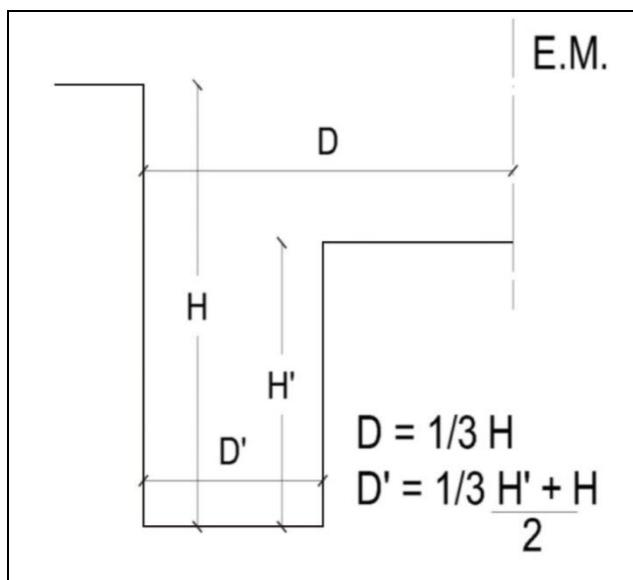
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.5 - Art. 90.a.1.



## GRÁFICO N° 13: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - PATIOS DE

**PRIMERA CATEGORÍA - DIMENSIONES MÍNIMAS CON PARAMIENTO DE DIFERENTES ALTURAS**

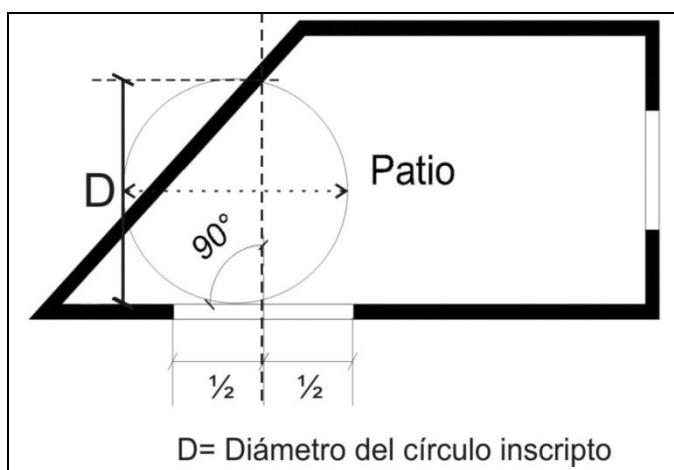
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.5 - Art. 90.a.2.



## GRÁFICO N° 14: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - PATIOS DE

**PRIMERA CATEGORÍA** - Medición del valor “D” en el eje de c/abertura

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.5 - Art. 90.a.3.



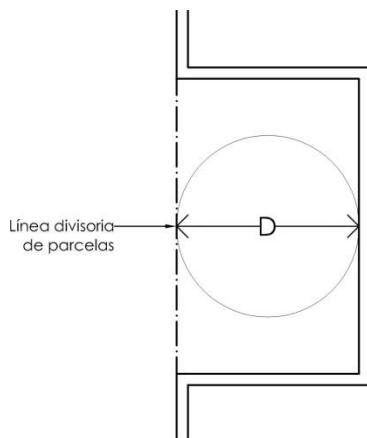
## GRÁFICO N° 15: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - DISMINUCIÓN DEL

**VALOR “D” EN PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA** - Patio abierto en uno de sus lados a la vía pública o a otro patio



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

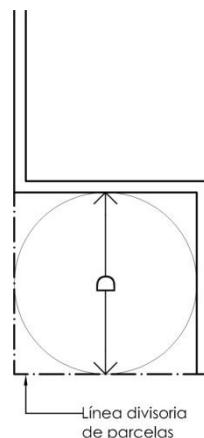
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.5 - Art. 91.a.



PLANTA

A-

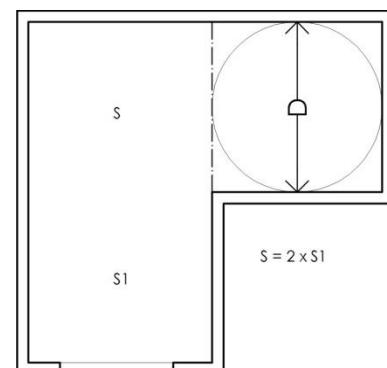
$$D = 1/3 H \times 4/5$$



PLANTA

B-

$$D = 1/3 H \times 4/5$$



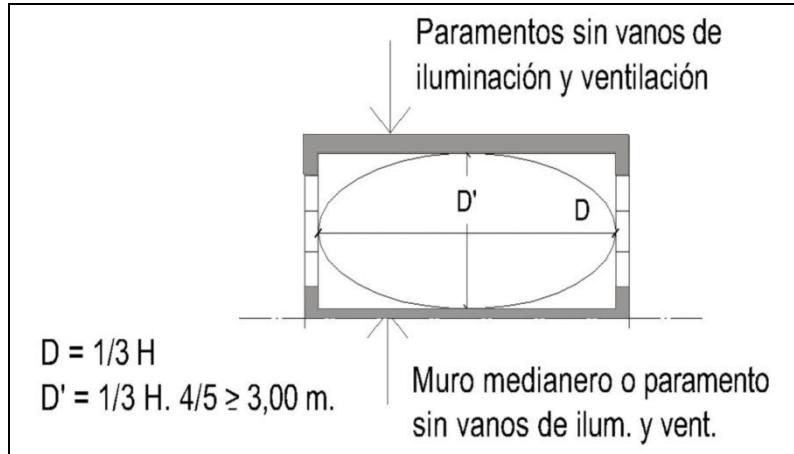
PLANTA

C-

$$D = 1/3 H \times 4/5$$

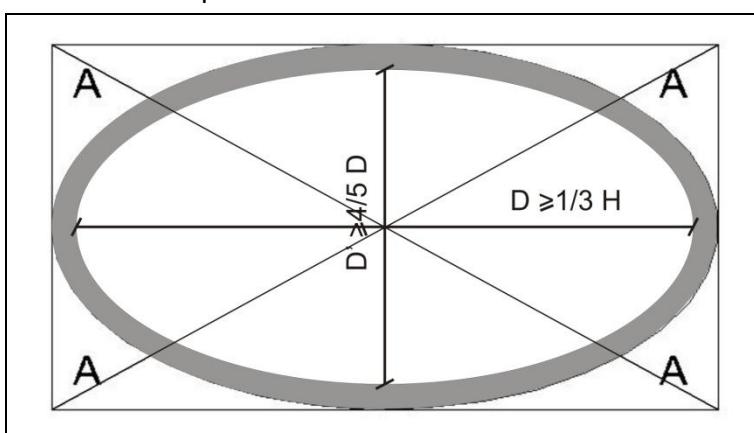
**GRÁFICO Nº 16: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - DISMINUCIÓN DEL VALOR “D” EN PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA** - Paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y ventilación de locales habitables

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.5 - Art. 91-b

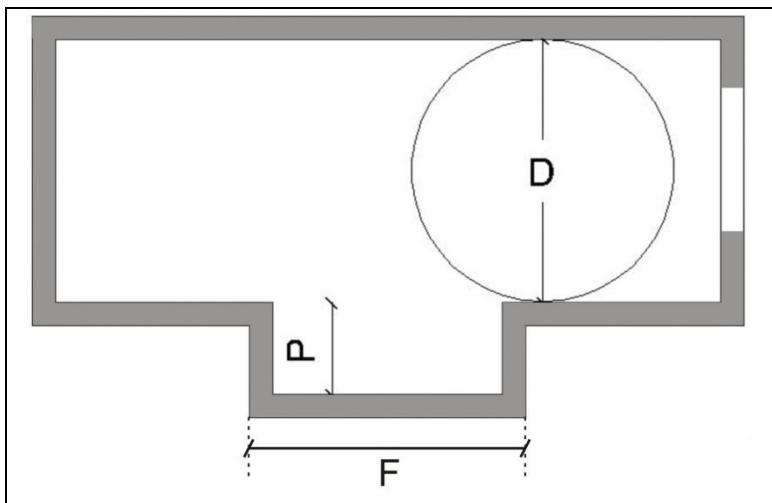


Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

**GRÁFICO N° 17: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - DISMINUCIÓN DEL VALOR “D” EN PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA** - Patios limitados por paramentos curvos  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.5 - Art. 91-c



**GRÁFICO N° 18: DE LOS PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN - DISMINUCIÓN DEL VALOR “D” EN PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA** - Patios con extensiones  
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.5 - Art. 91-d



**REFERENCIAS**

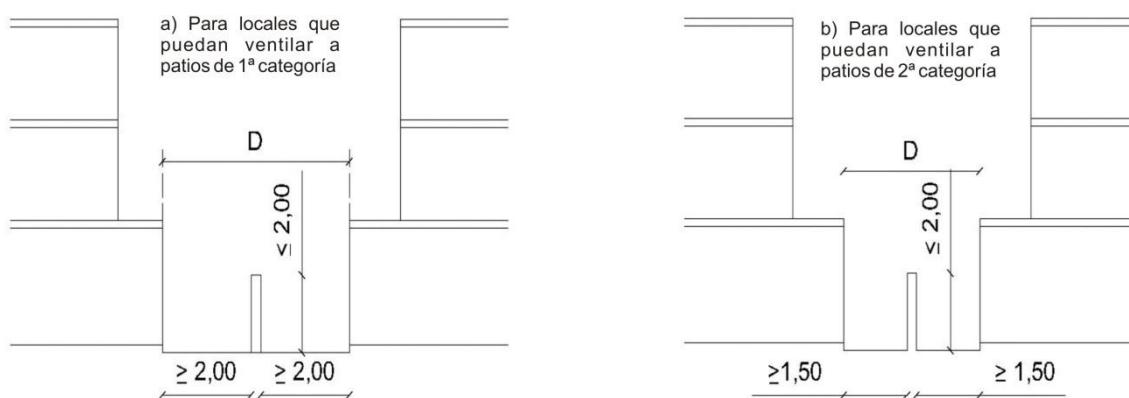
P= Profundidad patio al cual se extiende

F= Frente del patio al cual se extiende

P “menor o igual” que  $\frac{1}{2} F$

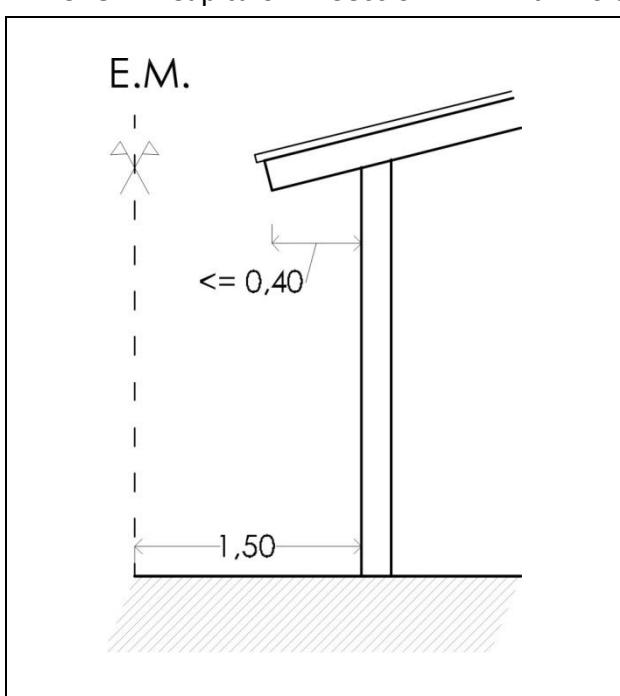
**GRÁFICO N° 19: PATIOS MANCOMUNADOS:**

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.5 - Art. 94



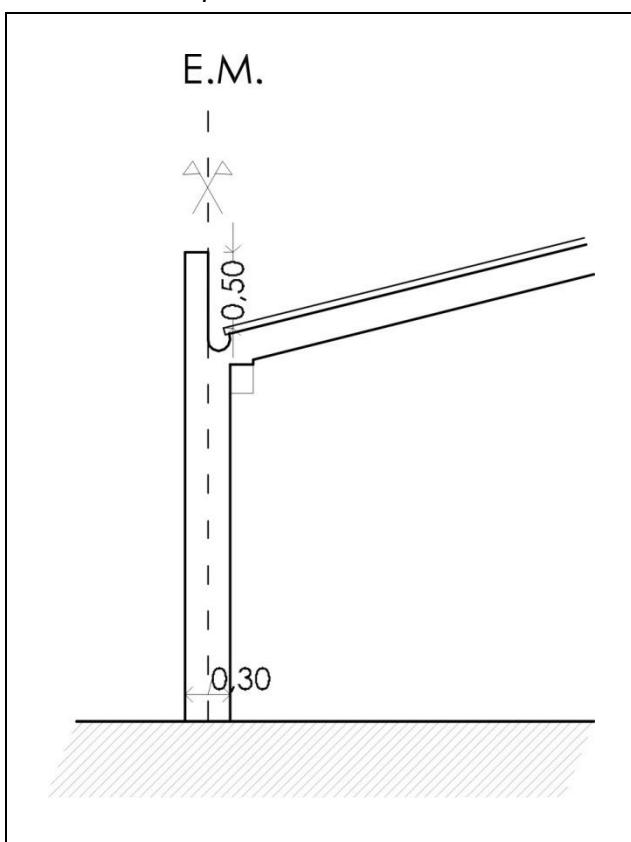
## GRÁFICO N° 20: DE LAS AGUAS PLUVIALES : Edificios próximos a la medianera

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.7 - Art. 110.a



## GRÁFICO N° 21: DE LAS AGUAS PLUVIALES: Edificios sobre medianera

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.7 - Art. 110.b.



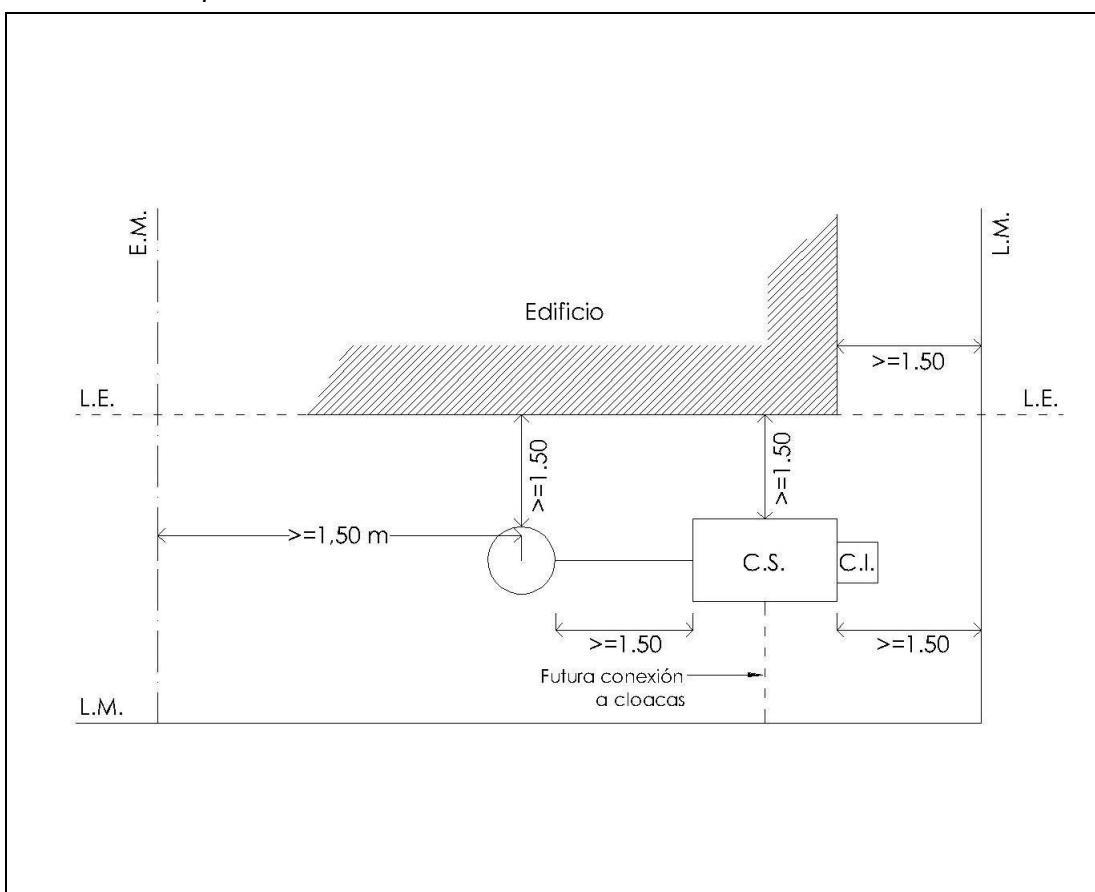
Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



## GRÁFICO N° 22: DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES - UBICACIÓN DEL SISTEMA

### CLOACAL

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.7 - Art. 111.b.





## GRÁFICO N° 23: DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES - CÁMARA SÉPTICA: DIMENSIONES

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.7 - Art. 111.c.2.

Cantidad de personas que habitan la casa	Ancho Libre A	Largo Libre L	Altura del fondo a caño de entrada h	Altura de fondo a tapa h <sup>1</sup>
Mínimo	0.90	1.80	1.50	2.00
7	0.90	2.00	1.50	2.00
10	0.90	2.30	1.50	2.00
15	0.90	2.50	1.50	2.00
21	1.20	2.70	1.50	2.00
24	1.20	3.20	1.50	2.00

### VIVIENDAS - HOTELES, Dotación 150 lts. por día

18	1.20	2.10	1.55	2.00
24	1.20	2.10	1.55	2.00
30	1.20	2.40	1.55	2.00
40	1.50	2.90	1.55	2.00
50	1.60	3.10	1.55	2.00
60	1.70	3.40	1.55	2.00
70	1.90	3.60	1.55	2.00
80	2.00	3.90	1.55	2.00
90	2.10	4.10	1.55	2.00
100	2.30	4.20	1.55	2.00
150	2.70	5.30	1.55	2.00
200	3.10	6.20	1.55	2.00
250	3.60	6.70	1.55	2.00
300	4.10	7.00	1.55	2.00
400	4.60	8.40	1.55	2.00
500	5.10	9.40	1.55	2.00

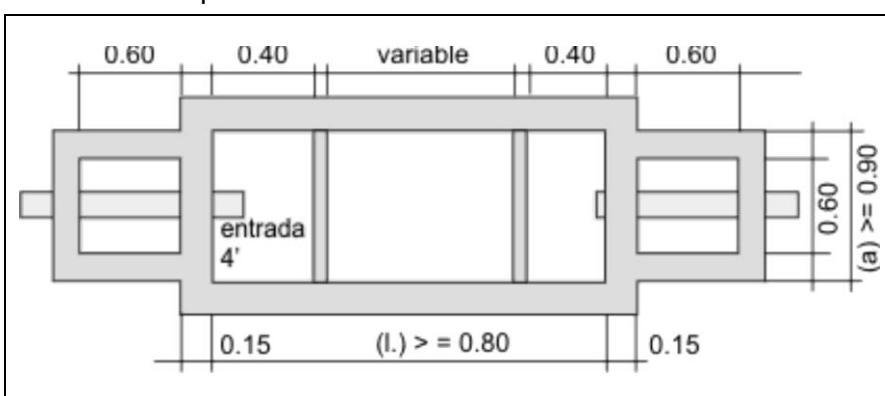
### Galerías-Restaurantes-S. de espectáculos-Locales en gral. Dotación 60 L/día

50	0.90	2.10	1.55	2.00
75	1.20	2.50	1.55	2.00
100	1.40	2.80	1.55	2.00
150	1.80	3.20	1.55	2.00
250	2.40	4.20	1.55	2.00
500	3.20	6.00	1.55	2.00
750	4.00	7.20	1.55	2.00
1000	4.80	8.00	1.55	2.00

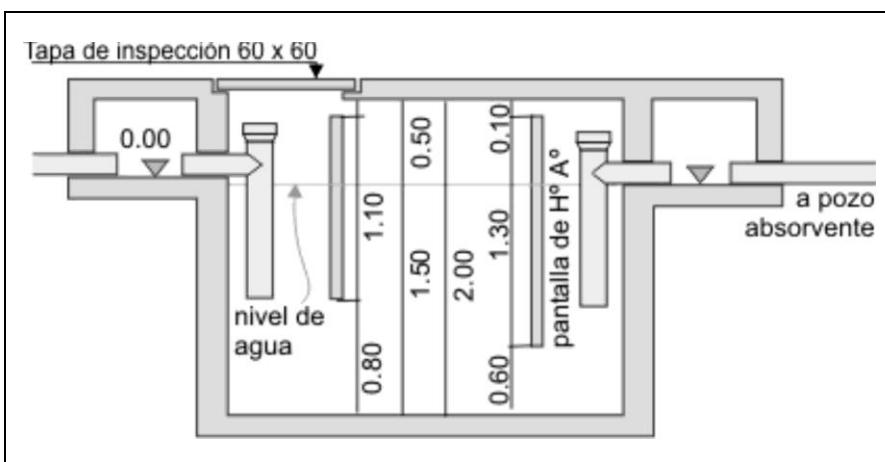


## GRÁFICO N° 24: DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES - CÁMARA SÉPTICA: DISEÑO

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.7 - Art. 111.c.2.



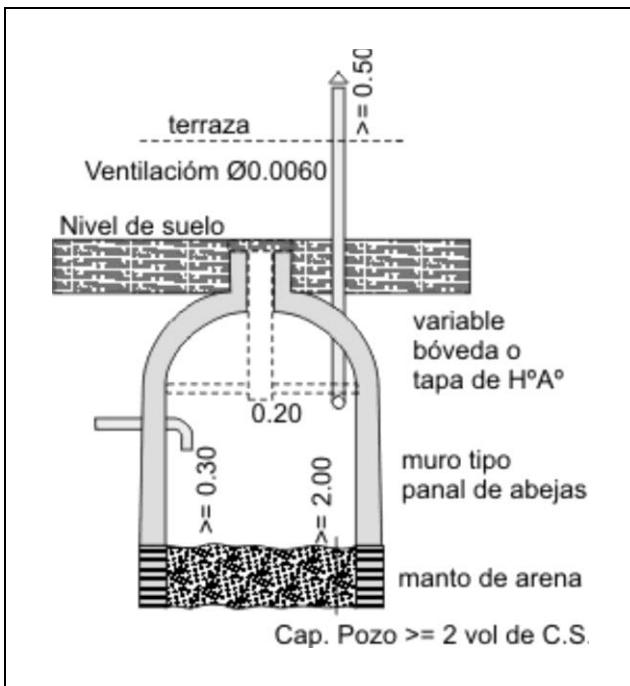
### PLANTA



### CORTE

## GRÁFICO N° 25: DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES - POZO ABSORBENTE: DISEÑO

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.7 - Art. 111.c.3.



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

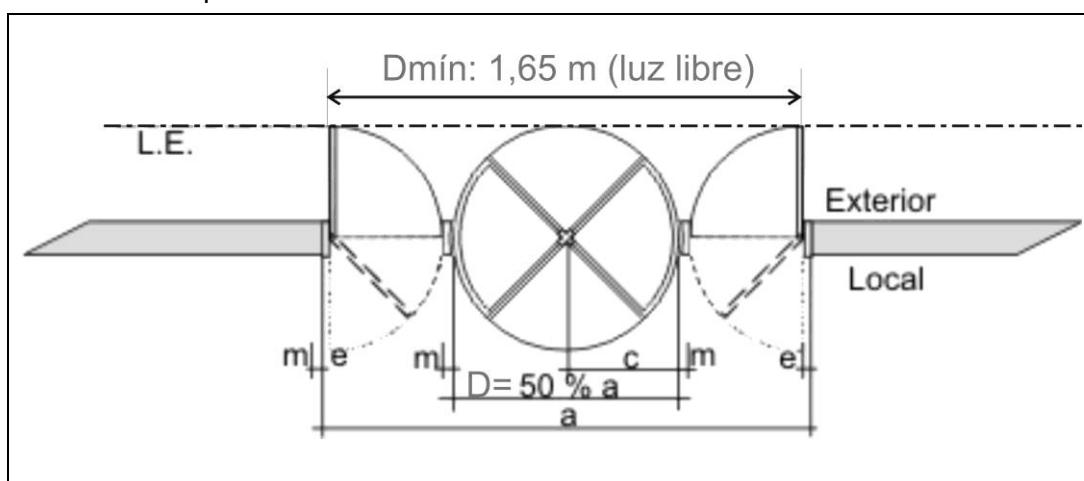
## GRÁFICO N° 26: DE LAS AGUAS SERVIDAS Y CLOACALES - POZO ABSORBENTE: CÁLCULOS

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.7 - Art. 111.c.3.

Características del suelo	para un caudal de 150 lts/día	para un caudal de 200 lts/día
Arena gruesa o grava	Ø 0.23 m.	Ø 0.30 L.
Arena fina	Ø 0.30 m.	Ø 0.50 L.
Arena limosa	Ø 1.00 m.	Ø 1.20 L.
Limo con arena o grava	Ø 1.20 m.	Ø 1.50 L.
Limo c/ poca arena o gr.	Ø 1.70 m.	Ø 2.30 L.
Arcilla compactada o roca conviene un pozo impermeable c/ext. periódica por bombeo.		
En todo los casos se tomará en cuenta un espesor mínimo del estrato de 1,00 m.		

## GRÁFICO N° 27: DE LOS MEDIOS DE EGRESO: PUERTAS GIRATORIAS

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.a.1.3.



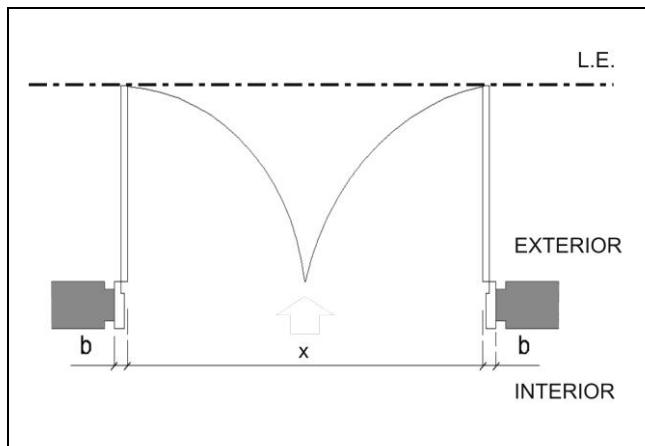
### REFERENCIAS

a= ancho mínimo exigido para puertas de salida

D= diámetro mínima de la puerta giratoria (luz libre)

## GRÁFICO N° 28: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS DE SALIDAS

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.a.3.



### REFERENCIAS

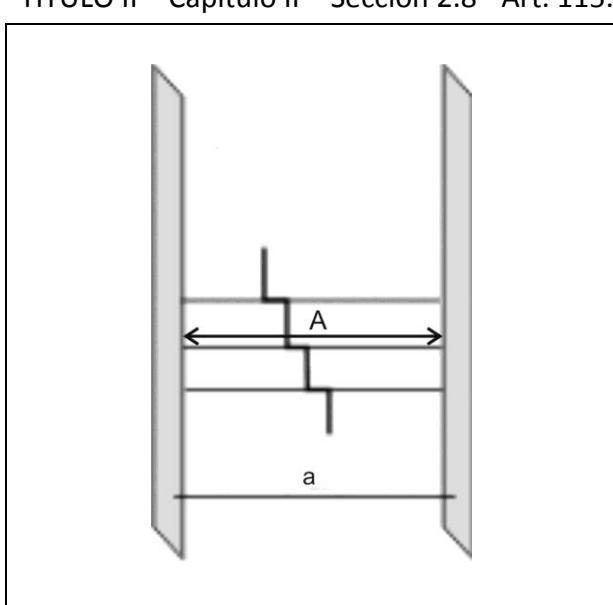
x= medida del ancho de la puerta de salida,  
en centímetros (luz libre de paso)

b= ancho marco + ancho de hoja



## GRÁFICO N° 29: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO: ESCALONES EN PASAJES

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.b.1.1.e.



### REFERENCIAS

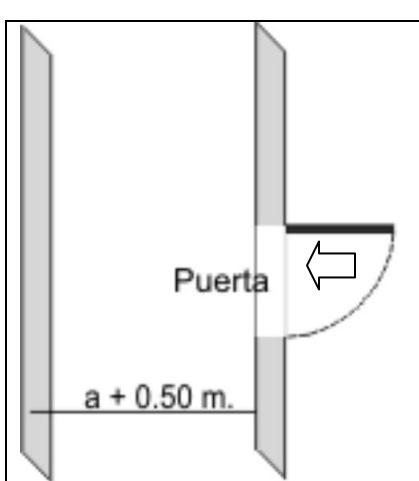
a= ancho del pasillo

A= ancho de las escaleras o rampas

$$A = a .$$

## GRÁFICO N° 30: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO: INCREMENTOS EN EL ANCHO MÍNIMO

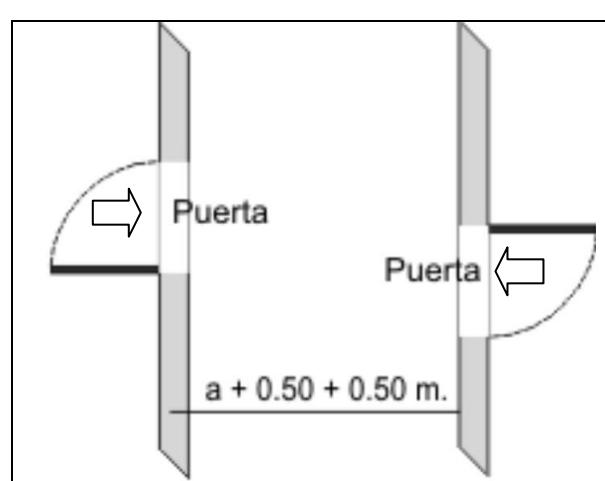
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.b.1.1.f.



1- Se abren puertas que dan a un lado del pasillo

### REFERENCIAS

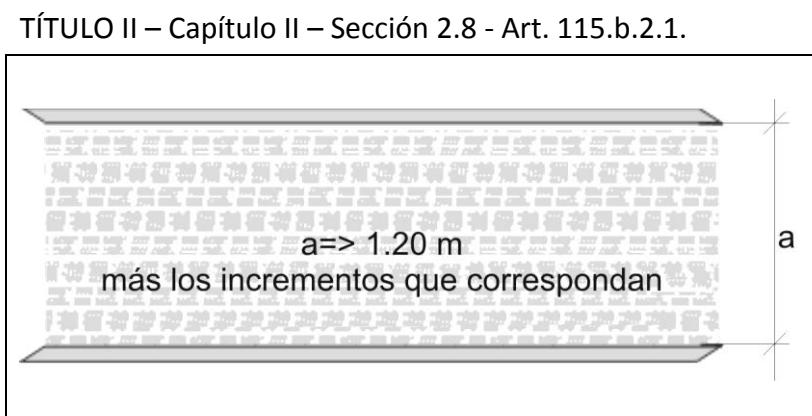
a= ancho mínimo del pasillo



2- Se abren puertas que dan a ambos lados del pasillo

## GRÁFICO N° 31: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO: CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN DE UN EDIFICIO

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.b.2.1.



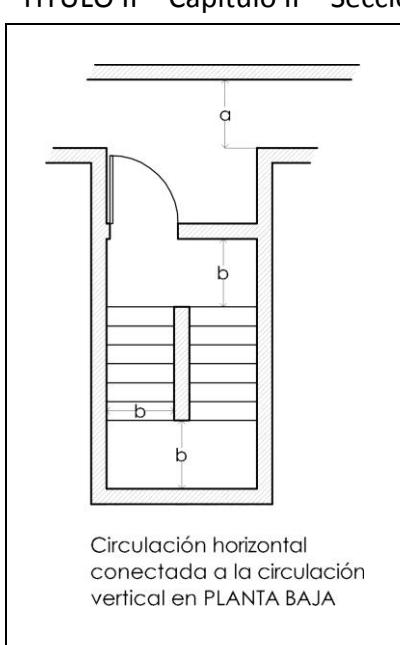
### REFERENCIAS

a= ancho mínimo del paso



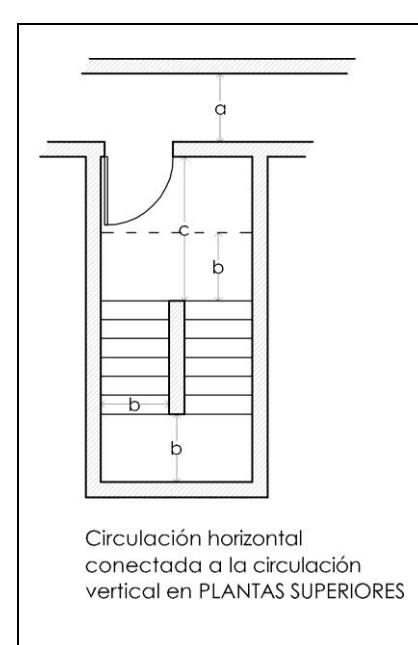
## GRÁFICO N° 32: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - CIRCULACIONES HORIZONTALES DE USO PÚBLICO: CIRCULACIÓN DE EVACUACIÓN EN PISOS ALTOS

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.b.2.2.



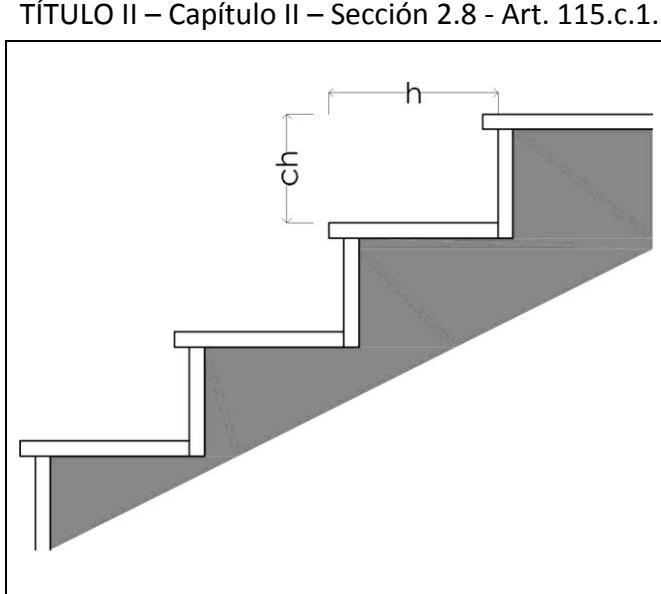
### REFERENCIAS

- a= ancho mínimo del paso
- b= ancho mínimo de escalera
- c= ancho mínimo escalera + apertura de puerta
- a $\geq$  1,20 m más los incrementos que correspondan



## GRÁFICO N° 33: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - CIRCULACIONES VERTICALES DE USO PÚBLICO: ESCALERAS- DIMENSIÓN DE HUELLA Y CONTRAHUELLA-

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.c.1.1.



### REFERENCIAS

- h= huella
- ch= contra huella

Relación óptima:

$$61 < h + 2ch < 64$$



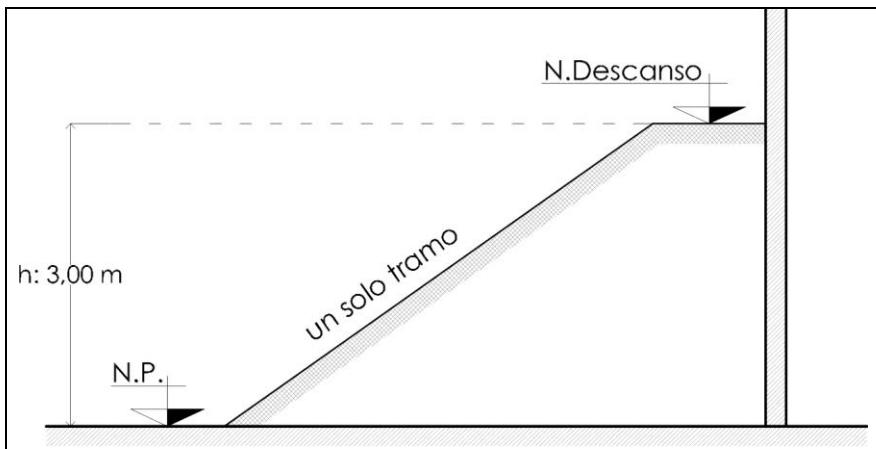
Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

## GRÁFICO N° 34: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - CIRCULACIONES VERTICALES DE USO

**PÚBLICO: ESCALERAS- TRAMOS Y DESCANSOS-**

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.c.1.1.

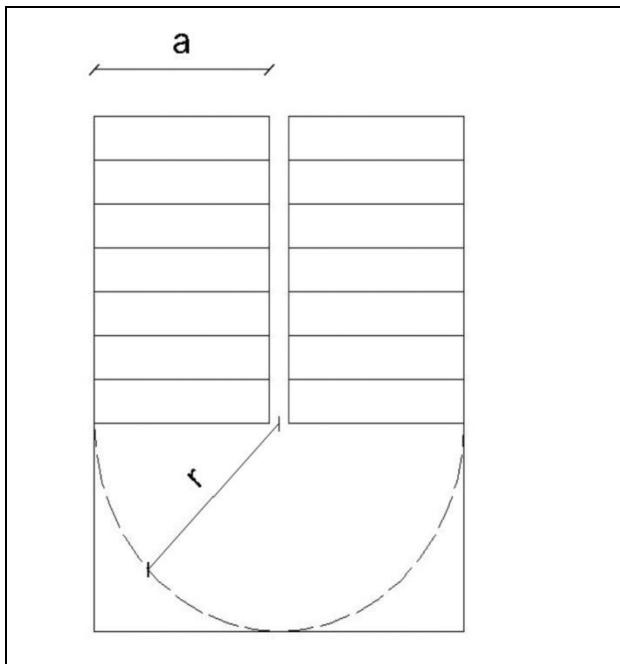
**GRAFICO 34.a**



### REFERENCIAS

$h =$  altura máxima a salvar por una escalera de un solo tramo sin descanso

**GRAFICO 34.b**



### REFERENCIAS

$a =$  ancho mínimo de escalera  
 $r =$  radio mínimo en descanso

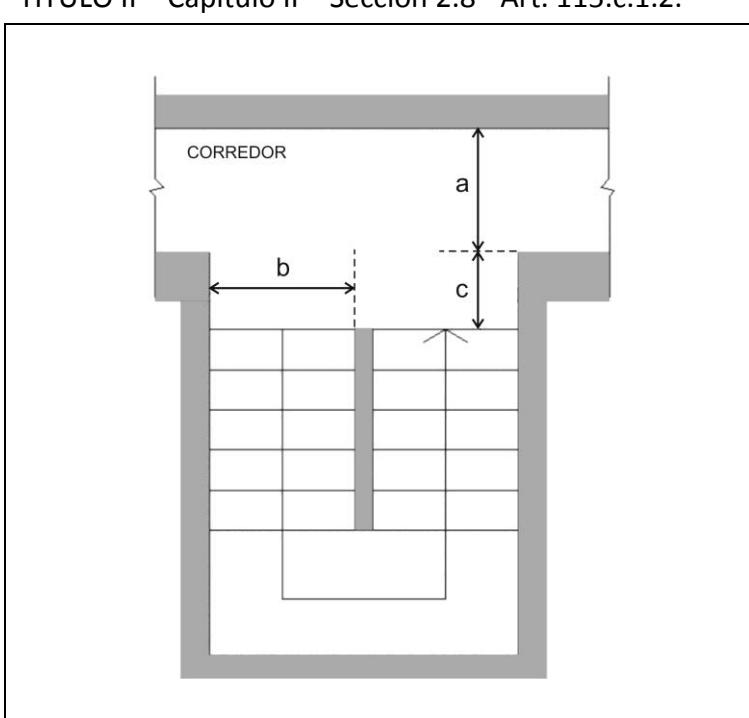
$$r = a$$



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

## GRÁFICO N° 35: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - CIRCULACIONES VERTICALES DE USO PÚBLICO: UNIÓN DE ESCALERA CON LOS CORREDORES O PASILLOS

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.c.1.2.

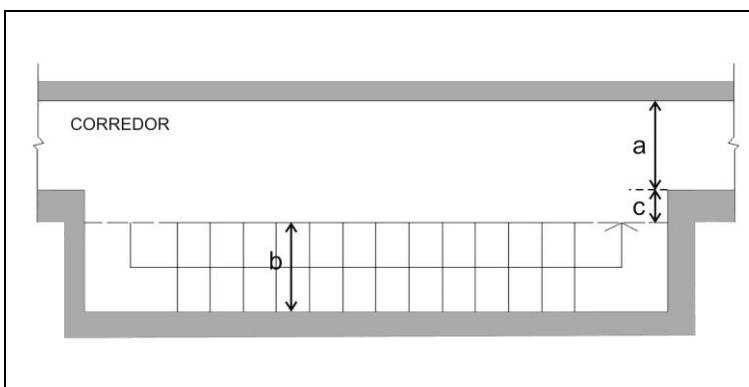


### REFERENCIAS

a= ancho de paso  
b= ancho de escalera  
c= ensanchamiento del pasillo en el descanso de la escalera

$$c \leq b/2$$

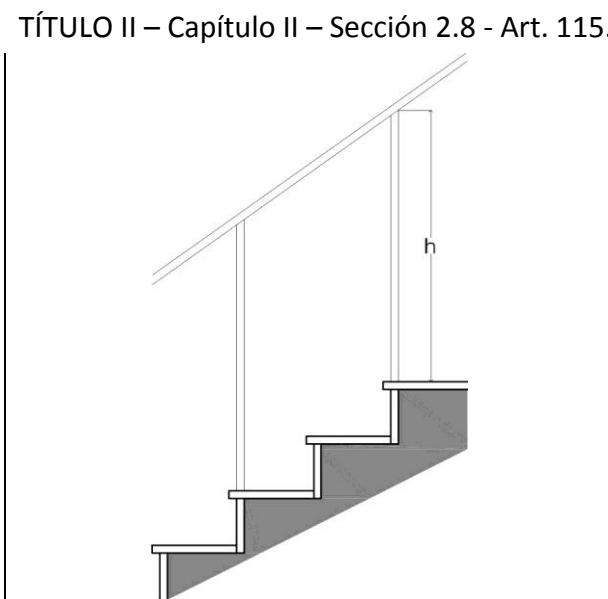
### PLANTA



### PLANTA

## GRÁFICO N° 36: DE LOS MEDIOS DE EGRESO - CIRCULACIONES VERTICALES DE USO PÚBLICO: BARANDAS Y PASAMANOS

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 2.8 - Art. 115.c.1.5.



### REFERENCIAS

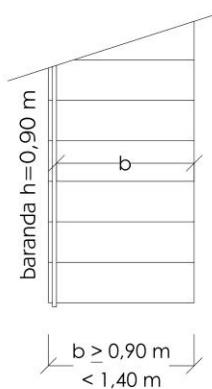
h= altura mínima de la baranda  
b= ancho de escalera

### CORTE



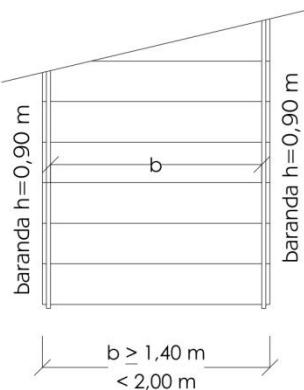
Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.

36.a



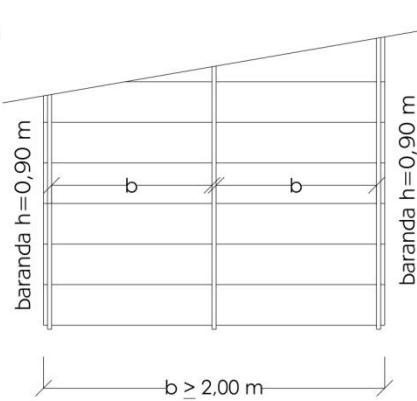
**PLANTA**

36.b



**PLANTA**

36.c



**PLANTA**



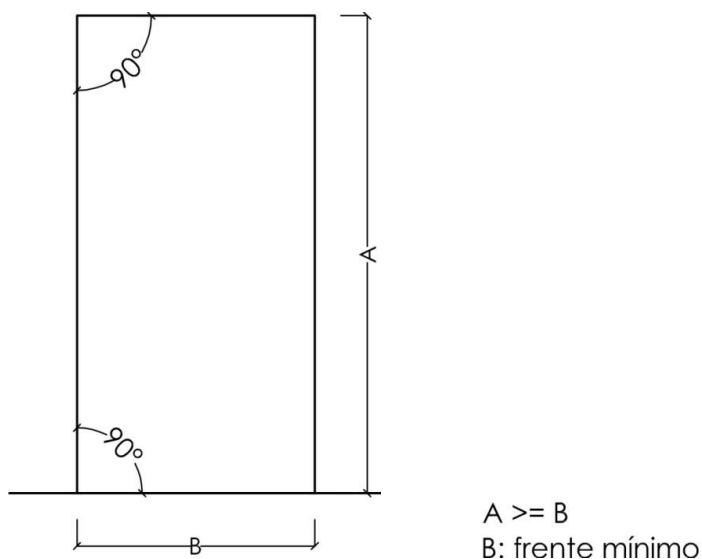
Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



## ANEXO 5

### GRÁFICO N° 1: DEL TRAZADO DE LAS PARCELAS O LOTES

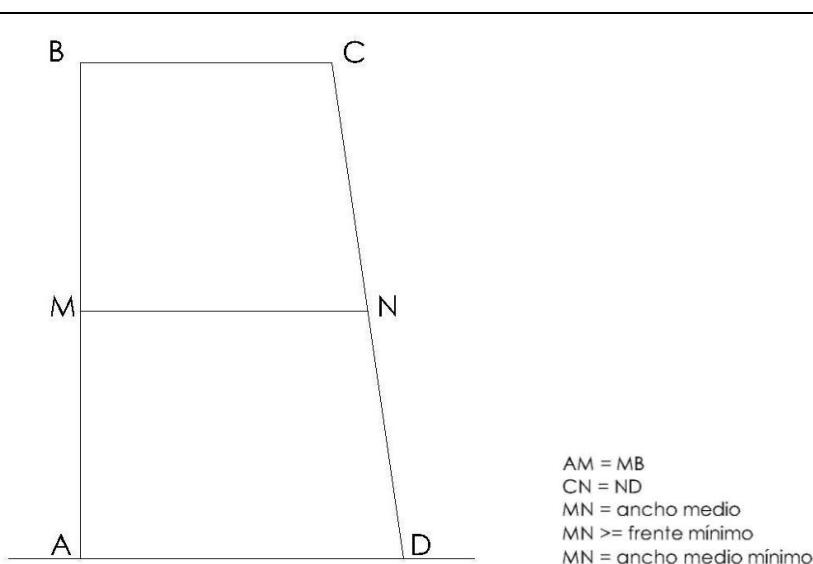
TÍTULO II – Capítulo II – Sección 4.4.4 - Art. 204.c.1.



A  $\geq$  B  
B: frente mínimo

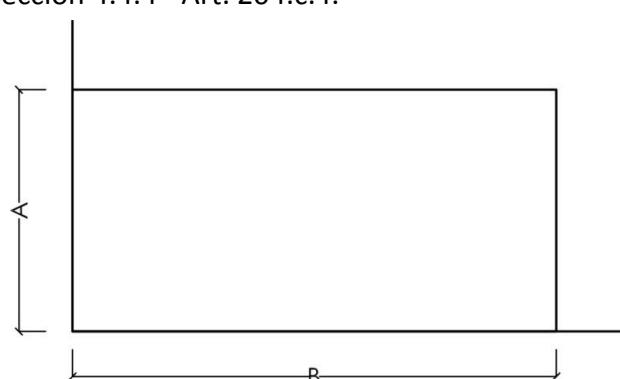
### GRÁFICO N° 2: DEL TRAZADO DE LOTES: ÁNGULO MÍNIMO

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 4.4.4 - Art. 204.c.3.



### GRÁFICO N° 3: DEL TRAZADO DE LOTES: LOTES EN ESQUINA

TÍTULO II – Capítulo II – Sección 4.4.4 - Art. 204.c.4.-



A : frente mínimo s/zona x 1,20  
B : fondo mínimo





## ANEXO 6

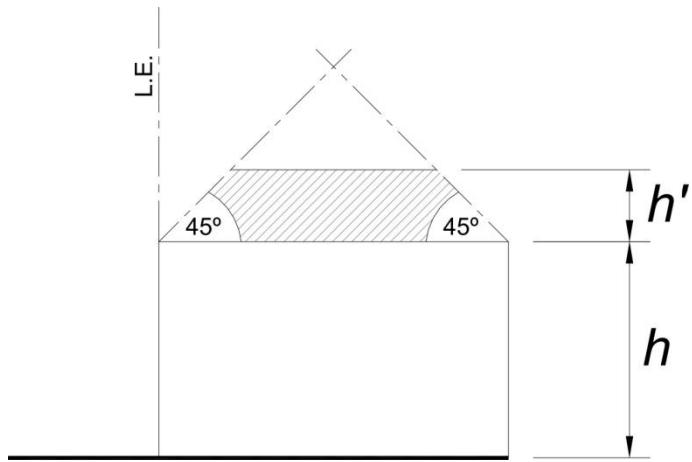
### GRÁFICO Nº 1: DE LA ALTURA MÁXIMA DE FACHADAS (PLANOS LÍMITES)

TÍTULO III – Capítulo I – Sección 1 - Art. 236.-

#### REFERENCIAS

$h$ = altura máxima según Zona

$h'$ = altura máxima según Zona a partir de  $h$   
con un plano a  $45^\circ$  hasta la nueva altura  $h'$





**PLANO Nº 1: ÉJIDO MUNICIPAL DE COLONIA CAROYA**

TÍTULO III – Capítulo I – Sección 1- Art. 229

(Copia Original se encuentra en la Secretaría de Obras Públicas).-



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



**PLANO Nº 2: ZONAS CONSTRUCTIVAS EN EL ÉJIDO MUNICIPAL DE COLONIA CAROYA.-**

TÍTULO III – Capítulo I – Sección 1 - Art. 229.-

(Copia Original se encuentra en la Secretaría de Obras Públicas).-



Antes de imprimir este documento  
piense en el medio ambiente.



**PLANO Nº 3: TRAZA DE LÍNEAS DE MEDIA TENSIÓN EN ZONA URBANA DE COLONIA CAROYA**

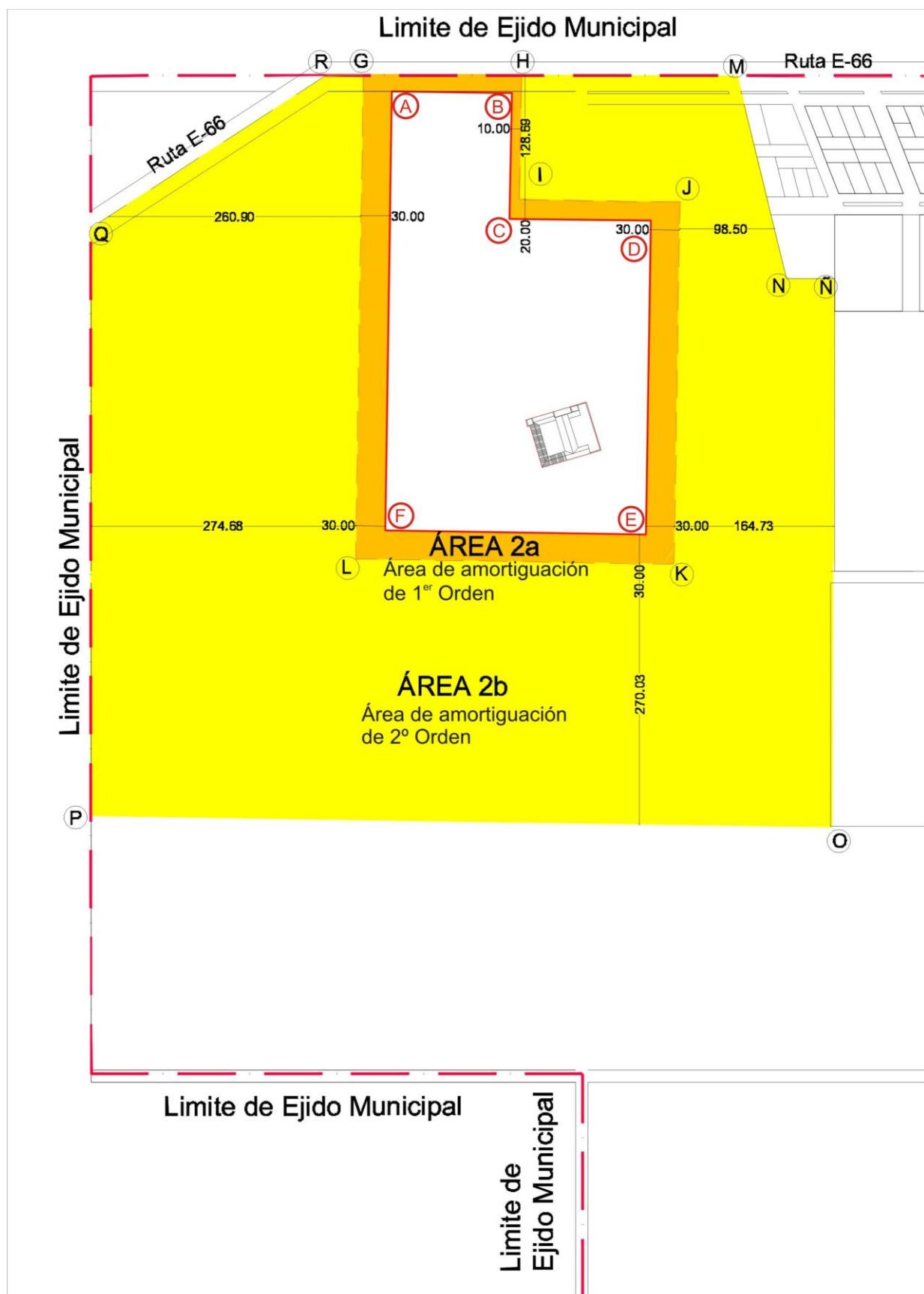
**TÍTULO III – Capítulo I – Sección 1 - Art. 232**

(Copia Original se encuentra en la Secretaría de Obras Públicas).-





**PLANO N° 4: ZONA ESPECIAL 1– ÁREA DE PROTECCIÓN ESTANCIA JESUÍTICA DE CAROYA-**  
**DELIMITACIÓN DE ZONAS–**  
**TÍTULO III – Capítulo I – Sección 2 - Art. 240**





## ÍNDICE

	Páginas
<b>TÍTULO I</b>	<b>DISPOSICIONES PRELIMINARES .....</b> <span style="float: right;"><b>2</b></span>
<b>CAPÍTULO I</b>	Del Título, Objeto, Alcance y Obligaciones ..... <span style="float: right;">2</span>
<b>CAPÍTULO II</b>	Del Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal ..... <span style="float: right;">4</span>
<b>CAPÍTULO III</b>	De las Definiciones..... <span style="float: right;">4</span>
<b>TÍTULO II</b>	<b>DISPOSICIONES GENERALES.....</b> <span style="float: right;"><b>13</b></span>
<b>CAPÍTULO I</b>	De los trámites de aprobación de los planos de obras de arquitectura..... <span style="float: right;">13</span>
<b>SECCIÓN 1</b>	De las condiciones y Requerimientos ..... <span style="float: right;">13</span>
<b>SECCIÓN 1.1</b>	De los trabajos que requieren permiso de edificación con presentación de planos..... <span style="float: right;">13</span>
<b>SECCIÓN 1.2</b>	De los Trabajos que requieren Aviso de Obra..... <span style="float: right;">13</span>
<b>SECCIÓN 1.3</b>	De los Trabajos que No requieren Aviso de Obra ..... <span style="float: right;">13</span>
<b>SECCIÓN 1.4</b>	De las Disposiciones Generales para las Tramitaciones ..... <span style="float: right;">13</span>
<b>SECCIÓN 1.5</b>	De los Documentos necesarios para la Tramitación de Expedientes de Proyectos de Obras de Arquitectura..... <span style="float: right;">14</span>
<b>SECCIÓN 1.6</b>	Del Plano Municipal de Proyecto ..... <span style="float: right;">15</span>
<b>SECCIÓN 1.7</b>	Del tamaño y plegado de los planos, Carátula Reglamentaria, Colores y leyendas ..... <span style="float: right;">16</span>
<b>SECCIÓN 1.8</b>	De los doc. necesarios para la Tramitación de Expedientes de Modificaciones y/o Ampliaciones de obras en Edificios por Cambio de Uso, que requieran habilitación Municipal Comercial ..... <span style="float: right;">16</span>
<b>SECCIÓN 1.9</b>	De los doc. Necesarios para la Tramitación de Expedientes de Relevamientos de obras existentes..... <span style="float: right;">16</span>
<b>SECCIÓN 1.10</b>	Del Plano Municipal de Relevamiento ..... <span style="float: right;">18</span>
<b>SECCIÓN 1.11</b>	De los doc. Necesarios para la Tramitación de expedientes para cambio de nombre de titular de la propiedad..... <span style="float: right;">19</span>
<b>SECCIÓN 1.12</b>	De los doc. Necesarios para la Tramitación de Expedientes para Obras Funerarias..... <span style="float: right;">19</span>
<b>SECCIÓN 1.13</b>	De la Inexactitud de los Documentos Exigidos..... <span style="float: right;">19</span>
<b>SECCIÓN 1.14</b>	De las Obras Realizadas sin Autorización Municipal ..... <span style="float: right;">19</span>
<b>SECCIÓN 1.15</b>	De los Derechos de Edificación ..... <span style="float: right;">20</span>
<b>SECCIÓN 1.16</b>	De los Certificados de Obra..... <span style="float: right;">20</span>
<b>SECCIÓN 1.17</b>	De los Plazos para Concesión del Permiso de Edificación ..... <span style="float: right;">21</span>
<b>SECCIÓN 1.18</b>	Del Pago de Derechos y Tasas ..... <span style="float: right;">21</span>
<b>SECCIÓN 1.19</b>	De las Conexiones de Agua Potable y Energía Eléctrica ..... <span style="float: right;">21</span>
<b>SECCIÓN 1.20</b>	De las Inspecciones ..... <span style="float: right;">22</span>
<b>SECCIÓN 1.21</b>	De la Responsabilidad ..... <span style="float: right;">22</span>
<b>CAPÍTULO II</b>	<b>DE LOS PATRONES DE ASENTAMIENTO.....</b> <span style="float: right;"><b>23</b></span>
<b>SECCIÓN 1</b>	Patrón de Asentamiento I: “OCUPACIÓN DEL SUELO” ..... <span style="float: right;"><b>23</b></span>
<b>SECCIÓN 1.1</b>	De la Intensidad de Ocupación del Suelo ..... <span style="float: right;">23</span>
<b>SECCIÓN 1.2</b>	De la Línea Municipal, Línea de Edificación, Retiros de Ed. y L. de Ochav..... <span style="float: right;">24</span>
<b>SECCIÓN 1.3</b>	De la Altura de la Edificación, Fachadas, Planos Límites y salientes en Fachadas ..... <span style="float: right;">26</span>
<b>SECCIÓN 1.4</b>	De las Veredas ..... <span style="float: right;">29</span>
<b>SECCIÓN 1.5</b>	De los Cerramientos del Lote (verjas y cercas)..... <span style="float: right;">33</span>
<b>SECCIÓN 1.6</b>	Del las Acequias..... <span style="float: right;">34</span>
<b>SECCIÓN 1.7</b>	Del Arbolado..... <span style="float: right;">34</span>
<b>SECCIÓN 1.8</b>	De la Cartelería y del Mobiliario Urbano ..... <span style="float: right;">37</span>
<b>SECCIÓN 2</b>	Patrón de Asentamiento II: “CONDICIONES EDILICIAS” ..... <span style="float: right;"><b>38</b></span>
<b>SECCIÓN 2.1</b>	De las Clasificaciones de los Edificios ..... <span style="float: right;">38</span>
<b>SECCIÓN 2.2</b>	De la Capacidad de los Edificios ..... <span style="float: right;">39</span>
<b>SECCIÓN 2.3</b>	De los Locales ..... <span style="float: right;">41</span>
<b>SECCIÓN 2.4</b>	De las Condiciones de Iluminación y Ventilación ..... <span style="float: right;">44</span>
<b>SECCIÓN 2.5</b>	De los Patios de Iluminación y Ventilación..... <span style="float: right;">48</span>
<b>SECCIÓN 2.6</b>	De la Dotación Sanitaria ..... <span style="float: right;">49</span>
<b>SECCIÓN 2.7</b>	De las Instalaciones Sanitarias, Desagües y Albañales ..... <span style="float: right;">54</span>
<b>SECCIÓN 2.8</b>	De los Medios de Egreso ..... <span style="float: right;">57</span>
<b>SECCIÓN 2.9</b>	De los Locales para Instalaciones Complementarias..... <span style="float: right;">62</span>
<b>SECCIÓN 2.10</b>	De la Evacuación de Gases de la Combustión ..... <span style="float: right;">62</span>
<b>SECCIÓN 2.11</b>	De los Medios de Seguridad contra Incendios ..... <span style="float: right;">63</span>
<b>SECCIÓN 2.12</b>	De los Edificios Existentes ..... <span style="float: right;">64</span>
<b>SECCIÓN 2.13</b>	De la Seguridad en las Obras..... <span style="float: right;">65</span>





<b>SECCIÓN 3</b>	Patrón de Asentamiento III: “USOS DEL SUELO” .....	67
<b>SECCIÓN 3.1</b>	De las Generalidades .....	67
<b>SECCIÓN 3.2</b>	De las Limitaciones y Requisitos a los Usos en Genera.....	68
<b>SECCIÓN 3.2.1</b>	Generalidades .....	68
<b>SECCIÓN 3.2.2</b>	Clasificación, Limitaciones y Requisitos en Particular del “Uso Habitacional” .....	68
<b>SECCIÓN 3.2.3</b>	Limitaciones y Requisitos en particular de las “Piletas”, aplicadas como obras complementarias a otros usos.....	72
<b>SECCIÓN 3.2.4</b>	Clasificación, Limitaciones y Requisitos en particular del “Uso Comercial” .....	72
<b>SECCIÓN 3.2.5</b>	Limitaciones y Requisitos en particular del “Uso Mixto”.....	75
<b>SECCIÓN 3.2.6</b>	Clasificación, Limitaciones y Requisitos en particular del “Uso Equipamiento” .....	75
<b>SECCIÓN 3.2.7</b>	Clasificación, Limitaciones y Requisitos en particular del “Uso Servicios” .....	79
<b>SECCIÓN 3.2.8</b>	Clasificación, Limitaciones y Requisitos en particular del “Uso Productivo” .....	87
<b>SECCIÓN 4</b>	Patrón de Asentamiento IV: “FRACCIONAMIENTO” .....	90
<b>SECCIÓN 4.1</b>	De la Subdivisión del suelo- Generalidades-.....	90
<b>SECCIÓN 4.2</b>	De la Estructura de la Red Vial.....	90
<b>SECCIÓN 4.3</b>	De las Tramitaciones .....	94
<b>SECCIÓN 4.3.1</b>	De la Tramitación de planos de Urbanizaciones y/o Loteos .....	94
<b>SECCIÓN 4.3.2</b>	De la Tramitación de Subdivisiones.....	98
<b>SECCIÓN 4.3.3</b>	De los Fraccionamientos de Inmuebles Edificados .....	100
<b>SECCIÓN 4.4</b>	Del Proyecto .....	101
<b>SECCIÓN 4.4.1</b>	De la Mensura, el Amojonamiento y su Control .....	101
<b>SECCIÓN 4.4.2</b>	Del Trazado de la Red Vial.....	101
<b>SECCIÓN 4.4.3</b>	Del Trazado de las Manzanas .....	103
<b>SECCIÓN 4.4.4</b>	Del Trazado de las Parcelas o Lotes.....	104
<b>SECCIÓN 4.4.5</b>	De las Urbanizaciones Especiales .....	105
<b>SECCIÓN 4.4.6</b>	Del las subdivisiones Especiales.....	105
<b>SECCIÓN 4.4.7</b>	De la cesión de superficies para equipamiento comunitario y usos institucionales, del Fondo de previsión para equipamiento comunitario y usos institucionales y del Fondo de previsión de obras infraestructura.	107
<b>SECCIÓN 4.4.8</b>	De la Nomenclatura.....	109
<b>SECCIÓN 4.4.9</b>	De la Infraestructura .....	109
<b>SECCIÓN 4.5</b>	De la Evaluación de impacto Ambiental .....	110
<b>TÍTULO III</b>	<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b> .....	111
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>De la Zonificación Urbana, Uso y Destino</b> .....	111
<b>SECCIÓN 1</b>	Generalidades.....	111
<b>SECCIÓN 2</b>	De las Zonas Constructivas y sus Patrones de Asentamiento .....	113
<b>TÍTULO IV</b>	<b>DISPOSICIONES PUNITIVAS</b> .....	189
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>De las Infracciones y sus Penalidades</b> .....	189
<b>SECCIÓN 1.1</b>	De las Infracciones relativas a Tramitaciones, al Uso y Ocupación del Suelo.....	189
<b>SECCIÓN 1.2</b>	De las Infracciones relativas a Tramitaciones e infracciones al Fraccionamiento .....	190
<b>TÍTULO V</b>	<b>DISPOSICIONES ORGÁNICAS</b> .....	192
<b>CAPÍTULO I</b>	<b>Del Órgano de Aplicación</b> .....	192
<b>TÍTULO VI</b>	<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b> .....	193
<b>ANEXOS</b>	<b>Gráficos y Planos Anexos</b> .....	194

