

**INTRODUCCIÓN**

Se entiende como Planeamiento Urbano el proceso por medio del cual se formulan e implementan proposiciones específicas para el ordenamiento, control y renovación del espacio y de las actividades urbanas, de acuerdo a fines y objetivos preestablecidos, para satisfacer los requerimientos y necesidades de la comunidad, esencialmente en lo referido a equipamiento, infraestructura de servicios y calidad del medio ambiente en general.

El Código de Planeamiento urbano tiene como finalidad traducir y expresar con nitidez, las estrategias que tienden a dar solución a las situaciones planteadas, en función de los objetivos.

Son fundamentos de la tarea encarada, por una parte el conocimiento de la problemática actual de la ciudad y por la otra la participación de los distintos sectores involucrados, de modo de garantizar el consenso, aunando esfuerzos en procura de mejorar la respuesta a las necesidades de la comunidad.

El éxito de la implementación de un proceso de planeamiento, depende en gran medida de la participación de todos aquellos que constituyen la ciudad, tanto a nivel de usuarios como técnicos y profesionales.

Del análisis metodológico empleado se obtiene un diagnóstico global, análisis parciales y proyecciones generales y sectoriales a perfilar un Plan Director.

Por medio del relevamiento físico se establecerán las densidades de vivienda y usos. La definición de las densidades permite apreciar con entera claridad el estado actual de la situación poblacional, el estado de consolidación de cada sector de la ciudad, su estructura y futuro desarrollo a integrarse con nuevas funciones definidas. La caracterización de los usos fundamenta la zonificación de la ciudad, regulando no solo los indicadores urbanos, sino también los usos y ocupación del suelo.

La consulta con las áreas técnicas relacionadas con el hacer urbano aportó un análisis correspondiente a cada sector, permitiendo definir los problemas y establecer soluciones ajustadas a cada uno.

La participación de las Juntas vecinales brindó el estado de situación actual de cada área dentro de la ciudad, la individualización de su estructura interna y necesidades concretas, junto a la intención de la ciudad que queremos.

Esta modalidad de consulta a la ciudadanía interesada, permite concebir a la ciudad como responsabilidad propia.

Los requerimientos de las asociaciones intermedias definieron las necesidades básicas para el desarrollo de sus actividades.

CONCLUSIÓN.

A la situación actual hay que agregar el estado de asentamientos poblacionales aislados, dado el abrupto crecimiento demográfico, resultante del desborde periférico al núcleo central urbano, producto de la falta de reglamentación y ordenanzas que establecieran y definieran el uso del suelo y un efectivo ejercicio del poder de policía.

La especulación con la tierra urbana, los loteos y subdivisiones incoherentes, mal ubicados, a veces en zonas insalubres e inundables, faltos de infraestructura y servicios, con trazas de calles inaccesibles, dimensiones de lotes incapaces para encarar adecuadamente el problema de la vivienda, se verifica en aquellas áreas que tienden a densificarse, sin las reservas mínimas indispensables para la futura ubicación de los servicios básicos y recreativos para una sana actividad social y cultural.

Por último cabe agregar que los núcleos urbanizados con tendencia a la dispersión indiscriminada tienen densidades de población muy bajas, resultando onerosas para la ciudad, dada la dificultad de dotarlas de servicios necesarios para equipamiento mínimo. También la instalación de pequeñas industrias, talleres en la parcela adjudicada para vivienda, se encuentra condicionada por intereses económicos, contribuyendo al desorden y deterioro de las áreas urbanas a los que suele afectar con la contaminación de efluentes, polución ambiental, ruidos, etc.

La inexistencia de regulaciones de desperdicios industriales, emisiones gaseosas y efluentes líquidos, y el inadecuado mecanismo de control han contribuido al deterioro del ambiente con el latente riesgo para la salud y el bienestar de la población.

Las aguas que bañan las costas del Canal de Beagle como así también las superficies que atraviesan la ciudad, chorrillos y lagunas son totalmente inadecuadas para la recreación y como fuente de provisión de agua potable para la población, lo que implica un esfuerzo técnico económico mayor para su saneamiento.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

**OBJETIVOS.**

Con el fin de elaborar un cuerpo normativo que dé solución y regule los problemas descriptos, resultan una serie de normas que prevén medidas orientadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y calidad ambiental a través de acciones sobre su bajo tejido urbano y distribución de los usos.

El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad dependen de:

1. Una adecuada implantación de las construcciones para evitar problemas de ruidos, polución ambiental o extremos climáticos.
2. La forma de las construcciones y proporción de los espacios libres para obtener condiciones ambientales interiores y exteriores aptas: luz natural, ventilación, protección de vientos, asoleamiento.

Además, hay una serie de aspectos de Diseño Ambiental y pautas a tener en cuenta:

1. Topografía en relación con el clima.
2. Tipos de suelo, su grado de deterioro.
3. Aguas superficiales y subterráneas.
4. Protección de vientos.
5. Luz Natural.
6. Ruidos.
7. Polución / olores.
8. La pureza del aire.

La normativa referida al tejido urbano propone:

Reservar en las áreas residenciales un centro libre de macizo sin edificación, que junto con el frente libre deberán ser tratados en forma paisajística, asegurando un mínimo obligatorio de terreno absorbente, ventilado y asoleado, aportando al déficit de espacios verdes del cual adolece la ciudad y mejorando la calidad de vida, la pureza del aire y las visuales ambientales ya mencionadas.

En relación a la zonificación se propone:

Definir para cada zona usos predominantes y complementarios, contribuyendo a normar la estructura existente de usos mixtos, requerimientos y necesidades de la comunidad.

Recuperar y preservar las áreas de interés turístico, natural, paisajístico, histórico y arquitectónico para incorporarlo al desarrollo urbano, para su uso.

Definir las condiciones y requerimiento para el desarrollo, ampliación, renovación y creación de áreas urbanas y sus usos.

Definir que la autoridad competente en la planificación urbana fiscalice el uso del suelo urbano para asegurar que la ocupación y uso efectivo cumpla con los objetivos de la normativa.

Promover la creación de parques y reservas ambientales o ecológicas.

Incentivar, en las áreas de uso administrativo-comercial, la previsión de estacionamiento para cubrir la demanda del parque automotor.

Referido a trama circulatoria se plantea:

Diferenciar tipología y funcionalmente la red vial, a fin de lograr mayor fluidez y seguridad para el tránsito vehicular y peatonal.

Lograr una conexión fluida entre centros barriales comerciales, de producción e ingreso a la ciudad.

En el área urbana y en función de la jerarquización tipología funcional se reglamentara la manera de permitir la realización de obras de ensanche.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



I.DICCIONARIO.

Los términos técnicos utilizados en este Código, tienen los siguientes significados:

I.1.RELATIVOS AL USO.

I.1.1.CONCEPTOS GENERALES:

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado, modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar la superficie ni el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Trasformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

Unidad de uso: Ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, etc.

Uso: El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructuras asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

Uso predominante: Actividad, ocupación, destino o función principal a la que está destinada una parcela, instalación y/o edificación.

Uso compatible: Actividad, ocupación, destino o función que pueda estar destinada una parcela y/o zona, instalación y/o edificación, además y en relación al uso principal de la misma.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, condiciones ambientales, etc., según cada distrito.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Uso admisible especial: Es aquel que, sin pertenecer a las categorías que abarcan los usos permitidos y/o complementarios, puede ser admitido por razones que justifiquen su localización bajo condiciones especiales. Se determinará por ordenanza.

En estos casos el peticionante deberá presentar una memoria que justifique la calificación de uso admisible y el Departamento Planeamiento Urbano otorgará el certificado con las condiciones a que deberá ajustarse o lo denegará, si el caso propuesto se incluye en la categoría de uso no permitido.

Uso no permitido: El que por sus características no es compatible con el carácter de un distrito.

Uso no conforme: Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

I.1.2.DE LOS TIPOS DE USO:

Artículos de limpieza: Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, etc.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Autoservicio de productos alimenticios: Establecimiento que reúne las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca.
- Tenga un local de ventas no inferior a 150 m2 para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósito, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos no inferior a 45 m2.
- Opere por el sistema de ventas de autoservicios y registre sus ventas por medios mecánicos.

Autoservicio de productos no alimenticios: Establecimientos que reúna las siguientes características:

- Sus compras ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Tenga un local de ventas con una superficie superior a 150 m2 para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 50 m2 para los ramos obligatorios.
- Venda obligatoriamente alguno de los siguientes ramos: ferretería, pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, papelería y artículos escolares.
- Opere por el sistema de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

Biblioteca local: Establecimiento de jerarquía regional o nacional donde se reúnen libros, revistas, periódicos o discos, etc. Implica la existencia de un depósito de grandes dimensiones.

Cocheras: Unidad de estacionamiento de automotores definida en superficie dentro de un garaje.

Construcción clase I - Minorista: Exposición y venta sin depósito. Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envíos.

Construcción clase II - Minorista: Exposición y venta con depósito, sin materiales a granel. Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos no envasados y hierros de construcción.

Construcción clase III - Minorista: Exposición y venta con depósito. Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

Dispensario: Establecimiento donde se realizan actividades de medicina preventiva y sanitaria de promoción de la salud.

Educación nivel inicial: Establecimiento oficial o privado destinado a niños entre 4 y 6 años.

Educación E.G.B.: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre 6 y 14 años que han completado el nivel inicial.

Educación polimodal: Establecimiento público o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza E.G.B. completa.

Educación superior: Establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria o no universitaria, oficial o privada.

Escuela diferencial: Establecimiento donde se imparte enseñanza especial a niños y jóvenes con deficiencia psicofísicas.

Estación Terminal en líneas de Transporte Público Urbano Automotor: Lugar fuera de la vía pública donde comienzan o terminan sus recorridos de los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipajes, que unen distintos lugares situados dentro de la ciudad de Ushuaia.

Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana. (incluye paquetería y encomiendas). No incluye depósito de mercaderías.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Garajes: Edificio o parte de un edificio destinado a guardar uno o más vehículos automotores, tanto para transporte de personas o de carga, con función exclusiva o complementaria de otros usos.

Grandes tiendas: Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda gama de artículos de uso personal u hogareño y que no opera por el sistema de autoservicio.

Jardín Maternal o guardería: Establecimiento destinado al cuidado de niños menores de 4 años.

Hospital: Establecimiento público o privado donde se brinda atención en recuperación de la salud a pacientes internados o no.

Infraestructura de servicios públicos: Son aquellas instalaciones que cumplen servicios de distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.

Instituto de investigación: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, etc.)

Instituto o Academia: Establecimiento donde se dictan cursos oficiales o privados que, por sus características, en cuanto a duración y contenidos, no forman parte de los niveles regulares.

Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de elementos transportados por vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.

Mercado y feria intermedia: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, mensaje y limpieza, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes en otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan los 150 lts., alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, etc.

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso y el egreso desde y hacia la vía pública se pueda hacer con un vehículo y sin movilizar otro.

Minibanco: Se define como tal a aquel que no supere los 30 m² y no tenga más de 2 cajas.-

Oficina Pública con acceso de público: Local o edificio de la administración pública Nacional, Provincial, municipal o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del estado con afluencia de público.

Oficina Pública sin acceso público: Local o edificio de la administración pública nacional provincial, municipal o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del estado en el cual se efectúan tareas técnicas, administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

Playa de estacionamiento: Parcela, edificio, estructura o una de sus partes destinado a los automotores que deben estacionarse por un tiempo limitado, no mayor de 24 hs. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito o como servicio complementario de otro uso.

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración son dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje, indumentaria, etc.
- Tenga un local de venta no inferior a 450 m².
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a 250 m².
- Opere con el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Hipermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:

- Sus compras ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene, menaje y productos de ferreterías, etc.
- Opere en un local de ventas de una superficie superior a 2400 m2 cubiertos.
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercadería e instalaciones frigoríficas superior a 500 m2 cubiertos.
- Opere con el sistema de ventas de autoservicios y registre sus ventas por medios mecánicos.

I.1.RELATIVO AL TERRENO.

Cota de la parcela: Nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por construcción de la vereda, con la pendiente reglamentaria del 2%, medido en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

Cota de terreno natural: Nivel vertical tomado sobre la línea de edificación adoptada, en la Planta Baja, en su intersección con el terreno natural, desde donde darán origen las alturas máximas para terrenos naturales con pendientes.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Línea divisoria lateral de la parcela: La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

Línea municipal: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

Línea de edificación: La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la línea municipal, salvo cuando se exigiere retiro obligatorio.

Línea municipal de esquina u ochava: Línea de edificación de las esquinas cuya trazas perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales concurrentes y cuya dimensión depende de dicho ángulo.

Nivel de cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

Parcela = Predio: Superficie de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

Parcela de esquina: La que tiene, por lo menos, dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela de intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Parcela pasante: Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad e incorporado al dominio público.

I.2.RELATIVO AL TEJIDO URBANO.

Altura máxima sobre línea de edificación: Medida vertical de la fachada principal tomada sobre la línea de edificación, a partir de la cota del terreno natural.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Altura máxima de edificación: En las zonas en que se especifica una altura máxima de edificación ésta será desde la cota de nivel de terreno natural, sobre la línea de edificación, hasta la cota máxima de cubierta terminada sobre el último local habitable.

Altura de Edificación: A los fines de la altura máxima los entrepisos serán considerados como pisos.

Área de implantación: Se define como tal a la sub-área de una parcela o predio que se destina tanto a la implantación en sus demandas de edificación, como en sus demandas de espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios de los espacios interiores.

Área edificable: Es la superficie de la parcela o predio factible de ser ocupada con volúmenes construidos. Se cuantifica como la superficie delimitada por las líneas de proyección sobre el plano horizontal, de los paramentos externos de la edificación.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre el cual se asientan los volúmenes sobre-elevados y retirados del mismo edificio.

Carga poblacional de un predio (P): Se define como carga poblacional (P) a la población que en teoría se debe asentar en un predio para el cumplimiento de la densidad poblacional asignada para el área.

Densidad poblacional: Se define como densidad poblacional (D) a la relación entre la población que ocupa o puede ocupar, un área dada y su superficie expresada en hectáreas. El concepto de densidad poblacional (D) puede ser utilizado en tres (3) modos diferentes:

Densidad poblacional neta (DN): Se define como tal a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar, un predio dado y la superficie de este predio expresada en hectáreas.

Densidad poblacional urbana (DU): Se define como densidad poblacional urbana (DU) a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar un área de asentamiento poblacional urbano, y la superficie de este área de asentamiento expresada en hectáreas.

Densidad poblacional urbana total (DUT): Se define como tal a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar un área de asentamiento poblacional urbano, y la superficie de dicha área de asentamiento, más la superficie de otras áreas complementarias excluidas de uso como asentamiento, todas ellas expresadas en hectáreas.

Disponibilidad habitacional (DH): Se define como tal a la superficie de edificación asignable a cada habitante. La disponibilidad habitacional (DH) tendrá mínimos y máximos admitidos. Es un parámetro que se utiliza conjuntamente con la carga poblacional (P) para determinar en forma teórica las superficies mínimas y máximas necesarias para albergar dicha población y determinar el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) de cada área y la Superficie Máxima a Construir (SC) en cada lote.

Edificio: Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fijada al suelo en forma permanente.

Edificio de medianera: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Edificio de perímetro libre o torre: Aquel cuyos parámetros, desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Espacio libre de macizo: Espacio central de un macizo libre de construcción, delimitada por la línea de edificación de contrafrente de cada parcela.

Espacio urbano: Espacio comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Fachada contrafrente: Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia el interior del macizo.

Fachada lateral: Parámetro exterior de un edificio que delimitan su volumen hacia las parcelas laterales.

Fachada principal: Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal de edificación.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie cubierta máxima útil edificable en ella. $F.O.T. = \frac{sup. total construida}{sup. total parcial}$

Determinados usos requieren para su desarrollo naves de una sola planta pero de gran altura. En esos casos y a los efectos de la aplicación del F.O.T. se considerará una planta por cada nueve metros de altura, medidos desde la cota de la parcela. Se incluyen aquí todos los usos industriales y otros, tales como depósitos cubiertos, estaciones de servicio, etc.

En el cómputo F.O.T. no se incluye:

- Cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos que se encuentren en azoteas.
- Planta libre. Defínase como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable
- Las construcciones por debajo de la cota + 1,50 m. medidos a partir del nivel del terreno natural, debiéndose cumplir bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.
- Las superficies requeridas para guarda de vehículos o cocheras logradas por superficie cubierta.
- Las superficies destinadas a circulaciones verticales se computarán al 50%.
- Factor de Ocupación del suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.
- Se establece el siguiente procedimiento para computar la superficie cubierta en la aplicación de F.O.S.:
- La superficie se determinará por la proyección de las plantas del edificio.
- En los lotes afectados por el retiro obligatorio para el ensanche de calle, se computará la superficie de la parcela original.
- No se computará toda la superficie en voladizo no accesible hasta un (1) metro de ancho.
- Por debajo del nivel de cota + 1,50 m. se podrá utilizar el lote en su totalidad. Las construcciones por debajo de esa cota no serán computables, siempre que no constituyan locales de habitación o trabajo, debiéndose cumplir, bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.

Línea de Edificación Contrafrontal: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el centro libre de manzana, su ubicación quedará definida según lo dispuesto en el capítulo Normas Generales s/tejido Urbano.

Macizo: Superficie del terreno delimitado por vía pública o curso de agua registrada como tal por el Departamento Catastro.

Superficie cubierta: Total de la suma de las superficies parciales de los locales, entre suelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Superficie máxima a construir (SC): Es la que se fija como tope de la ocupación horizontal de las construcciones entendida esta en uno o más niveles, será igual al producto del F.O.T. x sup. de parcela.

Tejido urbano: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Volumen edificado: Es el volumen total construido.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



II. NORMAS ADMINISTRATIVAS

II.1.DEL TRÁMITE:

Para cualquiera de los casos mencionados a continuación, se deberá iniciar trámite ante el área competente, cumplimentándose de igual forma para la Obra Pública como para la Obra Particular.

- 1.Aprobación de Proyectos:.....de Arquitectura.
.....de Ingeniería y/o Medio Ambientales.
.....de Subdivisión del Suelo.
.....Nuevas Urbanizaciones.
.....Nuevos Macizos.
.....Nuevas Parcelas.
2.Empadronamiento de Obras construidas sin permiso
3.Permiso de Obra.....para Construcción.
.....para Demolición.
4.Aviso de Obra.
5.Certificado Final de Obra.
6.Certificado Final de Obra Parcial.
7.Certificado de Uso Conforme.....para Obras o Instalaciones.
.....para Habilitación de Locales.
8.Certificado de Subsistencia o Permanencia.

II.1.1.Aprobación De Proyectos:

Disposiciones Generales:

Se iniciará expediente de obra con la documentación requerida según cada caso y presentada por un profesional responsable, matriculado en el Consejo Profesional y con Matrícula Municipal, cuyas incumbencias autoricen la realización del proyecto de que es responsable. El expediente se tramitará mediante nota de presentación que indique la documentación entregada.

El propietario o adjudicatario firmará la documentación presentada autorizando la realización del proyecto en el predio de su propiedad y asumiendo las responsabilidades que como propietario le incumben.

La documentación requerida debe estar completa y los datos volcados en memorias de cálculo, planos y/o demás documentos, tendrán carácter de declaración jurada.

La falsificación de documentación será sancionada acorde a la normativa en vigencia.

La presentación de proyectos así como su aprobación no implica permiso de inicio de obra, para lo cual se dará cumplimiento a lo indicado en Trámite para inicio de Obra.

II.1.1.2.Proyectos de arquitectura:

Disposiciones Generales:

Cualquiera de las obras que se mencionan a continuación, requerirán del trámite de aprobación de proyecto de arquitectura:

II.1.1.2.1.Obras que requieren de aprobación de Proyecto para su Inicio:

- a) Construcción de nuevos edificios.
b) Ampliación de edificios ya construidos.
c) Refacción o modificación de edificios construidos o en construcción.
d) Modificación de fachadas con salientes sobre la Línea de Edificación.
e) Construcción de recovas, marquesinas y cualquier otra obra sobre la Vía Pública.
f) Modificaciones de estructuras de cubiertas, cambio de estado de cargas.
g) Construcción, ampliación y refacción de playas de estacionamientos.
h) Construcción y ejecución de veredas o modificación de cordones, para los casos que la A.T.M lo requiera.

Table with 11 columns (I to X) and 2 rows. Row 1: I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X. Row 2: Introducción, Diccionario, Normas Administrativas, Tramas Circulatorias, Nuevas Urban. y Parcelam., Normas Gral. s/Tejido Urb., Normas de Habitabilidad, Zonificación, Normas Gral. uso del suelo, Condiciones Ambientales, Temas Especiales.

**II.1.1.2.2.Modalidad del Trámite:**

Para las obras antes mencionadas se deberá dar inicio de expediente de obra con las firmas del proyectista y del propietario conjuntamente, bajo las siguientes modalidades, según corresponda:

- **Obra Nueva:** Se denominará plano de obra nueva, a aquellos que se efectúen con anterioridad a la construcción de la obra misma. Cuando éstos respeten las normas en vigencia serán aprobados, cuando no, serán corregidos y devueltos al profesional responsable, quien deberá presentarlos con las correcciones efectuadas.
- **Ampliación:** Se aplicará esta denominación cuando se trate de una ampliación de una obra ya ejecutada y se proyecte aumentar su superficie y/o volumen edificado. La construcción existente deberá contar con Certificado Final de Obra para dar curso al trámite de ampliación.
- **Refacción:** Se aplicará esta denominación cuando se trate de la modificación de una obra ya concluida sin ampliación de su superficie. La construcción existente deberá contar con Certificado Final de obra para dar curso al trámite de refacción.
- **Modificación de obra:** Se denominará de este modo cuando se presentare un plano de modificación de una obra que se encuentre en ejecución a la que se le vaya a modificar sustancialmente el proyecto original, con o sin ampliación de superficie.

II.1.1.2.3.Presentación de Anteproyecto:

Los profesionales que así lo prefieran podrán presentar anteproyecto previo a la presentación del proyecto, con todos los datos que se requieren para ese último, pudiendo prescindir de la carátula reglamentaria (no así de los datos consignados en esta) y la presentación puede efectuarse con croquis a los efectos de una verificación previa. Dado que no se hará verificación catastral, el profesional se hará responsable de la fidelidad de los datos.

Una vez verificado el mismo, será visado, lo que no implicará que el proyecto quede aprobado, debiéndose proseguir a continuación con el trámite de aprobación de proyecto.

II.1.1.2.4.Vigencia:

a) Del anteproyecto Visado: Será de 60 días corridos.

b) Del Proyecto Aprobado: Será de 1 año.

El propietario que así lo necesite podrá solicitar la ampliación del plazo, dentro del año subsiguiente, por nota dirigida al área de competencia, pudiendo ampliarse el mismo hasta 1 año más.

Una vez vencido el plazo establecido, se devolverán las copias al profesional firmante, y el Expediente se remitirá al Archivo General.

II.1.1.2.5.Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Arquitectura:

Para las obras indicadas en el artículo anterior se deberá presentar la siguiente documentación, según el tipo de obra y de acuerdo a lo indicado a continuación:

a) Certificado de Deslinde y Amojonamiento (excepto para las obras indicadas en los puntos c, e y h de "Obras que requieren de aprobación para su inicio" en "Aprobación de proyectos de arquitectura").

b) Plano de Proyecto con carátula reglamentaria, incluyéndose:

1) Todas las plantas con que contara el edificio, incluyendo sótanos.

2) Cortes, longitudinal y transversal como mínimo, o los que fueren los más representativos para la comprensión de la obra.

3) Fachadas de frente, y otra que sea representativa como mínimo, fondo y lateral, aún en edificios entre ejes divisorios de predios.

Todo deberá ser acotado con medidas y niveles, indicando destino de locales y materiales de construcción. Se acotarán locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesores de muros y losas, retiros a ejes divisorios de predios, a Línea Municipal, a otras construcciones dentro del mismo predio y toda información que ayude a una comprensión cabal del diseño. En esquina se deberá presentar las 2 fachadas de esquina con tratamiento.

Las cotas deberán estar indicadas, parcial y totalmente según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Las indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.

- 4) Planta de techos con indicación de escurrimientos de agua y sus canaletas si correspondiese
 - 5) Silueta de superficie.
 - 6) Balance de superficies.
 - 7) Detalle de escalera, si correspondiese.
 - 8) Planilla de locales.
 - 9) Planilla de iluminación y ventilación.
- c) Plano de estructura sismo - resistente, incluyendo cubierta y fundaciones, memoria de cálculo, y constancia de Aptitud del Suelo, todo lo cual deberá estar firmado por profesional responsable de dicho cálculo.
- d) En aquellos proyectos donde exista tendido de red eléctrica de media tensión, deberá presentarse previo a la aprobación del proyecto, la convalidación del mismo por parte de la Dirección Provincial de Energía en los aspectos de seguridad referidos a la normativa aplicable para estos casos.
- e) Certificado de Uso Conforme o de Subsistencia (excepto para los incisos d), e), f), h), e i).)
- f) Formulario de Nivel de Proyecto de Calle (para calles sin pavimento o con pavimento no definitivo).
- g) Acreditación de propiedad del predio afectado al proyecto presentado.
- h) Fotocopia del contrato de locación de servicios y/o nota de encomienda.
- i) Indicación existente de forestación (en el caso de existir en el predio especies arbóreas) expresado en plano de planta de arquitectura.
- j) Perfiles del terreno y drenes, en caso de pendientes ascendentes o descendentes, superiores a 30° respecto del nivel de calle (indicados en los cortes plantas del plano de Arquitectura)
- k) Curvas de Nivel cada 0,50 m del predio y su entorno inmediato, incluido en plano de arquitectura, cuando el Área Técnica Municipal así lo requiera.
- l) Estudio de Suelo o certificado de tipo de suelo firmado por el profesional o técnico calculista, según corresponda a criterio del A.T.C.

II.1.1.2.6. Normas de Presentación:

Para todos los trámites de Aprobación de Proyectos citados anteriormente, rigen las siguientes normas de presentación:

- a) Formato de las presentaciones: Deberán contar con la carátula reglamentaria, la que será llenada con tinta indeleble, especificándose la siguiente información:
 - 1) Nombre del propietario y ubicación del predio.
 - 2) Clase de obra (nueva, ampliación, refacción, etc.)
 - 3) Destino de obra (vivienda, hotelería, comercio, industria, etc.)
 - 4) Datos catastrales.
 - 5) Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancia a esquina, área equipada con edificaciones, medidas de retiro, ancho de calle y acera.
 - 6) Superficie del terreno, superficie ocupada con edificaciones, superficie a construir, superficie libre de ocupación, en caso de ampliación superficie existente.
 - 7) Carga poblacional y densidad poblacional.
 - 8) Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del Propietario y Profesionales involucrados, con sus respectivas indicaciones de títulos y matriculas.
 - 9) Número de orden (2 y siguientes, según corresponda).
- 10) Especificación del plano.
- b) Dibujos: Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:
 - 1) Los muros y elementos divisorios de Obra Nueva, se indicarán llenos, color bermellón.
 - 2) Las superficies existentes se cubrirán con rayado de líneas a 45°.
 - 3) Los muros y elementos a demoler, se indicarán con líneas de trazos pintadas en amarillo.
 - 4) Los muros de obras existentes se indicarán sin llenar.
- c) Planos:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- 1) Fundaciones indicando las profundidades relativas al terreno natural, desmontes y excavaciones proyectadas
- 2) Sótano, estacionamientos inferiores, entresuelos.
- 3) Piso bajo con determinación de ejes divisorios entre predios y línea municipal y cotas totales del predio cuando sus dimensiones lo permitan. Además todas las indicaciones arquitectónicas se añadirá toda la información de tratamiento del área anexa a la edificación o del área libre de edificación en el caso de edificaciones que se realizaren en áreas urbanas.
- 4) Pisos altos y plantas tipos.
- 5) Entretecho con indicación de tanques de agua y cabina de ascensores si correspondiere.
- 6) Plantas de techos con indicación del sistema de desagües pluviales, mediante flechas en el sentido del escurrimiento.
- 7) Cortes: al menos dos; transversal y longitudinal. En los planos de cortes se indicará altura de locales y espesores de entrepisos; igualmente cotas progresivas de altura arrancando de nivel cero definido en cordón de vereda o a la entrada del edificio, en caso de no haber pavimento. La información de corte debe ser amplia y precisa para el conocimiento cabal de: excavaciones, rellenos, cimentaciones, contención del empuje del suelo, drenes de aguas subterráneas, partido arquitectónico general, techado, ubicación de tanques y cabinas de ascensores, partido general del planteo de instalaciones complementarias. En los cortes se indicará perfil natural del suelo.
- 8) Fachadas: (principales y más representativas) Se dibujarán las fachadas de la Obra, en principio dos, agregándose las laterales en caso de existir como tales . En las fachadas se registrará el tratamiento arquitectónico concebido: cornisas, balcones, molduras, salientes, materiales y textura de tratamiento plástico. Se comprende como dibujo de fachada exigido, el tratamiento de los muros divisorios que no estén tapados por construcción lindera existente.
- 9) Detalles: Se dibujarán las escaleras en escala mayor, indicando pedada y alzada. En caso de escaleras compensadas, se indicará la traza de compensación utilizada.
- 10) Planos de estructuras en el mismo orden de presentación de los planos de arquitectura, con sus correspondientes planillas y memorias de cálculo.
- 11) Planos de instalaciones: Las instalaciones se presentarán esquemáticamente a escala conveniente e incluirán caldera, generadores, motores, maquinas,
- 12) Transmisiones, defensa o sistemas de protección de las personas, sistema de fundaciones, más los distintos tipos de artefactos de servicios de las instalaciones (centro de luz, tomas, radiadores, artefactos, etc.)
- 13) Planilla de locales: La planilla deberá describir con claridad las características de terminación de cada local.
- 14) Escala: Serán las siguientes:

Plano de arquitectura: (en casos de refacción, ampliación y/o modificación de obra existente, cuya superficie y característica así lo justifiquen, el profesional podrá solicitar a la autoridad competente un cambio de escala).....1:100
 Planos de estructura e instalación.....1:100
 Escalera.....1:20
 Detalles constructivos (si correspondiese) Según tamaño pieza a expresar.

II.1.1.2.7. Entrega de Documentación Aprobada:

Una vez aprobados los planos de obra que se estuviere tramitando, se entregará al profesional actuante, o al propietario, la documentación aprobada, según lo indica este reglamento.

II.1.1.3. Proyectos de Ingeniería y/o Intervenciones en el Medio Ambiente:

Disposiciones Generales:

Se deberá presentar proyectos para su aprobación, a las obras que se indiquen a continuación:

II.1.1.3.1. Obras que requieren presentación de proyectos:

- a) Desmontes, excavaciones de terrenos, apertura de drenes, terraplenamientos y rellenos de terrenos.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- b) Realización de instalaciones mecánicas, eléctricas y/o térmicas; y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
- c) Apertura de calles.

II.1.1.3.2. Presentación de proyecto:

Regirá lo mismo que para los proyectos de Arquitectura (II.1.1.2.3.)

II.1.1.3.3. Vigencia:

Regirá lo mismo que para la Vigencia de los Proyectos y Anteproyectos de Arquitectura (II.1.1.2.4.)

II.1.1.3.4. Documentación Necesaria para su aprobación:

Para las obras indicadas en el artículo anterior, deberá iniciarse expediente de obra y el mismo deberá contar con la siguiente documentación:

Planos incluyendo:

- a) Carátula reglamentaria con la información pertinente y las firmas de propietario/s y profesional responsable.
- b) Planos de obra con todas las indicaciones técnicas propias de la naturaleza de cada obra.
- c) Memoria Descriptiva de la obra a realizar.
- d) Informe de Impacto Ambiental (si correspondiese) realizado y aprobado por organismo competente.
- e) Lo indicado en "Documentación necesaria para la aprobación de Proyectos de Arquitectura" según corresponda de acuerdo al tipo de obra que se proyecte.

II.1.1.3.5. Normas de Presentación:

Serán en términos generales las estipuladas para Proyectos de Arquitectura (II.1.1.2.6.)

II.1.1.3.6. Entrega de Documentación Aprobada:

Se aplicará lo dispuesto en (II.1.1.2.7).

II.1.1.4. Proyectos de Subdivisión del Suelo:

Disposiciones Generales:

Los proyectos de Nuevas Urbanizaciones requerirán de inicio de expediente para su aprobación y deberán contar con las firmas de un equipo interdisciplinario conformado como mínimo por un arquitecto, un agrimensor y un ingeniero, cuya incumbencia lo habilite a tal efecto, y del propietario conjuntamente, además de la documentación que se explicita en el siguiente artículo. Quedan exceptuados los casos de subdivisiones de macizos ya mensurados, que no implique la creación de nuevos macizos por aperturas de calles o pasajes peatonales, para los cuales se requerirá la documentación que el Área Técnica crea necesaria de acuerdo al proyecto presentado, y dentro de lo establecido en Documentación necesaria para la Aprobación de Proyecto de Subdivisión del Suelo.

II.1.1.4.1. Presentación de anteproyecto:

Se regirá por lo establecido en Presentación de Anteproyectos de Arquitectura (II.1.1.2.3.)

II.1.1.4.2. Vigencia.

- a) Del Anteproyecto Visado: Será de un (1) año desde la fecha de su visado.
- b) De los Proyectos Aprobados: Será de 5 años.

El propietario que así lo necesite podrá solicitar la ampliación del plazo, por nota dirigida al área de competencia, fundamentando la solicitud, la cual será estudiada.

Una vez vencido el plazo establecido, se devolverán las copias al profesional firmante, y el Expediente se remitirá al Archivo General.

II.1.1.4.3. Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Subdivisión del Suelo:

Para las obras mencionadas en el artículo anterior se deberá presentar la documentación que a continuación se indica:

- a) Memoria Descriptiva del Proyecto: Razones de la propuesta urbana para el área urbana. Relaciones y Vinculaciones. Zonificaciones.
- b) Planos de Curvas de Nivel: Del área y su entorno inmediato.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- c) Plano de relevamiento de la zona indicando características morfológicas, existencia de bosques o vegetación, cursos de agua, barreras naturales y cualquier otro elemento relevante que tuviera incidencia directa sobre el proyecto urbano del sector, incluyendo el tipo de suelo existente.
- d) Documentación Gráfica, incluyendo:
- 1) Carátula reglamentaria, con todos sus datos completos y localización del sector urbano a intervenir.
 - 2) Proyecto del área indicando:
 - Parcelamiento que se propone con medidas de lotes.
 - Anchos de calles, jerarquías de las mismas y sus conexiones con la trama urbana existente, según lo indicado en el Título “Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos”.
 - Localización y complementariedad de los espacios verdes y reserva fiscal, según lo indicado en el Título “Nuevas Urbanizaciones y Parcelamiento”.
 - Relación de macizos y lotes propuestos con la trama urbana, vial y peatonal.
- e) Anteproyecto de la infraestructura de servicios. Vinculaciones con redes existentes, acometidas.
- f) Factibilidad de ejecución y conexión de las redes de infraestructuras, otorgadas por los organismos competentes (agua, cloaca, energía y gas)
- g) Compromiso de ejecución de cada uno de los servicios de infraestructura a manera de Declaración Jurada, si correspondiere.
- h) Proyecto de rasante de calles.
- i) Guía de aviso de proyecto aprobado por organismo competente. (Ley Pcial N° 55) para los casos que corresponda.

Lo indicado en los incisos f), g), h) e i) de “Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Arquitectura”.

II.1.1.4.4. Normas de presentación:

Serán en términos generales las indicadas en “Normas de presentación para Aprobación de Proyectos de Arquitectura”.

II.1.1.4.5. Entrega de Documentación Aprobada:

Se aplicará lo dispuesto en “Entrega de Documentación Aprobada para Aprobación de Proyectos de Arquitectura”.

II.1.1.5. Verificación de la documentación presentada:

Las verificaciones de los planos originales se efectuarán cuidando que no se afecte su claridad limpieza, conservación y comprensión. No se permitirán copias de planos, con correcciones.

Cuando la documentación presentada contenga inexactitudes, o no se ajusten en un todo a lo especificado en este reglamento, aquella será devuelta al profesional actuante, para modificarlos o rehacerlos, sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderle.

La documentación observada será corregida y devuelta dentro del plazo de 30 días corridos, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la oficina técnica archivará el expediente previa comprobación de que no se ha comenzado con la obra.

El mismo procedimiento se aplicará cuando a pesar de haber sido citados, no se presentaran los interesados, a retirar los documentos dentro del plazo de 15 días.

II.1.2. Empadronamiento de obras construidas sin permiso municipal.

Disposiciones Generales:

Cualquiera de los trámites que a continuación se indican, requerirá de inicio de Expediente de Obra y deberá contar con la firma del Propietario conjuntamente con la de un Profesional o Técnico matriculado, quien actuará como Informante Técnico.

a) Obras Existentes que cumplen con la Normativa Vigente:

Los planos que se presenten de una obra construida o en construcción Sin Permiso Municipal, cuando cumplan con las normas reglamentarias vigentes, serán rotulados como “Visado, Obra Reglamentaria”, una vez cumplimentadas las sanciones y/o multas que correspondieren. Se presentarán como obra a empadronar.

b) Obras Existentes que no cumplen con la Normativa Vigente:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Los planos que se presenten de una obra construida o en construcción Sin Permiso Municipal, y que no respete las reglamentaciones vigentes, serán rotuladas como VISADO, OBRA ANTIRREGLAMENTARIA, indicándose la normativa que transgrede. Se presentarán como obra a empadronar.

II.1.2.1.Documentación necesaria para la Tramitación:

Para este Trámite se presentará la documentación especificada en el artículo II.1.1.2.5. excepto los puntos c, f, y h. Los puntos b y d se presentarán en el mismo plano superpuesto, con excepción de la Tabla de Cálculo de la Instalación Eléctrica existente. Se agregará además indicación de la instalación sanitaria existente. En estos planos se deberá colocar la leyenda “EL PROPIETARIO SE HACE RESPONSABLE DE TODO LO REALIZADO SIN PERMISO MUNICIPAL” Se tramitará mediante Informante Técnico.

II.1.2.2.Normas de Presentación:

Serán las mismas que las indicadas en “Normas de presentación para Aprobación de Proyectos de Arquitectura”.

II.1.3.PERMISOS DE OBRA.

II.1.3.1.Para Construcciones:

Disposiciones Generales:

Una vez Aprobado el Proyecto que se hubiere presentado y abonados los Derechos de Construcción correspondientes, se podrá solicitar el Permiso de Obra, requiriéndose este para dar inicio a cualquiera de las obras indicadas en el artículo de Aprobación de Proyectos.

II.1.3.1.1.Vigencia de los Permisos de Obra:

Los mismos tendrán una vigencia de 180 días a partir de su otorgamiento para dar inicio a la obra aprobada. Vencido dicho plazo, y dentro de los 30 días subsiguientes, se podrá actualizar el Permiso por 180 días más, previo pago del 10% de lo abonado inicialmente. Vencido este último, se deberá tramitar nuevamente Permiso de Obra y efectuar el pago de los Derechos de Construcción correspondientes.

II.1.3.1.2.Plazos para el Otorgamiento de Permisos de Obra:

A efectos de compatibilizar los tiempos administrativos con las restricciones temporales propias de la estacionalidad en la actividad de la construcción, el área técnica municipal competente otorgará permisos provisorios de obra, con una duración máxima de treinta días. Tales permisos se extenderán una vez efectuada la revisión de los aspectos más relevantes de los proyectos presentados, en cuanto a su implantación o ejecución, de acuerdo a lo que al efecto determine la reglamentación de la presente. Una vez efectuada la revisión completa de los planos presentados, que deberá finalizarse dentro de los treinta días, se extenderán los correspondientes permisos definitivos de obra. Cualquier observación o corrección efectuada en la referida revisión integral de los planos deberá ser subsanada por el director técnico dentro de las 48 hs de recibida la notificación correspondiente. En caso de incumplimiento, la obra será paralizada, y el director técnico inhibido de presentar cualquier otro proyecto de obra, hasta tanto se cumplieren las observaciones y se encuadre la obra dentro de la normativa vigente.

II.1.3.1.3. Derechos de Construcción:

Los mismos estarán a cargo del propietario, se liquidarán una vez que el proyecto se encuentre aprobado, se pondrán a su disposición, y deberá abonarlos dentro de los quince (15) días hábiles a partir de la fecha de notificación. Cuando no se hubiera efectuado el pago de los Derechos de Construcción dentro del plazo establecido, y se hubiere dado inicio a la obra en trámite sin autorización, se paralizará la misma y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe el Código de Edificación y/o la Ordenanza Tarifaria vigente.

II.1.3.1.4.Documentación necesaria para tramitación del Permiso de Obra:

Para las obras indicadas en el artículo Aprobación de Proyectos, se deberá contar con:

- a) Formulario de solicitud de inicio de obra firmado por constructor matriculado o representante técnico, director de obra y propietario.
- b) Proyecto aprobado.
- c) Pago de Derechos de Construcción
- d) Certificado de Uso Conforme

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

**II.1.3.1.5. Permisos de obra en parcelas con obras antirreglamentarias preexistentes:**

El área técnica municipal competente podrá otorgar permisos de obra a proyectos que se implanten en parcelas que cuenten con construcciones antirreglamentarias preexistentes, únicamente para obras de ampliación y/o refacción de viviendas unifamiliares que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad, siendo condicionante para dicha autorización que las construcciones existentes cumplan con las normas de seguridad vigentes.

II.1.3.2. Para Demoliciones.

Disposiciones Generales:

Cuando una construcción a demoler sea inferior a 20 m², íntegramente en planta baja y no cuente con estructura de H^ºA^º, podrá tramitar el permiso el propietario a su sola firma, pudiéndose obviar la presentación de planos.

II.1.3.2.1. Documentación Necesaria para la Tramitación:

Para obtener permiso para demoler una obra, parcial o totalmente, sin levantamiento de obra nueva, se deberá presentar:

- a) Formulario de solicitud de demolición firmado por constructor matriculado o representante técnico, director técnico y propietario.
- b) Plano de la obra a demoler (carátula reglamentaria, plantas, cortes y vistas con sus cotas y retiros, según normas de presentación correspondientes).
- c) Certificado de libre plaga, extendido por el área municipal competente.

II.1.3.2.2. Normas de presentación:

Serán las mismas que las indicadas en "Normas de Presentación para Aprobación de Proyectos de Arquitectura"

II.1.4. AVISOS DE OBRA.

Disposiciones Generales:

Los trabajos que requieren aviso de obra a sola firma del propietario serán:

- a) Cambio de revestimientos o revoques de fachadas.
- b) Toda obra que modifique las terminaciones superficiales de los edificios sin cambiar de función o estado de cargas.
- c) Ejecución, refacción o cambio de solados en aceras, y ejecución de aceras que no requieran proyecto.
- d) Ejecución de cercos divisorios de predios que no requieran de estructura sismo-resistente.
- e) Modificación de vanos en fachadas.
- f) Otros trabajos, que puedan encuadrarse en la presente, a juicio del Área Técnica competente.

II.1.4.1. Normas de Presentación:

La solicitud del Permiso para dar inicio a las obras ante mencionadas, se hará mediante formulario correspondiente firmado por el propietario.

II.1.5. CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

Disposiciones Generales:

El Certificado Final de Obra será extendido por el área de competencia, a solicitud del profesional actuante o interviniente, y una vez realizada la inspección de obra correspondiente que verificará la cumplimentación de los requerimientos exigidos para su extensión.

II.1.5.1. Requisitos:

Para la obtención del C. F.O., se deberá cumplimentar con lo especificado a continuación:

- a) La Obra deberá contar con documentación aprobada.
- b) La obra deberá estar totalmente terminada, según planilla de locales.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- c) Presentar planos Conforme a Obra, en originales, en caso de haberse introducido modificaciones a la obra, durante su curso, cuando se encuadraran estas, dentro de las normas vigentes
- d) Presentar Solicitud de Extensión de C.F.O.

II.1.6.CERTIFICADO DE FINAL OBRA PARCIAL:

Disposiciones Generales:

Se registrá según lo dispuesto en "Disposiciones Generales para el Certificado de Final de Obra".

II.1.6.1. Requisitos:

Para la obtención del Certificado Final de Obra Parcial, se deberá cumplimentar con lo especificado a continuación:

- a) La obra deberá contar con documentación aprobada.
- b) La obra podrá no estar terminada en su totalidad, debiendo alcanzar un desarrollo edilicio mínimo, según el siguiente detalle:
 - 1) Edificación cuyo sector habitable se encuentre fijado al terreno.
 - 2) Edificación que conforme una unidad Mínima Habitable, la que estará compuesta de un (1) local de 1º Clase, un (1) local cocina o un (1) espacio para cocinar incorporado al local de 1º Clase y un (1) baño, debiendo contar todos los locales con las medidas reglamentarias correspondientes.
 - 3) Las obras deberán tener niveles de terminación que garanticen las condiciones mínimas de habitabilidad y poseer servicios de infraestructura conectados o en trámite de conexión.
- c) Presentar solicitud de extensión del Certificado Final de Obra Parcial.

II.1.7.CERTIFICADO DE APTITUD TECNICA.**II.1.7.1. Disposiciones Generales.**

Este certificado se requerirá para tramitar la habilitación comercial de un local. El mismo deberá ser confeccionado y firmado por un profesional de 1º o de 2º categoría, inscripto en los registros del Municipio, según lo prescripto por el Código de Edificación, y por el titular de la actividad comercial que se pretende desarrollar. El C.A.T. deberá cumplimentar con lo especificado a continuación:

- a). El uso debe ser conforme según lo expresado en la Tabla de Usos de la Ordenanza Municipal N° 2139 (Código de Planeamiento Urbano).
- b). El local o los locales por los cuales se presenta un C.A.T. deberá/n ser reglamentario/s, independientemente de la condición del resto de las construcciones existentes en la parcela en donde se encuentre implantado.
- c). En caso de que algún otro local u edificio existente en la misma parcela no sea/n reglamentario/s, aún cuando no se fuera a habilitar comercialmente, deberá verificarse que los aspectos de la norma que se incumple no afecten condiciones de seguridad ni de habitabilidad, en cuanto a ventilación e iluminación se refiere, en ninguno de ellos.
- d). Presentar un Plano de Arquitectura del o los locales por los cuales se presenta el C.A.T. y la silueta de otras construcciones existentes en las parcelas. Este plano tendrá el carácter de declaración jurada y deberá ser suscripto por el profesional actuante y el titular de la actividad comercial que se pretende desarrollar.
- e). Presentar una Verificación Constructiva y Estructural elaborada y firmada por un profesional o técnico responsable según sus incumbencias.

II.1.7.2. Vigencia:

El C.A.T. perderá su validez si dentro de los seis (6) meses de su confección y refrendo no es utilizado para los fines previstos en el formulario correspondiente, debiéndose realizar nuevamente el trámite en caso de necesitarse.

II.1.7.3. Responsabilidad del Profesional:

El profesional firmante de un C.A.T. asume total y solidariamente, con el titular de la actividad o propietario de la obra según corresponde, la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de la Normativa Vigente, haciéndose pasible por errores de su contenido, de las sanciones previstas para tal caso.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



II.1.7.4. Alcance de los Datos Consignados.:

El C.A.T. tendrá carácter de declaración jurada, por lo que los organismos de aplicación tomarán como válidos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar. En virtud de esta disposición, el A.T.M. no dará curso a los formularios y documentos adjuntos que contengan enmiendas y/o raspaduras.

II.1.8.CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA O PERMANENCIA.

Disposiciones Generales:

Este certificado se requerirá en todos los casos de edificios y/o instalaciones que por la actividad que en ella se desarrolla no se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona en que se encuentran implantadas, a partir de la puesta en vigencia del presente Código, tanto para los que no cuenten con habilitación comercial definitiva otorgada a la sanción de la presente norma.

II.1.8.1. Finalidad:

Este certificado se requerirá a fin de solucionar las situaciones de incompatibilidad preexistentes conciliando aspectos sociales, legales, económicos y ambientales de sector, a fin de lograr un ordenamiento urbano de los barrios y la ciudad, y evitar que se generen situaciones de riesgo o molestias para estos.

II.1.8.2. Vigencia:

La misma se extenderá mientras se mantengan las mismas condiciones que al momento de ser otorgado este Certificado. Cualquier modificación que se plantease, como por ejemplo modificación al estado de la obra, cambio de titularidad y/o cambio o ampliación del rubro, significará la pérdida automática del Certificado extendido, y se deberá cesar la actividad que se estuviera llevando a cabo, sin perjuicio de la aplicación de las penas y multas que correspondieran.

II.1.8.3. Responsabilidad del Titular de la Actividad o del Propietario:

El propietario de la obra o titular de la actividad perderá todo derecho al uso solicitado, si no se ajusta estrictamente a lo prescripto en éste Código, como así también será pasible de la pena según lo establecido por las normas en vigencia.

II.1.8.4. Alcance de los Datos Consignados:

El certificado de Uso Conforme tendrá carácter de declaración jurada, por lo que los organismos de aplicación tomarán como validos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de obra y/o de habilitación. En virtud de esta disposición, la Dirección no dará curso a los instrumentos de que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

II.2.DE LA OBRA.

II.2.1.Iniciación de la obra:

Ninguna obra podrá iniciarse sin el correspondiente Permiso de Inicio de Obra y sin cartel de obra autorizado.

II.2.2.ALTERACIONES EN LA MARCHA DE LAS OBRAS:

II.2.2.1. Desistimiento de las Obras:

Se considerará desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b) Cuando los Derechos de Construcción no se abonen dentro del plazo fijado para esto (15 días hábiles).
- c) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo de los 15 días hábiles posteriores a su corrección.

En cualquiera de estos casos se procederá de igual manera, debiéndose dejar constancia escrita en el expediente en cuestión y posteriormente se cruzarán todas sus fojas, incluyendo los planos y planillas con sello de "OBRA DESISTIDA", remitiéndose el mismo a Archivo General.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



II.2.2.2 Obras paralizadas:

Cuando se verifica la existencia de una obra en ejecución sin permiso de obra extendido por el A.T.C., la misma será paralizada, no pudiendo reiniciarse hasta el nombramiento de un profesional responsable, presentación de la documentación correspondiente y extensión del P.O., sin perjuicio de la sanción que pueda corresponder al propietario y/o profesional actuante.

Cuando se verificara la no existencia de avance de obra en el término de 1 año, o cuando el propietario lo expusiera expresamente, se dejará constancia escrita, con conocimiento de las partes, en el expediente en cuestión, y se remitirá el mismo a Archivo General.

II.2.2.3. Reanudación del Trámite de Obras Desistidas o Paralizadas:

La reanudación de un trámite en cualquiera de los casos anteriores, podrá autorizarse, previa presentación del interesado de reanudación del trámite que fuera, dentro de los plazos que se indican a continuación, los que correrán a partir de la fecha de entrada del expediente al Archivo:

Expediente archivado por desistimiento de la obra (6 meses).

Expediente archivado por caducidad del permiso otorgado (6 meses).

Expediente archivado por paralización de la obra (6 meses).

En cualquiera de los casos expuestos, el otorgamiento de los nuevos Permisos de Construcción queda sujeto a las exigencias de las Reglamentaciones Vigentes al momento, y al pago de los Derechos de Construcción actualizados. Su validez será de 6 meses.

II.3.DEL ARCHIVO.

II.3.1.ARCHIVO INICIAL:

Cuando se hubiere finalizado los trámites correspondientes al otorgamiento de un Permiso de Obra, el respectivo expediente será archivado en el área que ejerce el control y registro de la documentación de obra debiéndose agregar al mismo, toda nueva documentación inherente a esa obra.

II.3.2.ARCHIVO DEFINITIVO:

Una vez finalizada la obra de un expediente, y habiéndose extendido el Certificado Final de Obra, el mismo será remitido a Archivos Generales.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



III. TRAMAS CIRCULATORIAS.

III.1.GENERALIDADES.

El paisaje urbano conformado por los elementos naturales y artificiales que componen la ciudad se estructura a través de la trama vial y los elementos que conforman la vía pública.

III.1.1.Trama circulatoria.

La trama vial compuesta por calles y avenidas estructuran el tejido urbano y configuran el sistema vial urbano.

Se organiza jerarquizando la trama existente permitiendo estructurar el tránsito según el tipo y flujo vehicular en relación al rol que desempeñan y al servicio que prestan, facilitando la conexión barrial y reforzando recorridos paisajísticos.

La jerarquización tiende a la optimización del transporte entre centros de comercialización y de producción, centros comerciales, administrativos y zonas residenciales o ingreso a la ciudad.

La organización en calles primarias y secundarias permite dar prioridad a circuitos de circulación interbarrial para realizar el mantenimiento en época invernal, definiendo y asegurando la conexión entre áreas de trabajo y comercio y/o de servicios con residencia.

La adecuada diferenciación tipológica y funcional del sistema circulatorio genera seguridad y fluidez del tránsito.

La diferenciación de circuitos especialmente el referido a carga entre zonas del ejido urbano, acentuado con tratamiento adecuado de pavimentos y señalización, facilitan el mantenimiento y organizan la circulación.

III.1.1.2.Vía pública.

Compuesta por los espacios abiertos al tránsito y los incorporados al dominio público. Así se conforma con las calles vehiculares y peatonales, pasajes peatonales y paseos, aceras, etc.

El equipamiento de la vía pública a través de su diseño otorga carácter e identidad al paisaje urbano, complementando el paisaje natural.

III.1.1.3.Circuitos diferenciados.

Se prevé un sistema de circuitos dentro de la trama urbana. El D.E.M. podrá reglamentar la diferenciación de los distintos circuitos de acuerdo a tipo de circulación, diseño del equipamiento y carácter. Se diferenciarán:

- Circuito de acceso.
- Circuito de interés turístico.
- Circuito de carga.

III.2.ORGANIZACIÓN DE LA TRAMA CIRCULATORIA.

III.2.1.Clasificación de la trama circulatoria.

El sistema queda definido por vías principales, secundarias, (Avenidas y calles), terciarias, parque, pasajes y calles peatonales, y calles especiales, se conforman circuitos, y se denominan del siguiente modo:

VA Vía de acceso.

A Vías que estructuran la trama urbana. Estas de acuerdo a su carácter y función se definen como: A₁ y A₂

C Calles de circulación primaria, secundaria y terciaria. Actúan como conexión entre las avenidas y como ejes estructurales de los barrios. Acorde a su función y características se clasifican en C₁, C₂ o C₃

CP Calle parque. Son las calles de barrios que requieren de un diseño especial por encontrarse en zonas boscosas. Pueden ser C₁, C₂ o C₃ según la característica antes descrita y de acuerdo a la clasificación del punto anterior.

Pp Pasaje peatonal. Conectan calles o solo son acceso a fondos de lote.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- Ps** Pasaje de servicios. Paso del tendido de servicios hacia una calle.
- Cp** Calle peatonal. Calles que por sus características de uso no se permite el tránsito vehicular.
- Co** Calles sin salida. Calles que solo tienen acceso en un extremo.
- Ce** Calles especiales. Todas aquellas que por sus características no se clasifican anteriormente.

III.3.CARACTERIZACIÓN DEL SISTEMA.

Se definen carácter, estructura, función de las diferentes vías que conforman el sistema circulatorio.

III.3.1.

VA-Vía de Acceso.

Ruta Nacional Nº 3, en el tramo comprendido desde el puente sobre el Río Olivia, (Inicio del Ejido urbano), hasta punto de bifurcación donde se inician Avenida Perito Moreno y Avenida 18 de Septiembre .Y desde encuentro Av. H. Yrigoyen y Leandro N. Alem hasta acceso Parque Nacional.

Carácter: Concentra todo tipo de tránsito, integra circuitos turísticos formando parte del corredor turístico.

Función: Acceso vehicular, conexión terrestre con la región y el país. Concentra tránsito comercial de carga y todo tipo de transporte de pasajeros.

Estructura:

- Ancho de mensura: 50 m (cincuenta metros). Se rige por reglamentación de Vialidad Nacional.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Pavimento alto tránsito.
- Iluminación: luz de mercurio o similar.
- Banquinas compactadas.
- Dársenas de detención en puntos de interés turístico.

III.3.2.

A- Avenidas.

Las avenidas, de acuerdo a su localización urbana y categorización se jerarquizan modificando su traza y tratamiento, pero manteniendo su carácter.

Carácter: Concentra tránsito rápido y semi-rápido con vehículos de mediano y pequeño porte. Se exceptúa Av. Maipú desde acceso al Puerto hasta la calle Yaganes y Av. Perito Moreno en toda su extensión que por sus características funcionales concentran tránsito pesado.

- Conforman ejes lineales de estructuración urbana.
- Son conectores de actividades principales de los distintos barrios.
- Pueden integrar circuitos turísticos de carácter paisajístico.
- Son ejes de actividades comerciales con asentamiento de centros de interés institucional, histórico y paisajístico.

Función: Se particulariza de acuerdo a las definiciones de avenidas primarias o secundarias.

Estructura: La traza se describe en particular para las diferentes categorías de las avenidas.

III.3.2.1.

A₁-Avenidas Primarias.

Función: Capta el tránsito del área industrial y barrios residenciales conectándolos con área central.

Estructura:

- Ancho de mensura: 50m (cincuenta metros)
- Ancho de Calzada: Faja central de tránsito rápido y semi-rápido con mínimo de 21m (veintiún metros).Colectoras laterales de tránsito lento, ascenso y descenso de pasajeros con dársenas de detención, ancho mínimo 6m (seis metros).
- Platabandas: de un ancho mínimo de 1,00 m (un metro) parquizadas y arboladas.-

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- Aceras: ancho mínimo de 4m (cuatro metros).
- Pendientes longitudinales máxima: 5%- mínima: 1% (hasta 0,5% cuando fuera pavimentada).
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Calzada de pavimento alto tránsito.
- Iluminación; Luz de mercurio o similar.
- Banquinas parquizadas cuando no posee cordón cuneta, sendas peatonales continuas y consolidadas.

Equipamiento Urbano: Diseño de acuerdo a lo que determine y apruebe la A.T.M. Puntos panorámicos tratados con dársenas de detención, área peatonal y equipamiento urbano, fuera del ancho de calzada.

Se clasifican como A1:

- Avenida 18 de septiembre, en toda su extensión
- Avenida Perito Moreno en toda su extensión.

III.3.2.2.

A₂-Avenidas Secundarias.

Función: Conexión interbarrial, colectora de tránsito vehicular de mediano porte de abastecimiento local.

Estructura:

- Ancho de mensura mínimo: 26m (veintiseis metros).
- Ancho de Calzada: mínimo 18m (dieciocho metros).
- Aceras: ancho mínimo 4.00m (tres metros).
- Platabanda central: Se podrá proyectar de un ancho mínimo de 1.00mt. parquizada y forestada.
- Pendientes longitudinales máxima: 5%- mínima: 1% (hasta 0,5% cuando fuera pavimentada).
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Calzada de pavimento alto tránsito.
- Iluminación; Luz de mercurio o similar.
- Banquinas parquizadas cuando no posee cordón cuneta, sendas peatonales continuas y consolidadas.

Equipamiento Urbano: El diseño urbano permitirá dar el carácter particular de cada una, otorgando identidad y tipología de acuerdo a usos. En vía pública solo se permitirá la ubicación de señalización de tránsito, lugares históricos y publicidad acorde a normas vigentes. Los elementos diseñados deberán ser aprobados, al igual que su ubicación por la A.T.M. Las estructuras de sostén de pérgolas, recovas, publicidad deberán ser realizadas con materiales livianos y solo podrán ocupar un 20% del frente de la parcela. La ubicación de kioscos y/o puestos de venta así como todo otro elemento fijo no se permite cuando la acera tiene un ancho de 3m o menor.

Se clasifican como A2:

- Avenida Leandro N. Alem en todo su recorrido.
- Avenida Maipú en todo su recorrido.
- Avenida Malvinas Argentinas.
- Avenida Hipólito Yrigoyen en todo su recorrido.
- Avenida acceso aeropuerto Internacional.
- Avenida Magallanes.
- Avenida Facundo Quiroga
- Aquellas que al momento no tuvieran nombre pero se encuentren indicadas en el plano de Vías de Circulación.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



III.3.3. C.- Calles.

III.3.3.1.

C₁-Calles Primarias.

Permiten la conexión entre avenidas y predominan las actividades comerciales, de producción y/o de servicios principalmente.

Carácter: Son los principales ejes conectores de centros barriales. Con tránsito vehicular y peatonal conforman los circuitos de transporte de pasajeros y de abastecimiento barrial a escala familiar y a escala comercial.

Función: Conectan en forma de vía rápida las Avenidas de la ciudad. Tránsito de vehículos de mediano y de pequeño porte. Transporte de pasajeros y carga de abastecimiento barrial.

Estructura:

- Ancho de mensura: 21 metros (veintiún metros).
- Ancho de Calzada: mínimo 13m (trece metros).
- Acera: ancho mínimo 4.00m (cuatro metros). Diseño acorde a las normas y reglamentaciones vigentes en Título Aceras del presente capítulo.
- Pendientes longitudinales máxima: 7% - mínima: 1% (hasta 0,5% cuando fuera pavimentada).
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.
- Radio de giro sobre cordón: 6m (seis metros).

III.3.3.2.

C₂-Calles Secundarias.

Carácter: Son aquellas que estructuran internamente los diferentes barrios y le confieren su identidad. Vinculan las áreas residenciales.

Función: Conectan calles primarias. Tránsito lento de pequeño porte.

Estructura:

- Ancho de mensura: 17m (diecisiete metros).
- Ancho de Calzada: mínimo 9.00m (nueve metros).
- Acera: Ancho mínimo 4m (cuatro metros). Diseño acorde a las normas y reglamentaciones vigentes.
- Pendientes longitudinales máxima: 10%- mínima: 1% (hasta 0,5% cuando fuera pavimentada).
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.

III.3.3.3.

C₃-Calles Terciarias.

Calles internas de barrios que no tienen continuidad con la trama circulatoria básica.

Carácter: Calles internas de las áreas residenciales, con tipología e identidad barrial.

Función: Conexión con calles secundarias. Tránsito lento de pequeño porte.

Estructura:

- Ancho de mensura: 15.00m (quince metros).
- Ancho de Calzada: 9.00m (nueve metros)
- Acera: 3.00m (tres metros). Diseño acorde a las normas y reglamentaciones vigentes.
- Pendientes longitudinales: Se recomienda 10% máximo. Puede aceptarse mayor pendiente cuando las condiciones topográficas así lo exijan, debiendo contar con la aprobación del A.T.M.
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.
- Longitud de calle terciaria máxima: 200m (doscientos metros)

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Calzada enripiada o pavimentada.
- Banquinas consolidadas.
- Iluminación: luz de mercurio o similar.
- Aceras con material antideslizante y diseño acorde a normas y reglamentaciones vigentes.

Equipamiento Urbano: Caracterizado de acuerdo a diseño que determinará y /o aprobará el A.T.M.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

**III.3.3.4.****CP-Calles Parque.**

Carácter: Calles en barrios parque o en áreas que las características paisajísticas deben ser preservadas otorgando carácter paisajístico.

Función: Dependerá de su clasificación como Calle Primaria, Secundaria o Terciaria.

Estructura:

- Ancho de mensura : A fin de proteger el bosque se permite un ancho de mensura mínimo de 11m (once metros), cuando los servicios y/o parcelas se ubiquen solo sobre uno de sus lados, protegiendo las especies arbóreas existentes en ambos laterales hasta la L.M.
- Ancho de Calzada: Podrá tener hasta un mínimo 7.00m (siete metros)
- Acera: El ancho que permita que ésta mantenga la forestación natural cualquiera sea su alineación. Deberán preverse dársenas de estacionamiento en los sitios que el bosque lo permitiera.

Diseño de acuerdo a reglamentación vigente.

- Pendientes longitudinales: Las que corresponda de acuerdo a su categorización.
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Calzada; enripiada o pavimentada
- Banquina consolidada.
- Iluminación luz de mercurio o similar
- Dársenas de estacionamiento y detención en claros del bosque.

Equipamiento Urbano:

El diseño urbano permitirá dar el carácter particular de cada calle, otorgando identidad y tipología de acuerdo a usos. En vía pública solo se permitirá la ubicación de señalización de tránsito y lugares históricos acorde a normas vigentes. Los elementos diseñados deberán ser aprobados, al igual que su ubicación por el A.T.M. La ubicación de kioscos y/o puestos de venta así como todo otro elemento fijo no se permite.

Dársenas de estacionamiento y puntos panorámicos deberán tener el equipamiento urbano acorde al lugar que permita el desarrollo de la función.

III.3.3.5.**Pp.- Pasaje Peatonal.**

Carácter: Paso público entre dos calles vehiculares, de tránsito exclusivo para peatones.

Función: Permite la conexión entre dos calles, cuando razones topográficas o exigencias de diseño impiden la traza de una calle vehicular. No se permite como único acceso a parcelas y/o unidades habitacionales.

Estructura:

- Ancho de Mensura: seis (6) metros. En caso de tratarse de pasajes peatonales preexistentes de ancho de mensura menor a seis (6) metros, los mismos serán considerados como pasajes de servicios.
- Senda Peatonal: Tratada como acera con ancho mínimo de tres (3) metros. Cuando se salvan pendientes se diseñará de acuerdo a lo normado en título Aceras del presente capítulo.
- Banquinas Parquizadas: Ancho mínimo de un (1) metro. Por estas se instalará la infraestructura de servicios.
- Pendientes mayores al 3%. Se salvarán con escaleras.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- La senda peatonal y escalera realizadas con materiales antideslizantes.
- Iluminación: Luz de mercurio o similar.

Indicador Urbanístico: Las parcelas cuyo lateral lindan con pasaje deben mantener un retiro de la L.E. (LINEA DE EDIFICACION) de un metro con cincuenta centímetros (1,5 m) obligatorio. Para aquellos casos preexistentes en que el ancho de mensura del pasaje peatonal sea menor al establecido en el Código de Planeamiento Urbano, la línea de edificación deberá mantenerse constante en todo su frente, no siendo de aplicación lo referido a cuerpos salientes en fachadas frontal o contrafrontal del Artículo V.3.6.1. Retiro

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Frontal. La Línea Municipal se materializará con cerco opcional hasta una altura de un metro (1,00 m) con materiales opacos y hasta dos (2) metros con materiales transparentes (alambre tejido, reja, etc.) o cerco vivo. Los demás retiros se tomaran de acuerdo a las características indicadas para la zona.

III.3.3.6.**Ps.- Pasajes de Servicios.**

Carácter: Paso de tendido de servicios hacia una calle o espacio público.

Función: Permite efectuar el tendido de los servicios cuando por razones topográficas o exigencias de diseño así lo requieran.

Estructura:

- Ancho de mensura: 2.00m (dos metros).

A solicitud de las parcelas colindantes el A.T.M. otorgará dicho espacio en uso, no permitiendo establecer construcciones fijas excepto cercos. Asimismo deberá permitir el acceso a los organismos o entes responsables de los servicios que allí se han trazado.

III.3.3.7.**Cp.- Calles Peatonales.**

Carácter: Calles de uso peatonal que por sus características topográficas no permiten el tránsito de vehículos o sólo lo permiten parcialmente. En este último caso, el tránsito vehicular

Función: En caso de tener acceso de vehículos parcialmente, solo se permitirá vehículos de pequeño y mediano porte para emergencias o para servicios, y el tránsito peatonal como acceso a viviendas.

Estructura:

- Ancho de mensura: 15.00 m (quince metros). Cuando la pendiente superara el 10% se podrá interrumpir la continuidad con escaleras debiendo mantenerse el acceso a lotes por los extremos de acceso vehicular.
- Distancia máxima desde el acceso vehicular hasta el acceso a vivienda: 50m (cincuenta metros)

III.3.3.8.**CO.- Calles Sin Salida.**

Se permitirá la traza de calle sin salida vehicular, sólo cuando las características topográficas impidan su resolución con continuidad de la trama.

Carácter: Tránsito vehicular de pequeño porte.

Función: Acceso a parcelas de uso residencial.

Estructura:

- Se resolverá como calle terciaria.
- Toda calle que se proyectara sin salida a otra vehicular, deberá resolver su continuidad a través de una calle peatonal.
- Superficie de maniobra en el final del recorrido vehicular: Radio de giro mínimo de 12m (doce metros) sobre cordón externo, y un máximo de 6,50m (seis metros con cincuenta centímetros) sobre cordón interno.

III.3.3.9.**Ce.- Calles Especiales.**

En caso de que se proyectare una calle que cuente con parcelas sólo sobre uno de sus lados, podrá contar con un ancho de mensura mínimo de 11m (once metros) y calzada mínima de 7m.

Toda calle que no quede definida y que por razones de diseño tenga carácter, función estructura diferentes a las descriptas, deberá presentarse a la A.T.M. para su aprobación con memoria descriptiva y técnica que fundamente el nuevo tipo.

III.4.ACERAS.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

**GENERALIDADES:**

La construcción de las mismas será obligatoria para todas las arterias que cuenten con cordón-cuneta y los anchos dependerán de la categoría de la calle en que se encuentren según la clasificación establecida en el presente capítulo y la Ordenanza Reglamentaria de accesibilidad de personas discapacitadas.

Para poder dar inicio a cualquier intervención sobre la acera se requerirá cumplimentar lo dispuesto el capítulo de Normas Administrativas.

Será obligatorio el empalme de las aceras de distintos frentistas.

Cuando no tenga cordón será obligatorio realizar mejora en un ancho de 1,00 m de la vereda, con fin de poder facilitar el tránsito peatonal de la misma.

III.4.1. Diseño de las ochavas:

1_ Para todo nuevo fraccionamiento y/o modificación del estado parcelario que implique una cesión de ochava, se deberá proceder de acuerdo a los siguientes criterios rectores:

- a) _ Para aquellos casos en que los ángulos internos conformados por las proyecciones de las líneas municipales sean comprendidos entre 60º y 135º, la misma se trazará de seis (6) metros.
- b) _ Cuando este ángulo sea mayor a 135º, el área técnica competente, podrá resolver la prescindencia de la ochava.
- c) _ En los casos en que el ángulo mencionado sea menor de 60º, el área técnica competente, resolverá la dimensión de la ochava a ceder de acuerdo a cada caso particular.

2_ Para toda modificación del estado parcelario y/o demolición de construcciones existentes en parcelas cuyas ochavas fueron cedidas con un largo menor de seis (6) metros, se aplicarán los criterios rectores establecidos en el inciso 1º del presente.

3_ Para los Macizos integrantes del Área de Preservación Histórica de la zona central de la ciudad, definida en el Plano de Zona del Código de Planeamiento Urbano y los Macizos 33, 34, 35 y 36, de la Sección C, correspondiente al Barrio Solier, se establecen los siguientes criterios rectores:

- a) _ Se autoriza en aquellas edificaciones existentes a seguir ocupando la superficie destinada a ochavas, mientras mantengan las edificaciones originales en su estructura y características arquitectónicas exteriores;
- b) _ En caso de proceder a la demolición de la construcción existente, deberá adecuarse la nueva construcción dejando libre de obstáculos las superficies que correspondan en un todo de acuerdo a lo establecido en los incisos a), b) y c) del punto 1º del presente Artículo, debiéndose aplicar ésta exigencia también en los casos en que la demolición fuera efectuada en Parcelas cuyas ochavas fueron cedidas con un largo menor a seis (6) metros.

III.4.3. Usos permitidos en las aceras.**III.4.3.1. Uso Principal:**

El uso principal de las aceras es prioritariamente peatonal y debe garantizarse que ningún elemento obstruya la continuidad de la misma, ni altere el libre tránsito. No se permitirá el uso de la acera con fines comerciales ni particulares.

III.4.3.2. Uso Complementario:

Se permitirá la implantación de equipamiento urbano en las aceras, el cual será definido en cuanto a su diseño y necesidad, por el ejecutivo municipal a través de sus áreas competentes, ó será aprobado por las mismas en casos de propuestas ejecutadas por terceros.

III.4.3.3. Equipamiento urbano: Definición.

Se entiende por tal a cestos de basura, papeleros, cabinas telefónicas, canteros, carteles publicitarios, señalizaciones, etc.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Todo equipamiento urbano que deba ser ubicado en veredas sólo se permitirá sobre una franja entre el cordón de la acera y un paso libre de 1,00 m. como mínimo desde la Línea Municipal.

Para la implementación de los mismos deberá tomarse el criterio establecido para el punto denominado "columnas de infraestructura", en lo que respecta a ochavas.

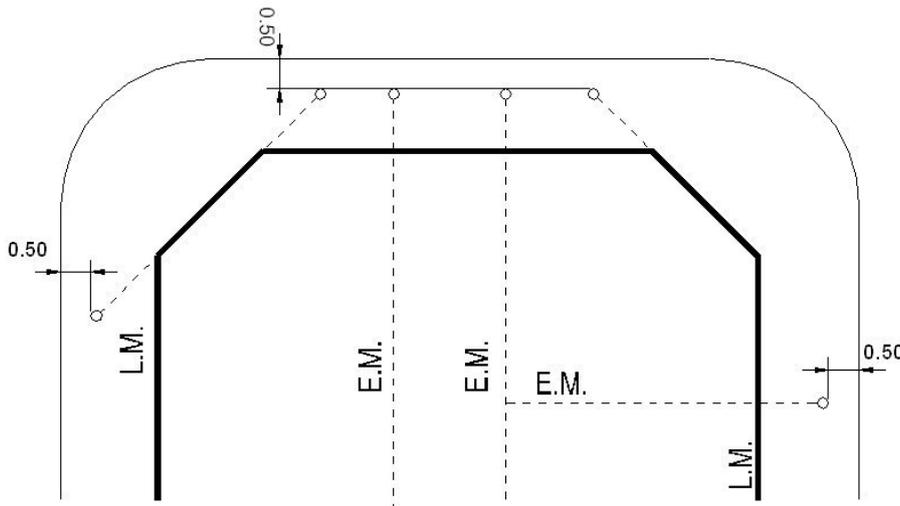
No podrán obstruir accesos vehiculares ni peatonales.



GRÁFICO 7.- EQUIPAMIENTO EN VEREDAS

III.4.3.3.a. Columnas de Infraestructura.

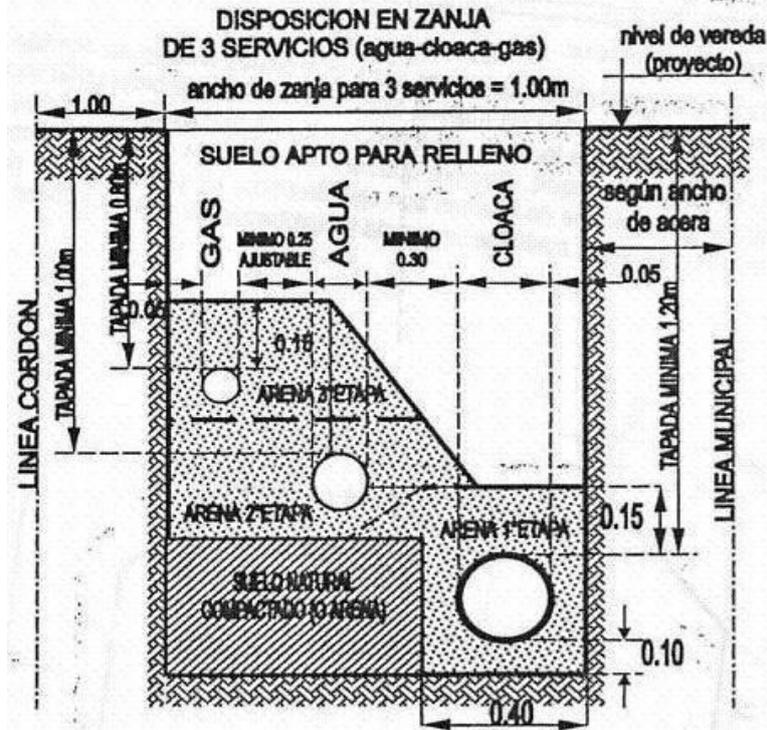
Para la implantación de columnas correspondientes a cualquier tendido de red por vía aérea (luz, teléfono, video - cable, etc.) las mismas respetarán la línea de proyección correspondientes a los ejes divisorios de predios sobre la acera, resolviéndose en las esquinas con la proyección de la línea de ochava como se indica en croquis. Siempre quedará una distancia de 0,50 m. entre el cordón y la columna. En caso de macizos que no cuenten con ejes divisorios de predios que se requiera implantar más unidades, se deberá tramitar mediante propuesta la aprobación de la Municipalidad.



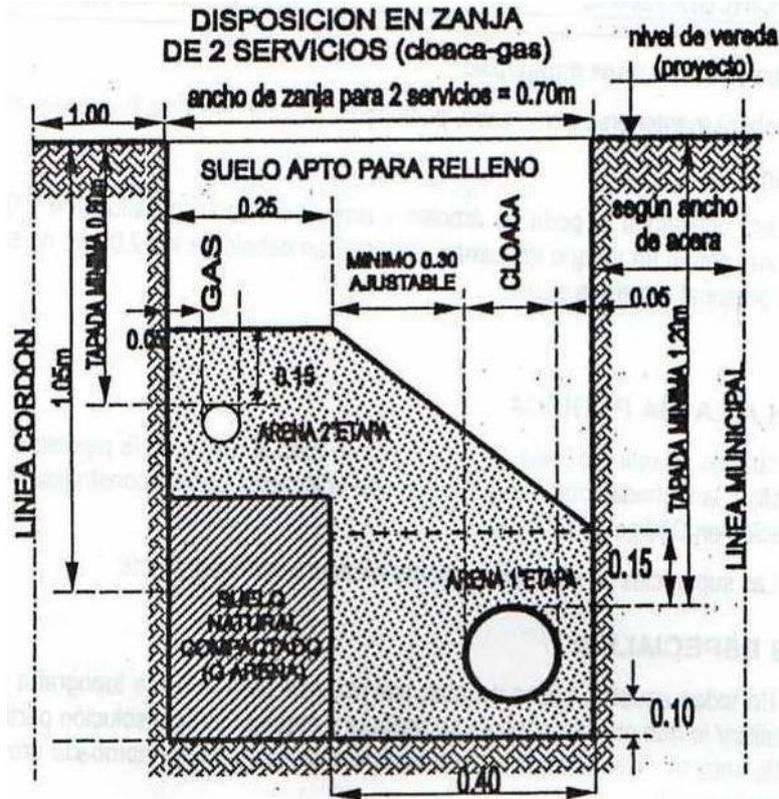
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



III.4.3.3.b.Redes de Infraestructura.



	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



III.4.3.3.c.Canteros:

Se permitirán los mismos siempre que no sobrepasen los 0,10 m. sobre el nivel de la vereda terminada. Deberán ser discontinuos, de no más de 1,00 m. de longitud y mantener una distancia mínima de 1,50 m entre canteros. Deberán quedar separados del cordón de la vereda, con una distancia mínima de 0,80 m. y garantizar un paso libre mínimo desde la Línea Municipal de 1,50 m. Se podrá plantar especies herbáceas, arbóreas y arbustivas.

III.4.4.Parquización y arborización.

III.4.4.1.Franjas verdes sobre cordón:

Deberá mantenerse parquizado y será obligatoria la arborización, distribuyéndose los ejemplares sobre una línea imaginaria paralela al cordón de la vereda y a 0.80m del mismo, debiéndose respetar una distancia mínima entre especies de 5.00m. El primer árbol de la esquina se ubicará a partir de la intersección de la proyección de la línea de ochava con la del plantado. Las especies permitidas serán caducifolias, para permitir el paso del sol en invierno.

III.4.4.2.Franjas verdes sobre línea municipal:

Deberá mantenerse parquizado, pudiéndose plantar especies herbáceas solamente.

III.4.4.3.Observaciones:

Será obligatoria la poda de árboles y arbustos, hasta una altura de 2.00m desde el nivel de suelo natural, con el fin de que las ramas que crezcan debajo de los 2.00m, no sean un obstáculo para el tránsito peatonal ni para la visual.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

**III.4.5.Cesión a la vía pública.**

Cuando se retira la línea de edificación en todo el ancho de la parcela y se cede la superficie a la vía pública, la fachada sobre la nueva línea de edificación deberá construirse en un todo de acuerdo a lo establecido en Código de Edificación.

Las superficies se cederán mediante mensura correspondiente.

III.4.6.Casos especiales:

En todos aquellos casos en que, por razones propias de la topografía y otro motivo, no fuese posible aplicar lo que en este capítulo se estipula y requiera de una solución particular se presentará una propuesta, para ser evaluada por el área competente y deberá ser aprobada previo a la construcción de la acera en cuestión.

III.4.7.Marquesinas con y sin apoyo sobre aceras.

Disposiciones Generales:

Sólo se permitirán las Marquesinas con Apoyo sobre acera en las calles zonificadas como calles comerciales, a los efectos de crear condiciones que favorezcan el tránsito peatonal y la contemplación de vidrieras.

III.4.7.1.Materiales:

El material de las cubiertas deberá ser traslúcido, manteniendo un área mínima del TREINTA POR CIENTO (30 %) de la totalidad de la superficie techada sobre la vereda y pudiendo construir la superficie restante con materiales opacos.

Se entiende por materiales traslúcidos el Policarbonato Alveolar o Sólido, Vidrios Armados, Vidrio laminado o material similar de 1ª Categoría, prohibiendo el uso de film de polietileno en cualquier espesor.

En el caso que el Proyectista decida techar únicamente el sector destinado a los accesos peatonales, prescindiendo de una marquesina completa, éste podrá ser tratado con materiales opacos en su totalidad y preferentemente de madera, hasta un máximo de 1,80 mts. de ancho medidos desde las aristas de los aleros por puerta de ingreso hasta un máximo de 3,60 mts. para dos puertas.

III.4.7.2.Diseño:**III.4.7.2.1.Diseño de Marquesinas con Apoyo sobre Aceras.**

- a)_ Las columnas deben retirarse 0,50 m de la línea de cordón no pudiendo tampoco ocupar este espacio con aleros, ni otro elemento que lo obstruya;
- b)_ La separación entre columnas será de 3,00 m como mínimo. El ancho de las columnas en su frente, no podrá superar la décima parte de la distancia entre ejes de las mismas y la superficie máxima admitida para las columnas sobre las veredas será de 0,09m²;
- c)_ Los escurrimientos de agua deben quedar resueltos según lo estipulado para veredas, quedando prohibido el libre escurrimiento a la calle en forma de caída libre;
- d)_ La altura mínima será de 2,60m desde el nivel de vereda y la máxima de 4,00m debiendo quedar la máxima inscripta dentro de la fachada a la que va adosada;
- e)_ Será obligatoria la conservación de estas estructuras en buen estado por parte del propietario;
- f)_ La distancia entre filo de columnas y Línea Municipal será de 1,80 m como paso mínimo para el peatón. En el caso de existencia de veredas que por su ancho sea imposible cumplir con lo aquí establecido, deberá resolverse las marquesinas sin apoyo en aceras.

III.4.7.2.2.Diseño de Marquesinas sin Apoyo sobre Aceras.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Se permitirá esta solución siempre y cuando no supere un ancho de 1,50m desde la Línea de Edificación. La marquesina deberá siempre garantizar el espacio de 0,50 m libre, entre la proyección vertical de su línea de construcción y la línea de cordón de vereda, no pudiendo este espacio ser ocupado ni siquiera con aleros.

- a) Los escurrimientos de agua deben quedar resueltos según lo estipulado para veredas, quedando prohibido el libre escurrimiento a la calle en forma de caída libre;
- b) La altura mínima será de 2,60m y la máxima de 4,00m debiendo la máxima quedar inscripta dentro de la fachada a la que va adosada;
- c) Será obligatoria la conservación de estas estructuras en buen estado por parte del propietario.

III.4.7.3.Trámite para la autorización de las marquesinas.

Se registrará por lo establecido en las normas administrativas

- a) Presentación de proyecto por profesional matriculado.
- b) Cálculo de estructura.

III.4.8.Carteles publicitarios:

No se permitirá la instalación de carteles publicitarios que requieran la fijación y/o bases de fundación en las aceras.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.NUEVAS URBANIZACIONES Y PARCELAMIENTOS.

IV.1.SUBDIVISIÓN DEL SUELO.

IV.1.1.Generalidades.

Definición: Se denomina urbanización a toda subdivisión de la tierra destinada a asentamientos humanos en la que se desarrollen actividades vinculadas con la residencia permanente o transitoria, actividades terciarias y de producción. Implica el proceso que abarca desde el proyecto hasta la determinación del tipo de construcción, incluidas las obras necesarias para otorgar carácter urbano y condiciones de habitabilidad.

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano para cada área, zona y/o distrito del Ejido Urbano.

Las generalidades establecidas en este capítulo se aplicarán sin excepción ajustándose a las particularidades definidas en cada zona.

La subdivisión que generen nuevos macizos con apertura de calles, se considerará urbanización debiendo adaptarse a las normas y restricciones que se enuncien en el presente Capítulo.

Sólo se permitirán los proyectos de urbanización en condominios bajo el régimen de propiedad horizontal cuando se planteen sobre unidades urbanas conformadas (macizos) o que se conformarán como producto de un proyecto de urbanización aprobado.

No será posible la afectación en el marco de las Leyes Nacionales 13512 y 19724 (Leyes Nacionales para someter al Régimen de Propiedad Horizontal y Régimen de Prehorizontalidad), de Parcelas Rurales y/o Quintas con o sin denominación rural, ya sean urbanas o suburbanas, hasta tanto las mismas sean integradas al sistema urbano como producto de un proceso de urbanización que disponga las cesiones pertinentes enunciadas en el presente capítulo y contemple la trama urbana, permitiendo la integración de los nuevos macizos y parcelas a crear con el resto de la ciudad.

IV.1.2.Áreas a subdividir.

La subdivisión de macizos o fracciones sin parcelar o parcialmente parcelados será admitida de acuerdo al destino y a su ubicación según zonificación del ejido urbano.

En todos los casos deberá asegurarse el acceso a todas las parcelas, existentes y creadas, con la apertura de calles y su correspondiente tratamiento y/o mejora de las existentes.

Sólo se admitirá la subdivisión simple de parcelas sobre macizos que se encuentren conformados como tal o que se encuentren dentro de un proyecto urbano aprobado, en caso contrario para realizar una división parcelaria deberá contemplarse la creación de los macizos de acuerdo a la unidad urbana o suburbana según corresponda.

IV.1.2.1. Área urbana.

La subdivisión se admitirá cuando asegure la dotación de todos los servicios y se encuentre dentro de los requerimientos generales y específicos de cada zona.

Cuando se realice una subdivisión dentro de trazados aprobados deberá ejecutarse en un todo de acuerdo a las disposiciones vigentes y a las que fija este código.

IV.1.2.2. Área Suburbana.

En el área Suburbana se admitirá la división simple de parcelas, con una superficie mínima de diez hectáreas (10 hectáreas), no siendo de aplicación para esta instancia lo normado en el Artículo IV.1.3.4. "Costa Marítima".

Cada propietario en forma individual o conjunta, asegurará para cada parcela según los usos que se dispongan para éstas, la provisión de agua potable, los desagües cloacales y su posterior tratamiento de acuerdo a la legislación vigente, lo que será exigido al momento de presentarse los proyectos de obras correspondientes y deberá contar con la aprobación de los organismos competentes.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.1.2.2.1.División simple de parcelas con superficies menores a las permitidas en el Artículo IV.1.2.2.

Solo se admitirán fraccionamientos de superficies menores a las permitidas para la división simple, cuando los mismos se tramiten en el marco de lo normado en el Capítulo IV, Áreas Urbanas – Nuevas Urbanizaciones. En dicha instancia se exigirá la cesión de los espacios públicos conforme lo establecido en el artículo IV.1.4. “Cesiones”, disponiéndose las destinadas a Espacio Verde, en una primera instancia sobre las áreas individualizadas por el Artículo IV.1.3. Áreas No Divisibles, con exclusión del artículo IV.1.3.1. “Por tipo de suelo”. Cuando el uso propuesto fuera de carácter residencial, se adoptarán los usos e indicadores establecidos en la hoja de zona VII.1.2.1.4. “R4 – Residencial Parque”, y será admitido solo para la zona VII.1.2.7.2. “Reserva Turística Zona Río Pipo”.

Cuando el uso propuesto fuera de carácter turístico, se permitirá la división conforme a los usos e indicadores establecidos en la hoja de zona VII.1.2.7.2. “Reserva Turística Zona Río Pipo”, quedando exenta la misma de la aplicación del artículo IV.3.2. “Tipología de los Macizos” . Cada propietario en forma individual o conjunta, asegurará para cada parcela según los usos que se dispongan para éstas, la provisión de agua potable, los desagües cloacales y su posterior tratamiento de acuerdo a la legislación vigente, lo que será exigido en la instancia de aprobación del proyecto urbano y deberá contar con la aprobación de los organismos competentes.

IV.1.2.3. Zonas de costa.

La subdivisión en áreas de costa solo se admitirá para la generación de espacios de uso recreativo y/o deportivo.

IV.1.2.4.Zonas boscosas.

La subdivisión se admitirá observando estrictas normas de implantación y especiales normas de subdivisión que se detallan en artículos del presente capítulo.

IV.1.3.Áreas no divisibles.

No se admitirá la subdivisión de áreas del ejido urbano, aún perteneciendo a una zona donde se permite la para el uso residencial u otros usos, según lo que se describe en acápite siguientes, por razones topográficas, de preservación natural, o cursos de agua y sus costas. Solo se aprobará su faz geométrica cuando forme parte de una fracción a urbanizar.

IV.1.3.1.Por tipo de suelo.

No se admitirá la subdivisión en terrenos anegadizos por ser área de drenaje natural, turbales, ni en áreas rocosas de difícil accesibilidad.

IV.1.3.2.Chorrillos.

No se admitirá la subdivisión para uso residencial o de equipamiento comunitario en todo su recorrido, en un área medida desde la línea de ribera del curso con un ancho mínimo de 10m (diez metros) a cada lado.

IV.1.3.3.Ríos y Arroyos.

No se admitirá la subdivisión en todo su curso y en sus márgenes con destino residencial, comercial o de equipamiento comunitario, en un área comprendida desde la línea de ribera del curso de agua con un ancho mínimo de 25 m (veinticinco metros) medidos a cada lado, incluida la traza de una calle paralela al mismo.

IV.1.3.4.Costa marítima.

No se admitirá la subdivisión en toda la costa marítima en un ancho mínimo de 50m, medidos desde la línea de máxima creciente, incluida la traza de una calle paralela a la costa. Aquellas áreas que se

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



encontraran subdivididas deberán destinarse a usos recreativos y/o deportivos permitiendo el libre acceso público a la costa quedando definidos por zonas los usos complementarios permitidos.

IV.1.4.Cesiones.

Deberán cederse al Municipio a título gratuito por el fraccionante, las calles, espacios verdes de uso público, recreativo y deportivo, y las reservas para equipamiento de uso público.

IV.1.4.1.Ubicación de superficies a ceder.

El proyectista realizará la propuesta de ubicación de las superficies a ceder, el A.T.M. de incumbencia se reserva el derecho de aceptar la propuesta y/o sugerir las modificaciones de la ubicación de las fracciones de tierra destinadas a reservas de equipamiento de uso público, espacios verdes de recreación y deportivos, así como exigirá se dé continuidad a la traza de calles principales y secundarias, se mantenga el ancho de la traza y/o en los casos que se prevea ensanche se contemple tal situación.

IV.1.4.2.Superficies a ceder.

Deberá prever el proyectista y libre de cargo el propietario las siguientes superficies:

- a) Espacios verdes. Superficie destinada al uso recreativo público al aire libre. No menos del 11% de la superficie total a mensurar y con una superficie que se determina por tabla 1.
- b) Espacios para uso deportivo. Superficie destinada a la práctica de deportes. No menos del 2% de la superficie total a mensurar pudiendo estas encontrarse incorporadas dentro de la superficie destinada a E.V.. Deberá tenerse en cuenta que la topografía, morfología y tipo de suelo sea apto para prácticas deportivas al aire libre. Esta superficie quedará incluida dentro de los E.V.
- c) Reserva de uso público.- Superficie destinada para el completamiento de equipamiento de uso comunitario. No menos del 4% de la superficie total a mensurar para la instalación de edificios públicos de cualquier índole que el A.T.M. de incumbencia considere necesario instalar en la zona. Se determinará de acuerdo a la tabla 1.
- d) Calles. A la totalidad de las calles y pasajes peatonales se sumará la superficie de las ochavas.

IV.1.4.3.Superficies no computables.

No podrán computarse como espacios verdes recreativos, deportivos, o reservas para equipamiento de uso público las superficies remanentes, residuales o que resulten por características topográficas no aptas para la subdivisión, debiéndose en este último caso prever un porcentaje del 60% del total del espacio verde aprovechable para el uso previsto.

Cantidad De Habitantes	Espacio verde 11%		Reservas 4%		Superficie Total por habitante
	Esp. Verde de Uso Público (9%)	Esp. Deportivo de Uso Público (2%)	Equip. de Uso Público		
			Fiscal 2%	Municipal 2%	
Hasta 500	3,5 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²		5,50 m ²
De 501 hasta 1000	4,00 m ²	1,00 m ²	1,50 m ²		6,50 m ²
De 1001 hasta 1500	4,50 m ²	1,00 m ²	2,00 m ²		7,50 m ²
De 1501 hasta 2000	5,00 m ²	1,00 m ²	2,00 m ²		8,00 m ²
Más de 2001	6,00 m ²	1,00 m ²	2,50 m ²		9,50 m ²

Tabla 1 * Las superficies destinadas a E.V., R.F., y R.M., deberán conformar preferentemente una unidad dentro de un único macizo, o dentro de un sector.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.1.4.4. Aceptación de cesiones.

La aceptación formal del Municipio de las fracciones a donar, quedará perfeccionada mediante el mero acto administrativo de aprobación del plano de mensura correspondiente.

IV.1.5. Presentación proyectos.

Los proyectos se presentarán para su trámite de aprobación de acuerdo en lo indicado en capítulo I Normas administrativas

IV.1.5.1. Responsabilidad.

- a) EL PROPIETARIO de la fracción a subdividir es responsable de la contratación de un profesional Director de Proyecto. El propietario es responsable de la ejecución de la totalidad de las obras a su coste.
- b) EL PROFESIONAL.- Será quien estará a cargo de realizar el proyecto, dirigir y contratar a los profesionales que por sus incumbencias correspondiera, para la ejecución de etapas de proyecto y de obras, dirigir las obras en general y representar al propietario ante el A.T.M. de incumbencia.

IV.1.6. Aprobación de los proyectos.

El proyecto de subdivisión será aprobado por el A.T.M. de incumbencia, siempre que cumpla con las exigencias establecidas.

IV.1.6.1. Visado parcial.

En caso que no contara la subdivisión con los servicios de infraestructura, ni constare la certificación de los entes prestatarios de los servicios asegurada la provisión de los mismos, solo se convalidará en su faz geométrica. Se aprobará la factibilidad de realización.

Esta aprobación tendrá una vigencia de 1 (un) año. Dicho plazo podrá ser ampliado a 3 (tres) años, a pedido de parte y por causa bien fundada.

IV.1.6.2. Aprobación obras.

Las aprobaciones de los proyectos de obras de infraestructura, de ingeniería, de arte, y toda aquella que se desprendieran por las características del proyecto, las realizarán las reparticiones municipales, provinciales y privadas que correspondiera.

IV.1.7. indicadores urbanísticos.

Cuando se tratara de urbanizaciones en áreas que por zonificación no contaran con indicadores urbanísticos, será el A.T.M. de incumbencia quien los determine de acuerdo al tipo de propuesta.

IV.1.7.1. Modificación parcial.

En los casos que los indicadores urbanísticos no estuvieran indicados claramente o, por las características del proyecto, fuere necesario modificar alguno de ellos será el A.T.M. de incumbencia quien lo determine de acuerdo a estudios de factibilidad presentados por el proyectista.

IV.1.7.2. Modificación total.

Cuando lo requieran razones de uso, interés urbano, interés común, interés social, el A.T.M. de incumbencia instruirá sobre los cambios de indicadores urbanísticos, siendo necesaria la aprobación del H.C.D. A tal fin el proyectista deberá presentar el anteproyecto acompañado de memoria descriptiva, memoria técnica y justificación ante el A.T.M. de incumbencia para que se evalúe la propuesta y confeccionare informe, fundamentando la aprobación o el rechazo, para ser elevado al C.D.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.1.8.Venta de parcelas.

Toda urbanización o fraccionamiento que tuviera donación de calles, espacios verdes recreativos y deportivos, y cualquier otra reserva que hubiere determinado el AREA TÉCNICA MUNICIPAL DE INCUMBENCIA previo a la venta de las parcelas deberá contar con la aprobación de localización de estos espacios y realizada su cesión.

IV.1.8.1.Final de obra.

En toda urbanización o fraccionamiento, previo a la venta de las parcelas, deberán ser realizadas las obras de urbanización de acuerdo a lo establecido en el Código de Planeamiento y a las pautas de corrección que estableciera el A.T.M. de incumbencia

A tal fin el profesional director de proyecto solicitará en el A.T.M. de incumbencia las inspecciones pertinentes, que verificarán el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

IV.1.8.2.Subdivisiones no aprobadas.

No se otorgará permiso de obra, ni se permitirá realizar trámite alguno sobre las parcelas producto de fraccionamientos no aprobados por el A.T.M. de incumbencia, y que no cumplan con los requerimientos establecidos en el Código de Planeamiento y sus anexos.

IV.1.8.3.Propaganda de venta.

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número de fecha de registro, o la escritura pública que lo certifique, y todas las restricciones surgidas del Código de Planeamiento Urbano que lo afecten, explícitamente manifiestas.

IV.1.9.Restricción de subdivisión.

El A.T.M. de incumbencia podrá negar autorización para la subdivisión de tierras en los siguientes casos, debidamente justificados:

- a) Cuando existieran problemas de orden público, social y/o económico.
- b) Cuando la topografía o geología del terreno fueran considerados no aptos para el poblamiento.
- c) Cuando las condiciones bio-ambientales (asoleamiento, protección de vientos, contaminación ambiental) no fueran aptas para el desarrollo de la vida humana.
- d) Cuando afectara al planeamiento y zonificación en vigencia.

IV.2.NUEVAS URBANIZACIONES.

IV.2.1.Lineamientos rectores.

Se preservarán y mantendrán el paisaje natural, forestación y topografía.

Los indicadores urbanísticos estarán determinados por zonificación del ejido.

El carácter urbano de la nueva urbanización quedará establecido en el proyecto según las pautas de densidad, usos, relación con el entorno urbano, con áreas centrales y áreas de producción; continuidad de trazas, vías circulatorias y paisaje urbano.

Acorde al área de implantación, zonificación del ejido urbano e indicadores urbanísticos, el proyectista podrá darle carácter particular a la urbanización que dé identidad al área mediante proyecto de diseño urbano presentado y aprobado por el A.T.M. DE INCUMBENCIA

La propuesta urbana se estructurará según áreas de uso respecto de reservas equipamiento de uso público, espacios verdes, y áreas privadas, en relación con el entorno natural y construido, adecuada accesibilidad y topografía acordes a los usos previstos.

El propietario del inmueble a fraccionar conservará el nombre existente en la zona y en caso de que no lo hubiera propondrá el que considere para el fraccionamiento, el cual será verificado. Los nombres serán castizos o relacionados con la lengua de los aborígenes de la región, podrán referirse a motivos de la zona, personas dignas de recordarse, o a la historia del país.

El C.D. (autoridad de competencia) podrá no aceptar aquellos nombres propuestos justificando debidamente el rechazo de la propuesta y dará denominaciones definitivas.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Las calles a abrirse en los loteos serán numeradas de norte a sur y de este a oeste con numeración corrida, presentando la propuesta de los nombres que las caractericen.
 Las calles que correspondan a prolongaciones de existentes llevarán el mismo nombre que sus originarias.

IV.2.2.Estructura circulatoria.

Toda nueva urbanización tendrá una estructura circulatoria que se corresponda con la jerarquización de usos y densidades.

IV.2.2.1.Estructura Calles.

Se exigirá un estudio y proyecto de rasante de pavimento, drenes y desagües necesarios que será aprobado por el A.T.M. de incumbencia.
 Deberá realizarse el perfilado de las calles con arreglo a dicho proyecto de rasante y las obras de urbanización antes de la cesión al Municipio.

IV.2.2.2.Calles primarias.

- Se exigirá en proyecto de nuevas urbanizaciones cuando:
- a)_Sea necesaria para dar continuidad a la trama circulatoria del entorno urbano.
 - b)_Se encuentre prevista en plan director.
 - c)_Las densidades poblacionales y características de uso así lo exijan.

IV.2.2.3.Calles secundarias.

Cada 400m lineales como mínimo y 800 m. lineales como máximo, deberá trazarse una calle secundaria que responda a las características estructurales, funcionales y carácter detallados en capítulo II Sistema circulatorio.

IV.2.2.4.Calles internas.

La traza de las calles internas se caracterizará y estructurará de acuerdo a las restricciones que se definen en el capítulo II, Sistema Circulatorio.

IV.2.2.5.Calles de conexión.

Estas calles deberán tener estructura, carácter y función de calles secundarias. Se trazaran dos calles como mínimo que relacionarán al conjunto con vías primarias.

IV.2.3.Continuidad circulatoria.

La estructura circulatoria de toda Nueva Urbanización deberá asegurar la ininterrupción de todas las calles trazadas en su entorno otorgando continuidad circulatoria y urbana.

- a) Cuando el área a urbanizar se encontrare limitada en dos o más lados por fracciones sin urbanizar la estructura circulatoria se proyectará permitiendo que al fraccionarse el entorno quede integrado con continuidad circulatoria.
- b) Cuando razones topográficas fueran las barreras que interrumpen la circulación, deberán trazarse dos calles secundarias de conexión y se realizarán las obras de ingeniería necesarias para asegurar la continuidad circulatoria.

IV.2.4.Pasajes peatonales.

Todo pasaje peatonal proyectado deberá realizarse en un todo de acuerdo con las normativas vigentes. Al cederse las superficies deberán estar abiertas sus trazas, consolidadas las circulaciones y parquizados los laterales y, en casos que se salvara desniveles, construidas las escaleras y/o escalones.

IV.2.5.Infraestructura urbana.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



A cargo del patrocinante se proyectarán y realizarán todas las obras de infraestructura que den carácter urbano al sector subdividido.

IV.2.5.1.Servicios esenciales.

Se realizarán los proyectos y obras necesarios para dotar a la urbanización de red de agua potable, red de desagües cloacales, energía eléctrica, gas, bocas de incendio y desagües pluviales en un todo de acuerdo con las normas y requisitos técnicos que las dependencias responsables exijan.

IV.2.5.2.Iluminación vía pública.

La iluminación de vía pública y espacios verdes recreativos y deportivos se realizará de acuerdo al proyecto aprobado por el A.T.M. DE INCUMBENCIA pudiendo particularizar el diseño de columnas y farolas en el interior del conjunto y mantener el diseño existente en calles perimetrales y calles primarias.

IV.2.5.3.Obras complementarias.

Se proyectarán y realizarán las obras complementarias necesarias en el interior de la urbanización como las que surgieran para dar continuidad circulatoria y urbana. Los proyectos serán aprobados por el A.T.M. DE INCUMBENCIA así como la inspección de las obras.

IV.2.5.4.Aceras.

Deberán realizarse en toda la urbanización, en un ancho mínimo de 1.00m (un metro), consolidadas y transitables en el perímetro de todos los macizos creados en un todo de acuerdo con lo requerido en capítulo II.

IV.2.6.Forestación y parqueización.

Será obligatorio forestar la vía pública, debiendo realizarse con especies y en época apropiadas, estando a cargo del patrocinador su cuidado y reposición hasta seis meses después de realizadas las cesiones y vendidas las parcelas, según lo indicado en el capítulo TRAMAS CIRCULATORIAS - Aceras.

IV.2.6.1.Verdes lineales.

En calles se forestará a razón de un ejemplar por frente de parcela. En espacios verdes un ejemplar cada 12m en aceras.

IV.2.7.Espacios verdes.

Los espacios verdes deberán ser proyectados acorde a la función asignada, equipados y forestados.

IV.2.7.1.Arbolización.

Deberán arbolarse y /o conservarse las especies existentes conformando espacios que cumplan con las funciones:

- a) Paisajística
- b) Protección bioclimática

IV.2.7.2.Espacios residuales.

Todo espacio que se generara como resultante del diseño de la trama circulatoria y/o conformación de macizos que por sus dimensiones no conforme área de uso deberá ser forestado y parqueizado.

Cuando sean cedidos al Municipio, pasados los seis meses el mismo quedará a cargo de protección y mantenimiento.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.2.7.3. Iluminación y equipamiento.

Se exigirán los proyectos y ejecución de la iluminación y equipamiento necesarios

IV.2.8. Macizos y parcelas.

La estructura y tipología de macizos y parcelas se regirá de acuerdo a lo normado en secciones Nuevos macizos y parcelamiento. Las superficies y dimensiones mínimas se determinan en hojas de zona de acuerdo a la zonificación del área en que se ubican las tierras.

IV.2.9. Diseño urbano.

El diseño urbano del conjunto será propuesto por el proyectista y aprobado por el A.T.M. de incumbencia.

Deberá realizarse la señalización urbana y el equipamiento de aceras y espacios públicos que exigen las normas.

Es atribución del propietario determinar normas de diseño de fachadas, cercos o características que den identidad al área, debiendo respetar las normas, Código de Planeamiento y Código de Edificación en vigencia.

IV.3. NUEVOS MACIZOS.

IV.3.1. Lineamientos generales para los nuevos macizos.

Los macizos que se crearan por subdivisión de fracciones o por subdivisión de otras parcelas, deberán siempre integrarse a la trama urbana circundante ya sea existente o que cuente con proyecto en trámite de aprobación.

Los sectores que se subdividan deberán en todos los casos:

- a)_ Contar con el anteproyecto del total de la fracción o parcela, aun cuando esta no se subdivida en su totalidad.
- b)_ Efectuarse la previsión de los espacios a ceder para la totalidad de la fracción o parcela a intervenir con un proyecto de urbanización aun cuando el proyecto afecte solo a una porción de esta.

IV.3.1.1. Apertura de calles.

Las calles que se originen deberán mantener la continuidad con las existentes, conservando los objetivos estructurales de la trama circulatoria: trazas en relación a sus anchos, pendientes, radios de giro, carácter y función.

IV.3.2. Tipología de los macizos.

Los macizos que resultaran por subdivisiones de fracciones en área urbana, deberán ser cuadriláteros paralelogramos. Cuando por razones topográficas no puedan serlo deberá inscribirse dentro del mismo un paralelogramo cuyos ángulos sean mayores a 60º donde se computará la superficie mínima a fin de evitar conformaciones urbanas con espacios residuales, lotes irregulares, trazas de calles conflictivas. En casos que al adaptarse a la traza existente, por razones topográficas se crearan macizos con formas irregulares deberán mantener las dimensiones mínimas en sus lados, quedando inscripto un paralelogramo de superficie mínima exigida.

IV.3.2.1. Dimensiones.

Los lados deberán tener una longitud mínima de 50m (cincuenta metros) y una longitud máxima de 200m (doscientos metros). El lado mínimo del macizo podrá computarse, a fin de satisfacer las dimensiones mínimas lineales y superficiales, sin desmembrar las ochavas.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.3.2.2.Superficie.

Se admitirán macizos mínimos con una superficie de 4000m² (cuatro mil metros cuadrados) en zonas donde la superficie de parcela mínima sea de hasta 300m² (trescientos metros cuadrados) En las zonas restantes del ejido la superficie mínima del macizo deberá ser mayor a 8000m² (ocho mil metros cuadrados)

IV.3.2.3.Casos excepcionales.

Cuando se prevea un espacio verde o parque urbano en uno de los límites del macizo, a fin del cómputo de la superficie del macizo, podrá tomarse como dimensión total del macizo el área de parcelas más la superficie pública que contenga como anexo un pasaje peatonal, que separa el espacio verde del área de parcelas.

IV.3.3.Aprobación.

Para la aprobación de la subdivisión deberán materializarse los vértices de los nuevos macizos con mojones reglamentarios, presentándose monografía de los mismos.

IV.3.4.Apertura de calles.

La apertura de calles que resultara de la subdivisión de fracciones y creación de nuevos macizos deberá realizarse respetando los lineamientos generales que se detallan en este capítulo y las caracterizaciones que se definen en capítulo TRAMAS CIRCULATORIAS.

IV.3.4.1.Calles y pasajes peatonales.

Se permitirá la apertura de pasajes peatonales cuando sea necesario relacionar dos frentes de macizo y razones topográficas no permitan la apertura de una calle vehicular.

IV.3.4.2.Pasajes peatonales no permitidos.

Aun cuando la topografía no permitiera la transitabilidad vehicular, deberán trazarse las calles con el ancho previsto de acuerdo al carácter en los siguientes casos;

- a) Lateral y límite de parque urbano.
- b) Conexión con calles primarias.

No permitiéndose pasajes peatonales como único acceso a parcelas.

IV.3.5.Cesiones.

Se deberán ceder al municipio las superficies de acuerdo a lo determinado en Título I Criterios generales, del presente capítulo.

IV.3.5.1.Superficies menores.

Cuando la superficie de la reserva para equipamiento de uso público, sea inferior a la parcela mínima exigida en la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y el A.T.M. de incumbencia le dará el fin acorde a los requerimientos de la zona.

IV.3.5.2.Excepción.

Quedarán eximidos de la cesión de la reserva para equipamiento de uso público, aquellos parcelamientos en fracciones donde se encontrare un sector afectado a dicho uso, y de la correspondiente a espacios verdes cuando existieran en el área espacios ya destinados a tal actividad en una proporción adecuada y con un área de influencia con radio de 500m medidos en forma lineal y sin accidentes topográficos que signifiquen barreras urbanas.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.3.6. Infraestructura.

En toda subdivisión de macizos el propietario deberá realizar el proyecto y las obras de provisión de servicios esenciales, así como las obras de ingeniería que fueran necesarias.

IV.3.6.1. Mejora de calles.

Las calles que se encontraran proyectadas y/o ya trazadas deberán ser acondicionadas permitiendo el acceso al nuevo fraccionamiento.

IV.3.6.2. Aceras.

Todo el perímetro del nuevo macizo deberá tener realizada la consolidación de las aceras y materializados escalones y escaleras que fueran necesario de acuerdo a la normativa vigente.

IV.4. NUEVAS PARCELAS.

IV.4.1. Lineamientos rectores.

Toda Nueva parcela que se origine por subdivisión de la tierra en área urbana y/o suburbana deberá responder a los requerimientos de subdivisión que se prevén para cada zona.

Las dimensiones mínimas de las parcelas resultantes de un nuevo fraccionamiento como de una modificación parcelaria deberán ser las fijadas para cada zona.

Toda parcela deberá tener acceso a vía pública. Solo se podrá crear una parcela en terrenos sin salida cuando tenga por objeto incorporarse a una lindera con acceso desde la vía pública.

A efectos de satisfacer las dimensiones mínimas de las parcelas se podrán computar dimensiones lineales y superficiales de las fracciones desmembradas para ensanche de calles con destino a ampliación de la traza, que se encuentren predeterminadas.

IV.4.2. Tipología de parcelas.

Las parcelas deberán mantener las dimensiones mínimas establecidas para cada zona y la proporción frente ancho 1: 1,5 o que lo supere. Siendo 1 el valor mínimo de frente requerido para la zona, cuando esta relación mínima se supere no se exige mantener la proporción.

En todos los casos y para todas las zonas se aprobarán parcelas de dimensiones mayores a las establecidas para la zona, no así las superficies o frentes menores a los establecidos, con excepción de los casos que se enuncian en este capítulo.

IV.4.2.1. Lados de las parcelas.

Las parcelas resultantes deberán tener sus lados laterales normales a la L.M., se aceptaran como excepción aquellos casos que la parcela supere las dimensiones mínimas establecidas para la zona, y se adapte a lo establecido en artículo parcelas irregulares.

IV.4.3. Parcelas menores.

Podrán crearse parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, cuando la operación tenga por objeto;

- a)_ Completar vías públicas. La traza de la calle que en toda su extensión, está materializada con un ancho menor que el reglamentario
- b)_ Macizos preexistentes. Cuando se trate de división de macizos preexistentes o con condicionantes urbanísticos gestados con anterioridad a la vigencia del presente Código de Planeamiento, permitiéndose no se respeten las relaciones frente y fondo o forma de las parcelas, debiendo cumplir con los demás indicadores urbanísticos fijados para la zona.
- c)_ Sanear un título. Cuando se trate de sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializado por una construcción de difícil y costosa remoción, pudiéndose crear una parcela menor para quedar anexada a la parcela en cuestión solamente.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



d)_Corrección formal. A fin de corregir una baja relación frente-fondo entendiendo por tal a la inferior a 1:1,5. En estos casos la parcela remanente deberá mantener la superficie y lado mínimo establecidos por zona.

e)_Transferir superficies. Cuando se trate de realizar divisiones fin de transferir superficies entre parcelas linderas para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores a las anteriores.

IV.4.3.1.Parcelas edificadas.

Cuando se trate de dividir parcelas edificadas con independencia funcional y estructural, a fin de evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mensuras al régimen de P.H., quedarán eximidas de respetar los condicionantes formales y de proporciones exigidas, debiendo sólo cumplir con la superficie mínima según los siguientes casos:

a)_Cuando la zona exija superficie de parcela mínima hasta 360 m2, la superficie de las parcelas resultante de la subdivisión no podrán ser menores a 200 m2.

b)_Cuando la zona exija superficie de parcela superior a 360 m2 las parcelas resultantes tendrán un mínimo de 360 m2.

c)_Cuando se trate de macizos mensurados y las superficies de las Parcelas originales fueran menores a 200 m2, se permitirá subdividir sin respetar superficies mínimas, siempre que se trate de regularizaciones dominiales.

IV.4.3.2.Autorización de Subdivisión.

Queda autorizado el visado de subdivisión de parcelas, siempre que la nueva mensura no deje en forma antirreglamentaria las construcciones existentes que se deseen mantener. En cualquier otro caso el área técnica municipal podrá dar curso al visado salvando la situación que se presente mediante nota aclaratoria.

IV.4.4.Parcelas irregulares.

La figura geométrica que constituye la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados tengan una relación 1:1,5. El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor al 80% (ochenta por ciento) de la superficie mínima requerida para la zona.-

La medida del lado menor del referido rectángulo deberá ser igual o mayor al lado menor establecido para la zona.

IV.4.5.Parcelas de esquina.

Para el cómputo de la superficie mínima se considerará como parte de ella, la de la vía pública, dimensiones lineales y superficiales de las fracciones desmembradas para ochava.

IV.4.6.Parcelas para instalación de equipos de servicios.

Cuando sea necesario instalar un equipamiento especial para la provisión de servicios esenciales, se podrán crear parcelas de dimensiones inferiores a las requeridas en zona quedando limitado el uso solo para instalación del equipamiento en cuestión.

IV.4.7.Parcelas de interés social.

Cuando se realizaran subdivisiones para implantar viviendas o conjuntos de viviendas y razones de interés social hicieran necesario el parcelamiento con dimensiones y superficies menores a las determinadas para cada zona, la institución promotora deberá presentar ante el A.T.M. DE INCUMBENCIA el proyecto de subdivisión, la memoria descriptiva, y la propuesta de implantación de las viviendas en las parcelas a crear. En caso de corresponder y previo informe técnico, el D.E.M. reglamentará por Decreto Ad referéndum del Concejo Deliberante.

Condicionantes:

a)_ El frente mínimo de las parcelas no podrá ser inferior a 9 m.

b)_ No pueden ser subdivisiones de parcelas aisladas, debiendo conformar un conjunto.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- c)_ Los indicadores urbanísticos los determinará el A.T.M. DE INCUMBENCIA a fin de mantener los objetivos de cada zona. Quedando indicados en forma expresa no siendo de aplicación lo expresado para parcelas preexistentes menores a la dimensión de zona.
- d)_ No se permitirá esta subdivisión a emprendimientos inmobiliarios con fines de lucro.
- e)_ Será de aplicación esta excepción cuando se trate de regularizaciones dominiales de asentamientos irregulares existentes con radicación de viviendas con antigüedad mayor a dos años.

IV.4.8.Subdivisiones en zonas de bosque.

Por sobre los indicadores urbanísticos que correspondieran por zona y con el fin de mantener el bosque natural deberán tenerse en cuenta:

IV.4.8.1.Macizos.

La longitud de los mismos se adaptará a las características topográficas y densidad del bosque, abriéndose las trazas de calles por las áreas con menor densidad forestal.

IV.4.8.2.Parcelas.

Tendrán una superficie mínima de 600m² con frente mínimo de 20m, las características del bosque determinarán la necesidad de una mayor dimensión de parcela.

En estas áreas no se admite la aplicación de excepciones a indicadores urbanísticos debiendo respetarse los indicados para la zona aún en parcelas de dimensiones menores. La mayor densidad poblacional y aumento de superficies construidas conllevan a una mayor destrucción del bosque

La densidad del bosque la determinará el A.T.M. de incumbencia indicando las especies de árboles factibles de remoción.

IV.4.9.Unificación de parcelas.

El producto de dicha unificación solo se beneficiará del aumento de superficies, así como de los premios normados en el artículo VII Zonificación, y NO sobre sus retiros, ya sean frontales como contra-frontales, debiendo mantener los retiros establecidos para las parcelas de origen.

Dichas parcelas mantendrán sus indicadores originales, no asimilando los indicadores de la mejor parcela.

IV.5.BARRIOS CERRADOS: Art. IV.5. BARRIOS CERRADOS - Suspendido por ORDENANZA MUNICIPAL Nº3478 DEL 15/01/2009 DECRETO MUNICIPAL Nº081/2009.

IV.5.1.Definición.

Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado al uso residencial predominante con equipamiento comunitario propio. El mismo se extiende sobre un área territorial dentro del ejido urbano y su perímetro deberá materializarse mediante cercamiento.

IV.5.2.Modalidad.

Los Barrios cerrados se implantarán en terrenos provenientes del dominio privado, sin urbanización previa y se constituirá en tal mediante Convenio de Cesión de Uso Exclusivo de las Calles y Espacios Públicos Municipales, rubricado entre el Municipio y la Persona Jurídica, que deberán conformar todos los propietarios de las parcelas que se encuentren incluidas dentro del denominado Barrio Cerrado. El mismo deberá ser refrendado por el Concejo Deliberante y mantendrá su vigencia siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la presente norma y no se manifieste opinión en contrario de la mitad más uno de la referida Persona Jurídica.

IV.5.3.Localización.

Los mismos solo podrán localizarse en sectores zonificados como Residenciales R3 y R4. Asimismo, podrá implementarse ésta modalidad de urbanización en Áreas de Proyectos Especiales (APE), siempre que los proyectos cuentan con la aprobación del Concejo Deliberante.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.5.4.Requisitos.

- a)_La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b)_Las condiciones de habitabilidad, tanto a lo que hace al medio físico natural, como a la provisión de la infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizados.
- c)_El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto a la trama urbana existente, ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas no afectadas al uso exclusivo.
- d)_Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario con carácter actual y futuro. En todo supuesto deberán respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales.
- e)_El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar la infraestructura de los servicios esenciales y asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de acceso y circulación, de parquear y arbolar todos los espacios en común y de ejecutar todas las obras correspondientes al equipamiento comunitario.
- f)_No se requerirá la prestación de los servicios municipales dentro del Barrio Cerrado.
- g)_El mantenimiento de las redes de servicios, las calles, el equipamiento comunitario propio y los Espacios Verdes incluidos en el Barrio, serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los Barrios Cerrados conformados en Sociedad Civil.
- h)_En todos los casos se garantizará que los organismos públicos en el ejercicio de su poder de policía y empresas prestadoras de servicios públicos en el ejercicio de su función, tengan libre acceso a las vías de circulación internas y control sobre los servicios comunes.
- i)_No se podrán afectar al régimen del Barrio Cerrado una superficie mayor de QUINCE (15 ha.) Hectáreas, considerando un margen de error no superior al DIEZ POR CIENTO (10%) en atención a las características topográficas particulares de cada sector que pudiera someterse al presente régimen.

IV.5.5.Normas para la Tramitación y Aprobación del Proyecto:

- a) Para el análisis y aprobación de la propuesta, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Municipal Nº 572 o la que la sustituya para nuevas urbanizaciones, como así también lo estipulado en el Código de Edificación para los proyectos de arquitectura incluidos en estas.
- b) El proyecto deberá contar con la aprobación de la autoridad de aplicación de la Ley Provincial Nº 55 para nuevas urbanizaciones.
- c) La aprobación de la propuesta posibilitará la visación por parte del Municipio del Plano de Subdivisión. La documentación de obra será aprobada una vez registrado el Plano de Mensura correspondiente. Las obras en los predios que pudieran ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la documentación aprobada, será responsabilidad exclusiva y solidaria del patrocinador, profesional actuante y comprador, quedando pasibles de las penas que les pudiera corresponder según lo dispuesto por la reglamentación vigente a tal efecto.
- d) Se deberá presentar la documentación pertinente mediante la cual se acredite la constitución o adecuación (en caso de ser un preexistente), de la entidad jurídica que suscribirá el convenio con el Municipio, y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de los estatutos según corresponda. En los casos de nuevas urbanizaciones, la persona jurídica será la patrocinadora. A ésta entidad se irán incorporando los adquirentes de cada lote, a medida que se concrete la transmisión de dominio correspondiente.

IV.5.6.Indicadores Urbanísticos y Aspectos Constructivos:

IV.5.6.1.Generalidades:

- a) Los Barrios Cerrados deberán cumplimentar lo establecido por la normativa vigente en lo que respecta a cesión de Espacios Verdes y Reservas Fiscales Provinciales. Estas últimas deberán quedar ubicadas de tal modo que por lo menos uno de sus frentes se encuentre sobre una calle liberada al uso público.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- b) Los Barrios Cerrados que se encuentren localizados sobre la costa de mar o ríos, deberán garantizar el libre acceso al público en general, mediante una franja de VINTICINCO (25) metros como mínimo a partir de la línea máxima de marea o de rivera, según sea el caso.
- c) Los Barrios Cerrados deberán asegurar la circulación pública perimetral mediante una calle de un ancho no inferior a los VEINTE (20) metros; donde la circulación perimetral no se encuentre resuelta a través de calles preexistentes, se deberá ceder una franja de DIEZ (10) metros de ancho mínimo a tal efecto. En todos los casos, las calles cedidas deberán respetar las pendientes máximas permitidas en la normativa vigente para las calles de su categoría y ser aprobadas por la Municipalidad en función de las condiciones mínimas de transitabilidad compatibles con la libre circulación propuesta. En caso de no cumplirse estas condiciones mínimas, el patrocinador del proyecto deberá presentar opciones alternativas que permitan cumplimentar los objetivos básicos de transitabilidad y libre circulación, quedando sujetas a la aprobación Municipal.
- d) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro, aún en condiciones de retiro respecto de la Línea Municipal.

IV.5.6.2.Servicios Esenciales:

Deberán tramitarse los permisos correspondientes de acuerdo a los requerimientos de los organismos de competencia para cada caso:

- a)_AGUA: deberá asegurarse, mediante sistema aprobado por la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios, el suministro de agua para el consumo humano en calidad y cantidad necesarias, para cubrir los requerimientos de la población máxima estimada para el conjunto, como así también para las necesidades del equipamiento comunitario.
- b)_CLOACA: el sistema de distribución y/o tratamiento y/o disposición final de los efluentes cloacales empleado, deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios. En caso de contar con planta depuradora propia, la misma estará a cargo de la entidad jurídica que nuclée a los residentes del Barrio. Cualquier sistema de administración de la planta que implique algún tipo de tercerización parcial o total, deberá contar con la aprobación del Municipio y la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios.
- c)_ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO: se exigirá para las viviendas, para los locales y espacios para uso comunitario y para las vías de circulación.
- d)_ELIMINACIÓN DE RESIDUOS: se exigirá la recolección domiciliaria y diaria de residuos, y su transporte hasta el Relleno Sanitario habilitado por el Municipio para la disposición final de los residuos domiciliarios.

IV.5.6.3.Tratamiento de Calles y Accesos:

El tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, se hará mediante mejorado o pavimentación, contemplando la red pluvial y respetándose los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad para cada caso.

Cualquiera sea el tratamiento elegido, éste se hará de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

Las redes de infraestructura se ejecutarán subterráneas para todos los casos, no permitiéndose el tendido aéreo de redes.

IV.5.6.4.Indicadores Urbanísticos:

Se aplicarán todos los indicadores urbanísticos establecidos para la zonificación en la que se encuentren localizados, o los oportunamente aprobados por el Concejo Deliberante si el proyecto se localiza en un Área de Proyectos Especiales (APE).

IV.5.7.Tasas Municipales:

Las urbanizaciones que se encuadren en la presente, serán categorizados de acuerdo a lo previsto en el Artículo 24º, Capítulo IV, Título IX de la Ordenanza Tarifaria vigente como Zona "C", mientras se mantenga vigente el convenio mediante el cual los servicios municipales son prestados por la asociación referida en el Punto 1.2. de la presente Ordenanza.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IV.5.8. Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación y fiscalización de la presente, el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Subsecretaría de Planeamiento y Gestión del Espacio Urbano, organismo que quedará facultado para reglamentar aspectos complementarios de la norma, que faciliten su aplicación y/o implementación sin vulnerar su espíritu.

IV.6. Tolerancias.

La Autoridad de Aplicación podrá, en casos particulares y/o debidamente justificados, autorizar tolerancias de hasta el cinco por ciento (5%) cuando se trate de parcelas edificadas y un dos por ciento (2%) para parcelas no edificadas, por sobre los valores numéricos determinados en el presente capítulo, no siendo de aplicación para las cesiones de superficies de espacios y reservas.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



V. NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO.

V.1. Espacio urbano:

Se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

V.1.1. FUNCIONES DEL ESPACIO URBANO:

Los locales definidos como de primera y/o trabajo conformado según se especifica en adelante, sólo podrán ventilar e iluminar al Espacio Urbano, excepto un tercio de los locales de primera categoría de cada unidad de vivienda, el que podrá ventilar e iluminar a "PATIO AUXILIAR".

V.1.2. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO:

Se considera como espacio urbano:

- a)_El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación;
- b)_El espacio libre de macizo;
- c)_El espacio entre paramentos laterales de los edificios y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con en el espacio de vía pública y con el espacio libre de macizo;
- d)_Los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

La abertura (c) de unión con el Espacio Urbano, deberá ser igual o mayor que (2) dos veces la profundidad (d) el patio.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito.

El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en particular según cada distrito. Se considerará espacio urbano aquel cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 4.00m y conectado con el espacio libre de macizo. Si estuviese conectado directamente con la vía pública el lado mínimo será de 3.00m. Las dimensiones exigidas del espacio urbano se mantendrán constantes en toda su altura.

V.1.3. Espacio libre de macizo.

La exigencia general es hacer la cesión del espacio libre de cada parcela al Espacio Libre de Macizo a fin de configurar el Espacio Urbano.

Se definirá en cada distrito un FOS para cada parcela, del cual resultará un porcentaje de espacio libre, a ser distribuido en la parcela a manera de Espacio Urbano, la sumatoria de los mismos configurará el Espacio Libre de Macizo.

Cada macizo tendrá un área edificable que responderá al criterio tomado según forma, dimensión, y topografía de los macizos.

El Espacio Libre resultante deberá poseer un tratamiento adecuado a las condiciones del terreno y no se admitirá construcción alguna, excepto muros y cercos divisorios.

Según lo indicado en este capítulo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

V.1.3.1. Determinación del espacio libre del macizo:

Para las zonificaciones CE: Central, R1: Residencial Densidad Media y R2: Residencial Densidad Media-Baja, el porcentaje de espacio libre se distribuirá dentro de cada parcela, en la forma que el proyectista considere más apropiada de acuerdo al proyecto, a las condiciones de habitabilidad más convenientes y a las existencias, si las hubiera, y según el F.O.S. requerido para cada zonificación en el capítulo VII- ZONIFICACIÓN, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 metros solo dos niveles, planta baja y 1º piso, permitiéndose una altura máxima de construcción de 5,50 metros, no pudiéndose sobrepasar esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para cada zonificación.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Para la zonificación R3: Residencial Densidad Baja, el porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, pudiéndose construir sobre el Retiro Contrafrontal de 4,00 metros solo un nivel (Planta Baja), permitiéndose una altura máxima de construcción de 3,80 metros y ocupando hasta un tercio del ancho total del lote. En el caso de tratarse de lotes de ancho menor a 12,00 metros se permitirá construir tomando hasta 4,00 metros del ancho de la parcela. No podrá sobrepasarse esta altura con tanques de reserva de agua ni lucarnas, debiéndose respetar los indicadores urbanísticos establecidos para la zonificación.

V.1.4.Construcciones permitidas en el espacio urbano.

Se permitirá incrementar el FOS en áreas residenciales hasta un 10%, únicamente para la construcción de galería vidriada o jardín de invierno. Se entiende como tal a la construcción cuyos paramentos son totalmente vidriados con antepecho no mayor a 0.60m. de altura y cubierta translúcida, que estén destinados a cumplir las funciones de expansión entre el espacio interior y exterior. Deberá cumplimentar con las normas mínimas de habitabilidad para locales de primera categoría en cuanto a: altura mínima y coeficientes de ventilación.

Su implantación deberá respetar los retiros contrafrontales y frontales exigidos para la zona. No se permitirá la ventilación de locales de primera y segunda categoría a través de galería y/o jardín de invierno.

V.1.5.Superficie máxima a construir en cada predio.

El volumen máximo edificable, será el resultante de aplicar el FOT (factor de ocupación total) definido para cada zona por la superficie del predio. Por sobre los valores máximos del FOT, se establecen incrementos a manera de premios, los cuales en conjunto, no podrán superar un adicional del 0.35 en más de los valores establecidos para cada zona.

La superficie máxima a construir en un predio, es la suma de todas las áreas cubiertas edificables en cada planta ubicadas por encima del nivel del terreno y que incluyen los espesores de tabiques y muros interiores y/o exteriores.

Las superficies semicubiertas (balcones, galerías, aleros) se computarán como media superficie.

En todas las áreas sin excepción, no se computarán como cubiertas aquellas superficies que se destinen a estacionamiento de vehículos y/o P.B libre vidriada, con inclusión de salas de máquina (que no supere el 20% de la superficie) y núcleos de circulación vertical, sin que esta excepción implique incumplimiento ni de la exigencia del FOS, ni de los planos límites de altura máxima.

El factor de ocupación del suelo se computará a partir del nivel de implantación, sobre el perfil natural del terreno.

V.1.6.Parcelas atípicas.

Para parcelas de dimensiones menores a las establecidas en la presente normativa se considerarán los siguientes indicadores.

a) Parcelas de superficie menor a 200 m²:

FOS: quedará liberado del cumplimiento del FOS requerido para la zona, debiéndose cumplimentar con los requerimientos de iluminación y ventilación según el uso de los locales, siempre y cuando la construcción sea destinada al uso principal de la zona en la que se encuentra implantada, en caso contrario no deberá excederse del 80% de la superficie real de la parcela.

FOT: se adoptará el determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella.

Retiro Contrafrontal: se liberará de cumplir con este Retiro solo en PB, debiendo cumplir obligatoriamente con las condiciones de ventilación e iluminación mínimas requeridas para cada local y respetar el Retiro Mínimo para las Plantas Superiores.

b)- Parcelas de superficies menores a las establecidas para la zona pero de más de 200 m²:

FOS: Se adoptará el determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella, no pudiendo superar el 80% de la superficie real de la parcela, tomándose ese valor como tope.

FOT: Se adoptará el determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella.

Retiro Lateral: En aquellas zonas donde se exija retiro bilateral se eximirá de cumplimentarlo, debiendo respetar el retiro en un solo lado, de 3.00 m.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



V.1.6.1. Parcelas pasantes:

- a) Para los casos en que la parcela pasante se encuentre en Zonificaciones Residenciales 2, 3 y 4 y cuente con uno de sus frentes sobre Corredor Comercial, sólo se permitirá el uso comercial sobre el frente que linde sobre el Corredor. El uso Residencial deberá preverse sobre el frente que se encuentre sobre la otra calle, será obligatorio en planta baja y como mínimo deberá desarrollar un 30% del F.O.S. para éste Uso, pudiendo usar el resto para uso comercial.
No se permitirán accesos desde la calle del sector residencial para la actividad comercial.
- b) Para las Parcelas Pasantes que se encuentren sobre diferentes zonificaciones, sin que se trate del caso enunciado en el Punto anterior, se aplicarán sobre ella los indicadores urbanísticos más favorables en cuanto al F.O.S. y F.O.T, debiéndose respetar en cada frente las alturas máximas sobre la Línea de Edificación y Retiros de acuerdo a la zonificación que le corresponda.

V.2. PATIOS

V.2.1. Generalidades sobre patio.

V.2.1.1. Clasificación.

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- a)_Patio de primera categoría.
- b)_Patio de segunda categoría o auxiliar.
- c)_Espacio urbano.

V.2.1.2. Normas comunes.

- 1)_El arranque de un patio de cualquier categoría es un plano virtual, a nivel de antepecho de la ventana del primer local que recibe la iluminación y ventilación del patio considerado. La cota del plano de arranque se considerará en el proyecto. GRÁFICO Nº 1
- 2)_El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela.
- 3)_Las dimensiones de un patio se toman con la exclusión de la proyección horizontal de voladizos no transitables de saliente mayor a 0,30m.
- 4)_Se utilizará el mismo criterio de medición para los retiros laterales y de fondo.
- 5)_En todos los casos de patios de 1º, 2º categoría y espacio urbano irregulares debe ser posible inscribir un círculo de diámetro igual al lado mínimo correspondiente, en cualquier nivel que se lo considere.
- 6)_ Las dimensiones exigidas del patio se mantendrán constantes en toda su altura.
- 7)_Cuando en un patio, haya una escalera, puede incorporarse al área del mismo la proyección horizontal de ésta, hasta una altura de 1,80 m. sobre el solado del patio. GRÁFICO Nº 2
- 8)_Un patio de cualquier categoría puede, en su base, ser dividido por cercas interiores de una altura de 1,80 m. como máximo siempre que entre paramentos próximos quede un paso libre no inferior a 1,50m.
- 9)_Para dos o más volúmenes de una misma vivienda la separación mínima será igual a 3.00m.; desde sus paramentos donde existan vanos de iluminación y ventilación de locales enfrentados. Si se trata de locales de primera clase deberá cumplir con las medidas mínimas exigidas, para Patio de Primera Categoría. Todo patio contará con una puerta de acceso como mínimo.
- 10)_En caso de dos (2) o más viviendas unifamiliares independientes en el mismo predio, edificio de administración y/o comercio, la separación mínima entre ellos será igual a 5,00 metros, medidos entre sus parámetros exteriores enfrentados, en los que existan vanos de iluminación y ventilación de locales de primera clase pertenecientes a distintas unidades de edificación. En caso que no existan en los muros enfrentados vanos, no se exigirá separación mínima.
- 11)_Las dimensiones mínimas exigidas varían según la altura del edificio, debiendo cumplir con la relación (h) altura sobre (d) distancia, según el tipo de patio desarrollado.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

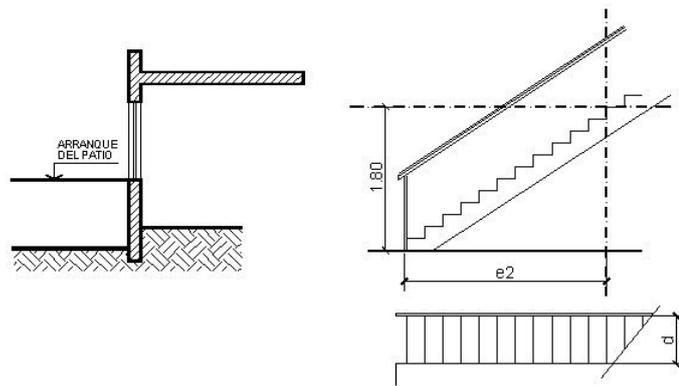


Gráfico Nº 1

Gráfico Nº 2

V.2.2. Patios de primera categoría:

Es el que sirve a locales de primera clase, para el caso de viviendas unifamiliares en un predio.

Dimensiones:

Lado mínimo: 4 m.

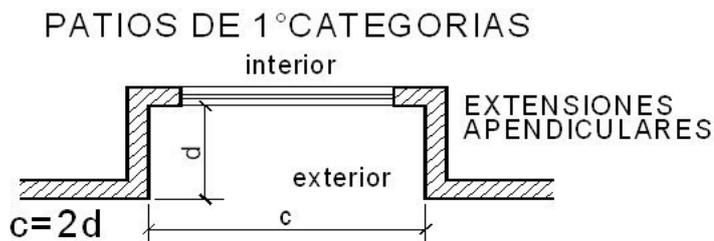
Para el caso de dos o más construcciones independientes, en un predio se adoptará el criterio del punto 6) del artículo titulado "NORMAS COMUNES" del presente capítulo.-

V.2.2.1. Extensiones apendiculares en patios de primera categoría.

Se admiten extensiones apendiculares de un patio de 1º categoría a través de un lado de su planta, para proporcionar iluminación y ventilación a los locales si la abertura (c) de unión con el patio es igual o mayor a (2) dos veces la profundidad (d) de esas extensiones:

$$c = 2d$$

Las dimensiones exigidas se mantendrán constantes en toda su altura.



V.2.2.2. Patios mancomunados:

Posibilidad de mancomunar patios: Dos edificios emplazados en predios colindantes pueden unir sus respectivos patios, cada uno de dimensiones insuficientes, siempre que los patios comunes así formados satisfagan las prescripciones generales establecidas para los patios y además que:

- La cerca común de los predios unificados tengan una altura no mayor de 1,80 m., medidos desde la cota de parcela más alta. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio.
- El lado mínimo de la fracción de patio en uno de los predios, será de 1,50 m, tomados en forma perpendicular a la línea divisoria y tomados sobre su eje.
- Establecer el derecho real de servidumbre, mientras sea necesaria la mancomunidad, mediante escritura pública, previo a la aprobación del proyecto que la usufructuare.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



V.2.3.Patios de segunda categoría o patio auxiliar.

Es el que sirve a los locales de segunda clase. También podrán iluminar y ventilar 1/3 de los locales de primera categoría de cada unidad, debiendo en este caso poseer los patios una superficie mínima de 15 m².

Se utilizará para ventilación complementaria de locales de tercera clase.

Para el caso de viviendas multifamiliares en altura, se permitirá el uso de estos patios para ventilar e iluminar cocinas y lavaderos. Sus dimensiones varían según la altura del edificio, debiendo cumplir con la siguiente relación.

$$Rd = \frac{h}{d} = 3$$

Siendo:

h: Altura de los paramentos. En caso de distintas alturas se tomará la altura promedio

d: Distancia que debe existir entre paramentos enfrentados, la cual será constante en toda la altura del patio, con lado mínimo 3.00m, según si se trata de volúmenes de igual o diferente unidad de vivienda

Dimensiones:

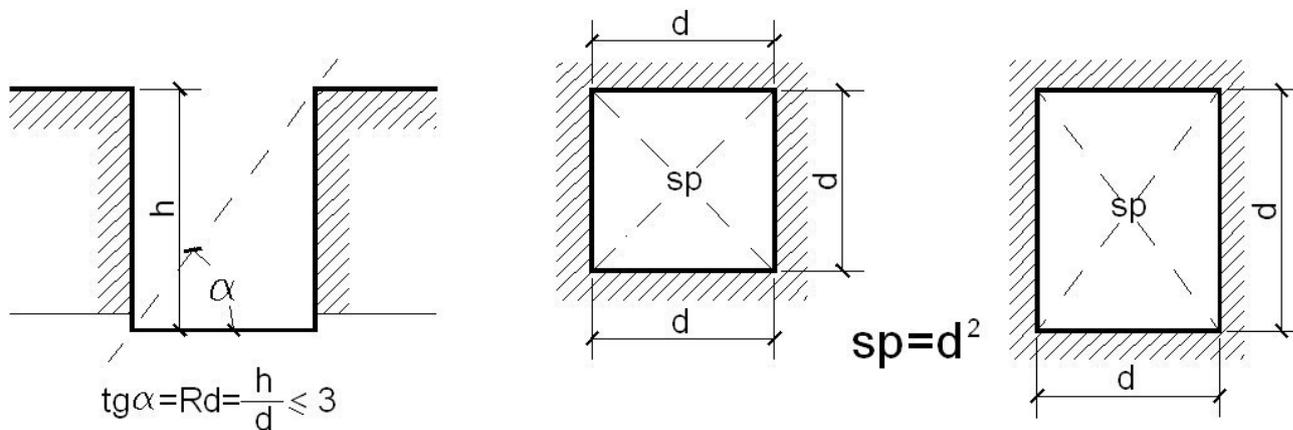
Sup. min. _____ S = d²

Obtenido según relación Rd

Lado min. _____ 3 m

La medida (d) puede ser disminuida de un lado del patio hasta en un 20% debiendo los otros lados tener una dimensión tal que respete la superficie mínima exigida.

PATIOS AUXILIARES



V.2.3.1.Extensiones apendiculares en patios de segunda categoría.

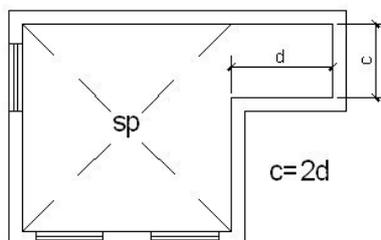
Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación a los locales si la abertura de unión (c) con el patio es igual o mayor de dos veces la profundidad (d) de esas extensiones. (c= 2d)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Las extensiones de predios comprendidos entre lados de su perímetro que forman ángulos menores de 45º y una recta virtual de longitud de 1 m., trazada perpendicularmente a la bisectriz del ángulo sólo se considerarán aptas para proporcionar iluminación y ventilación auxiliar a los locales.

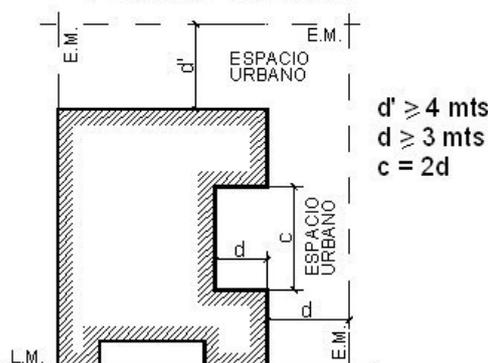
EXTENSIONES APENDICULARES DE PATIOS AUXILIARES



V.2.4. Espacio urbano.

El Espacio Urbano se configurará con la cesión del espacio libre de cada parcela y será definida para cada zona según el F.O.S. Constituye el espacio libre de cada macizo. Ver artículo ESPACIO URBANO.

ESPACIO URBANO



V.3. RETIROS.

En toda el área urbana se admite la construcción entre medianeras, excepto en zonas según zonificación donde se exigirá un retiro lateral y en otras un retiro de frente obligatorio.

V.3.1. Retiro de frente.

Se permitirá edificar detrás de la L.M. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación.

El espacio correspondiente al retiro podrá ser cedido a vía pública, en cuyo caso no se admitirá construcción alguna (nichos de gas, electricidad, cañerías, etc.) Ver CESIONES en el Capítulo IV “Nuevos Macizos”; o bien, de ser privativo de la parcela, deberá ser parqueizado y se materializará una separación con la vía pública, según lo establecido en el Código de Edificación en el Capítulo “CERCOS”.

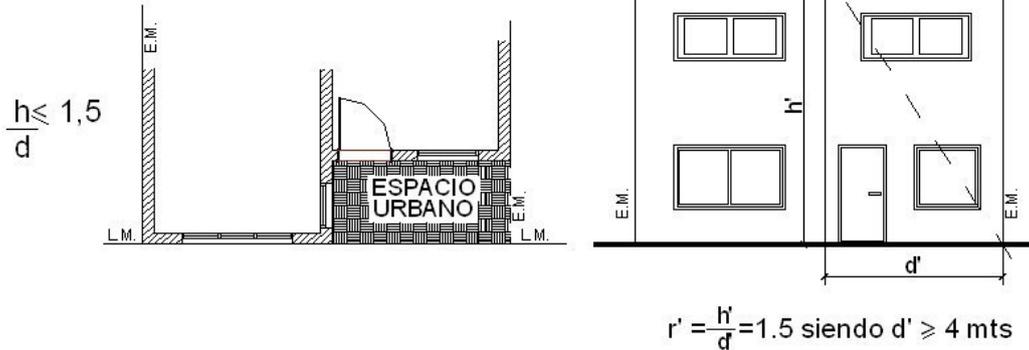
Así mismo, cuando el retiro no se realice en la totalidad de la fachada se deberá realizar una separación con la vía pública constituida por el cerco.

Cuando la L.M. o la L.E. coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente debiendo cumplir con la relación (r) menor o igual a 1,5 entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, que deberá ser mayor o igual a 4.00 m.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



RETIROS
RETIROS DE FRENTE



V.3.2.Retiro de Frente Obligatorio:

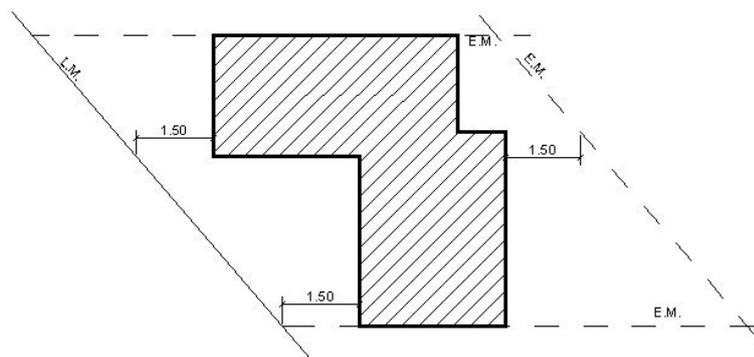
Para las arterias circulatorias especificadas en el Plan Director, tal como se indica en el plano de TRAMAS CIRCULATORIAS, los retiros mínimos exigidos respecto a la línea municipal se cumplirán en todo el ancho del predio con un mínimo de 3.00 m.

En los lotes de esquina de ancho menor a 15.00 m y/o superficie menor a la establecida según zonificación, y con exigencia de retiros en ambos frentes, se cumplirá con el retiro mínimo de 1,50 m. en ambos lados. En los lotes en esquina de lado mayor a 15.00m y con más de dos frentes a calle, se exigirá cumplir con el retiro obligatorio de 3.00m, sobre la vía circulatoria principal, en uno de sus lados y con el retiro mínimo de 1.50m en los otros lados.

En parcelas pasantes se exigirá el retiro de 3m sobre la calle principal y 1,50 en la otra.

Cuando la L.M. configure un ángulo menor a 90º en relación a las líneas divisorias, la línea de edificación que deberá respetar el retiro obligatorio se podrá trazar perpendicular a la línea divisoria a una distancia no menor a 1,50 m. de la L.M. Igual criterio se podrá adoptar en el retiro contrafrontal, donde el retiro mínimo será de 4,00 m., permitiendo optar por escalonar los retiros.

RETIRO DE FRENTE OBLIGATORIO Y CONTRAFRONTAL ESCALONADO



V.3.3.Retiro contra-frontal.

Quedará definido según la determinación del espacio libre de macizo. En los lotes en esquina no se exigirá retiro contra-frontal, liberándose la parcela a la aplicación del F.O.S de cada zona.

En caso de parcelas atípicas la autoridad de aplicación definirá cual es el contra-frente de la parcela y de la misma manera indicará la línea de edificación interior y/o contra-frontal.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



V.3.4.Retiro lateral.

En las zonas de bosque la implantación de la edificación deberá respetar preferentemente los claros o espacios con pocos árboles, conformando un fuelle perimetral.

En las zonas con usos industriales, el retiro lateral exigido permitirá la libre circulación al fondo del lote en caso de incendio, no admitiéndose la construcción entre medianeras.

V.3.5.Muros divisorios y cercos.

En caso que exista retiro frontal obligatorio, los cercos laterales no podrán tener muros que excedan de 1,20 m de altura, en todo el ancho del retiro. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2,00 m como máximo, como cerco vivo, reja o alambre tejido. Los cercos divisorios laterales y de fondo (dentro del corazón del macizo), no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,80 m. y hasta 2,00 m cuando se trate de cercos vivos o muro ciego respectivamente. En general se mantienen las prescripciones sobre CERCAS del Código de Edificación.

V.3.6.Construcciones permitidas en los retiros obligatorios.

V.3.6.1.Retiro frontal

Sobre el retiro de frente obligatorio se permitirá construir el hall frío, de superficie máxima de 3,00 metros cuadrados, a una distancia mínima de 1,50 metros de la línea municipal. En este último caso, el mismo deberá materializarse con muros vidriados y/o transparentes. Asimismo, delante del hall frío podrá incorporarse un alero de no más de un metro, el cual no deberá ser sostenido por columnas.

Las áreas descubiertas que constituyan espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas.

Cuerpos salientes en fachadas frontales: no se permitirán cuerpos salientes sobre la vía pública, pudiendo sobreponerse la línea municipal solo con antepechos, ornamentos arquitectónicos, molduras, aleros y cornisas de acuerdo a lo indicado en el Código de Edificación.

Cuerpos salientes en fachadas frontales, en aquellas zonas en que exista retiro obligatorio, y contrafrontal: podrán sobrepasar la Línea de Edificación balcones, cornisas, pudiéndose cerrar esos balcones. El ancho máximo permitido será de 1,50 metros.

Se admitirá la ocupación del retiro obligatorio en Corredores Comerciales, únicamente con marquesinas enmarcando el acceso del local, de acuerdo a las especificaciones constructivas indicadas en el ítem MARQUESINAS Y/O CUBIERTAS SOBRE VEREDA.

En áreas industriales se admitirá la ocupación del retiro únicamente por oficinas de control y vigilancia, a la entrada del establecimiento y a estacionamiento descubierto de vehículos.

V.3.6.2.Retiro frontal - lateral.

Se permitirá la construcción de cocheras semicubiertas invadiendo los retiros de frente y lateral, manteniendo el concepto de espacio libre y transparencias. La superficie cubierta máxima será de 15,00 m² y la ocupación sobre la línea municipal no mayor de 3,00 m. La altura máxima será de 2,80 m. Deberá respetar las características arquitectónicas de la construcción principal; no debiendo ejecutar muros excepto los permitidos en MUROS Y CERCOS DIVISORIOS, en retiro frontal obligatorio.

Sobre fachadas laterales, la saliente de balcones será $> \frac{d}{12}$ distancia a ejes divisorios.

V.3.7.Excepción a la obligatoriedad del retiro según características topográficas y forestales.

Retiro Frontal y Contrafrontal:

Se exceptúa de la obligatoriedad de cumplimentar el retiro frontal y/o contrafrontal obligatorio a todas aquellas parcelas que presenten las siguientes características, acreditadas mediante la documentación técnica pertinente, implicando la aplicación de la presente excepción, la preservación de las características naturales del terreno (topográficas y forestales) que dieron origen a su aplicación.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



- a)_ Parcelas con pendientes mayores al 40%, sean ascendentes o descendentes con respecto a las calles, y que afecten a más del 40% del lote dentro del área de implantación del proyecto, según la zonificación. En tanto la resolución estructural signifique una desproporción económica con respecto a la obra.
- b)_ Parcelas que cuenten con afloramientos rocosos dentro del área de implantación, según zonificación y que represente más del 25% de dicha área y supere 1.00 m. de altura sobre el nivel natural de la parcela.
- c)_ Parcelas que cuenten con existencia de turba dentro del área de implantación y que superen el 25% de ésta. Dada la profundidad de la misma que imposibilita efectuar fundación alguna, previa verificación del departamento técnico municipal.
- d)_ Parcelas que cuenten con una masa arbórea, dentro del área de implantación y que afecte más del 25% de ésta.
- e)_ Parcelas que si bien no tienen pendiente, poseen una cota del nivel natural por sobre el nivel de vereda que supera 1,50 m., permitiéndose construir sobre LM únicamente espacio para guarda de vehículo, sala de máquina u otro destino similar.
- f)_ Las alturas permitidas en el Retiro Contrafrontal deberán ajustarse a lo establecido en el Artículo V.1.3.1. – Determinación del Espacio Libre del Macizo. Para la zonificación R4: Residencial Parque las alturas permitidas deberán asimilarse con las establecidas para R3: Residencial Densidad Baja.

Retiro Lateral:

Se exceptúa de la obligatoriedad de cumplir con los retiros laterales a las parcelas zonificadas como R4 “Residencial Parque”, en las cuales se verifique el cumplimiento de alguno de los ítems arriba mencionados, exigiéndose como retiro lateral mínimo un metro a ambos lados de la parcela.

Las excepciones contempladas en el presente artículo, serán aplicables sólo para el uso principal establecido en la zonificación que le corresponda a la parcela en cuestión.

V.3.8. Características para edificios de perímetros libre.

Son aquellos cuyos perímetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela y no constituyen medianeras.

Se admitirán proyectos de carácter integral de edificios en torre, con basamento que se destine a la localización de comercios y/u oficinas, en las zonas específicamente autorizadas para tal fin, el conjunto deberá ofrecer una resolución urbanística acorde con las características del entorno.

Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias laterales, los basamentos constituidos por PB y un piso que optativamente se constituyan, cuya altura estará regulada según el uso permitido por la zona.

La volumetría adoptada, para el basamento, se regirá según los parámetros establecidos para el tejido urbano entre medianeras.

El retiro mínimo exigido, de un edificio de perímetro libre a los ejes divisorios laterales deberá ser mayor o igual a 6,00 m y deberá respetar la relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios de la parcela.

$$r = \frac{h'}{d'}$$

La altura de edificios de perímetros libre, se regirá según la relación:

$$r = \frac{h}{d}$$

La Dirección Técnica Municipal evaluará la factibilidad de su autorización por la altura propuesta en función de la parcela, su emplazamiento, el perfil de la calle y altura de edificación del entorno.

La línea de edificación contrafrontal del edificio en torre, se tomará a partir de los 6.00 m de la profundidad de la parcela, debiéndose dejar un retiro de fondo mínimo.

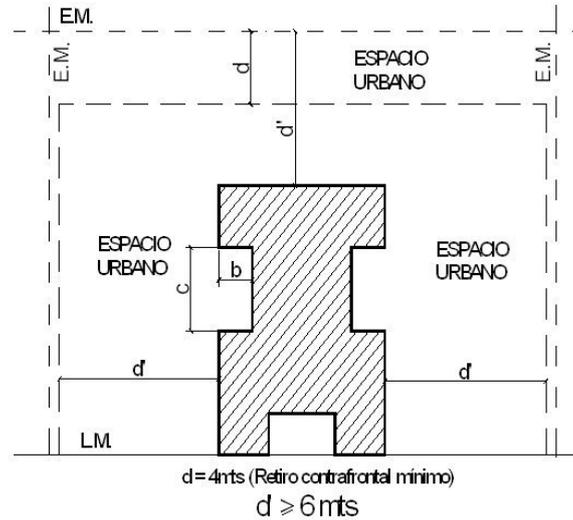
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Las parcelas tendrán una superficie mínima de 600 m². La figura geométrica que constituya la parcela deberá contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que 1,5 m.

Se admitirá esta tipología constructiva exclusivamente sobre Av. Maipú y en Corredores Comerciales según lo especificado en las Hojas de Zona.

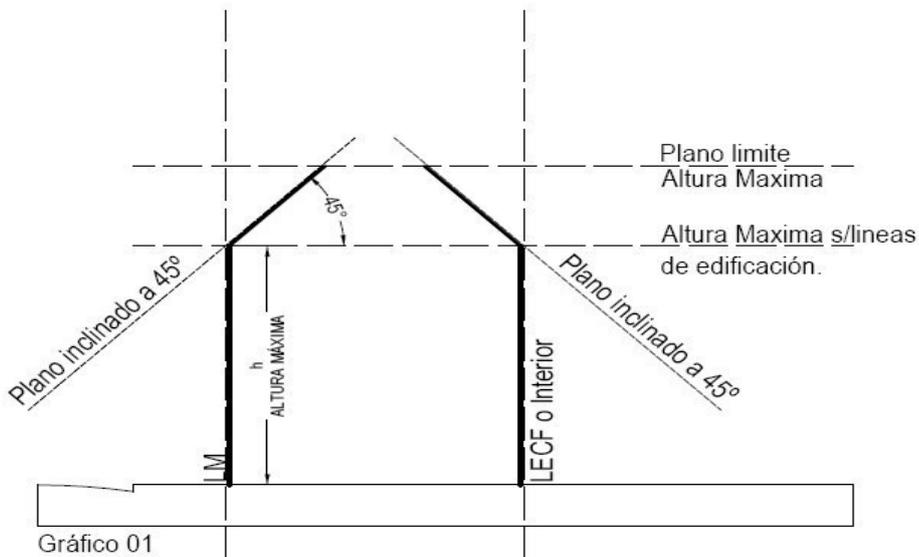
CARACTERÍSTICA PARA EDIFICACIONES
DE PERIMETRO LIBRE



V.4. ALTURA MÁXIMA Y PLANO LÍMITE.

Se establecerán alturas máximas sobre la línea de edificación frontal y contra-frontal para las zonas en particular.

Estas se medirán desde el nivel de terreno natural y serán coincidentes, con excepción de aquellas zonas donde se permitan alturas de edificación frontal superior a los 12 m, en las cuales la construcción sobre la línea contra-frontal no podrá superar esta altura. Además se definirá un plano límite de altura máxima según las zonas.

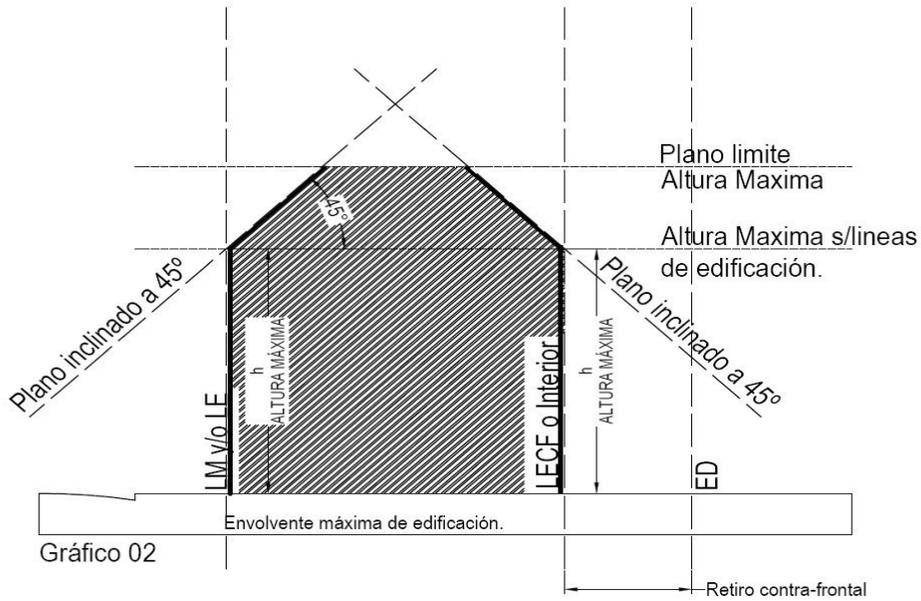


	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

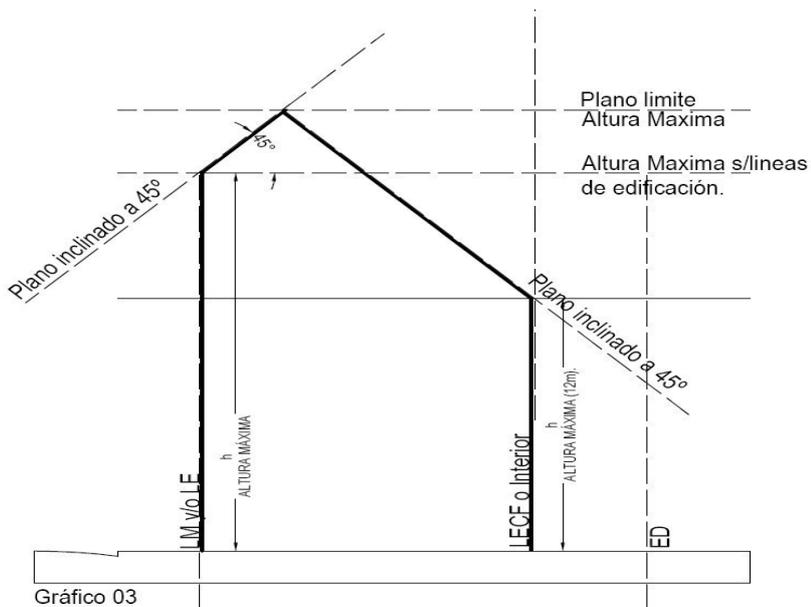


V.4.1. Definición de envolvente máxima de edificación.

a) La envolvente máxima de edificación permitida según zona, será la determinada por el polígono que se inscribe sobre el terreno natural entre la altura máxima sobre la línea municipal y/o línea de edificación, un plano inclinado a 45° hasta la intersección con el plano límite de altura máxima y un plano inclinado contra-frontal a 45° y la línea de edificación contra-frontal.



b) En los casos donde la altura máxima de edificación sea mayor a 12. m, su altura de línea de edificación contra-frontal o interior no podrá ser mayor a los 12 m.

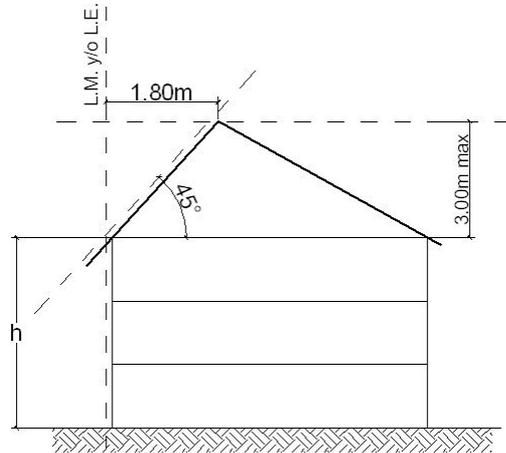


	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

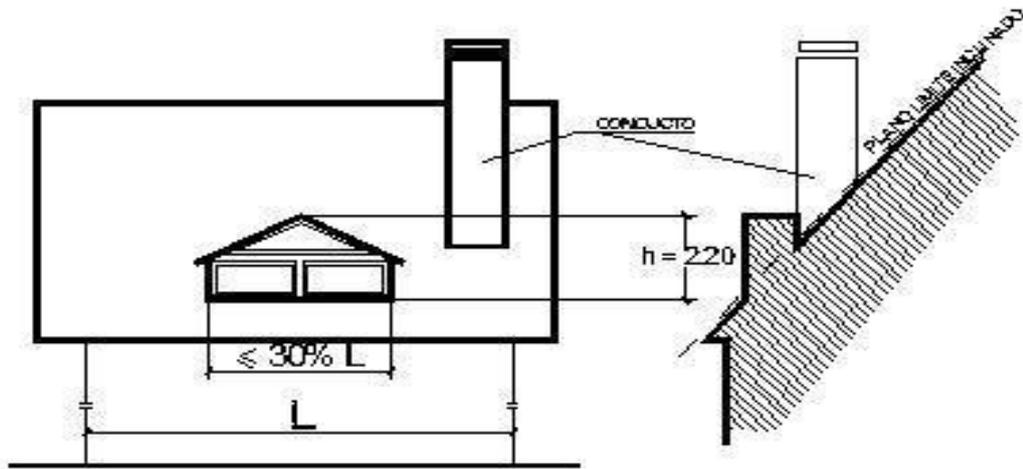


V.4.2. Construcciones permitidas por sobre los planos límites de altura máxima o altura máxima de edificación.

a) Por encima de los planos límite de altura máxima o altura máxima de edificación según lo determinado por cada zona, podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.



b) Por sobre los planos límites inclinados podrán sobrepasar conductos de ventilación y lucarnas salientes siempre y cuando estas representen una extensión no mayor al 30 % del desarrollo horizontal en fachada y no sobresalgan 2,20 m de altura por sobre dicho plano inclinado.



c) Podrán sobresalir pisos técnicos para albergar salas de máquina (calderas, instalaciones de acondicionamientos de aire), tanques de reserva de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escaleras, hasta una altura máxima de 3 m., ocupando un máximo del 30% de la última planta habitable. Será tratado arquitectónicamente con materiales similares a los de fachada.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

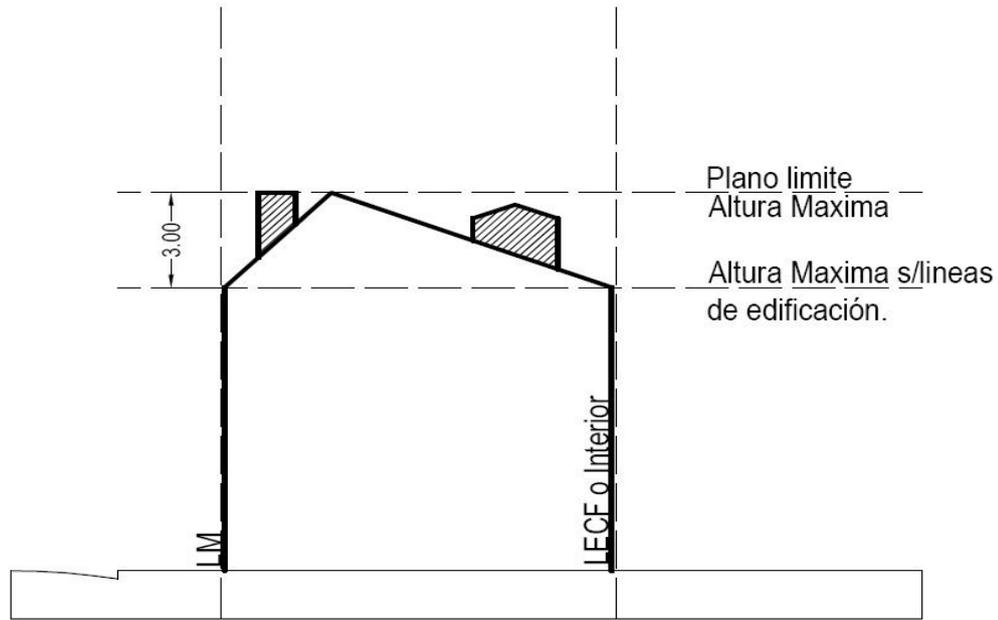


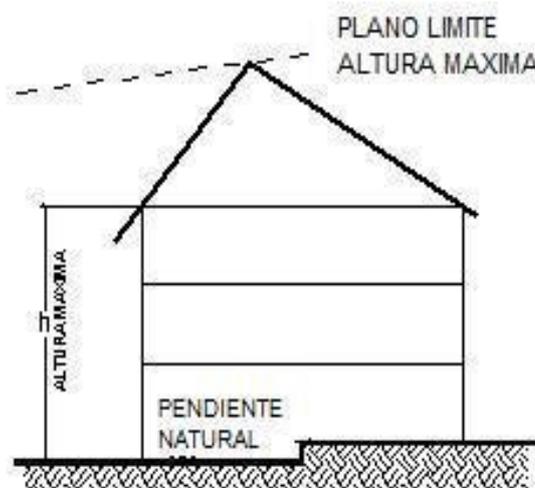
Gráfico 07

V.4.3. Casos especiales.

V.4.3.1. Altura de Edificios en Esquina.

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia $b = 15$ m. de la misma parcela, medidos a partir de la intersección virtual de las dos L.E.

V.4.3.2. Altura según la pendiente del terreno.

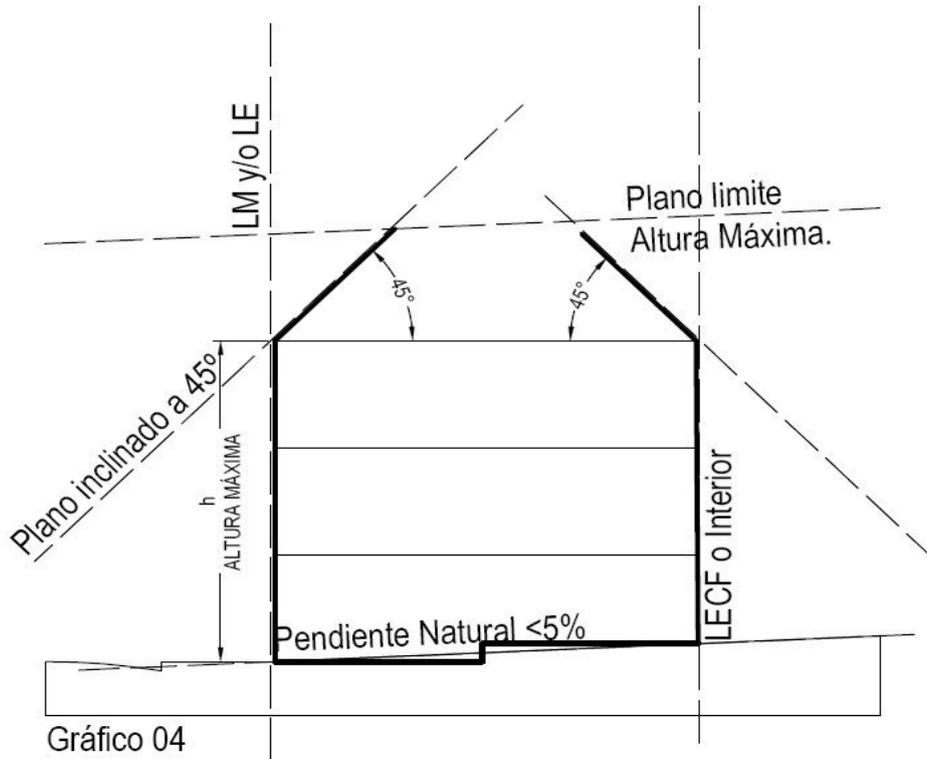


	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



a)_ Para terrenos de pendiente mayor a 5%.

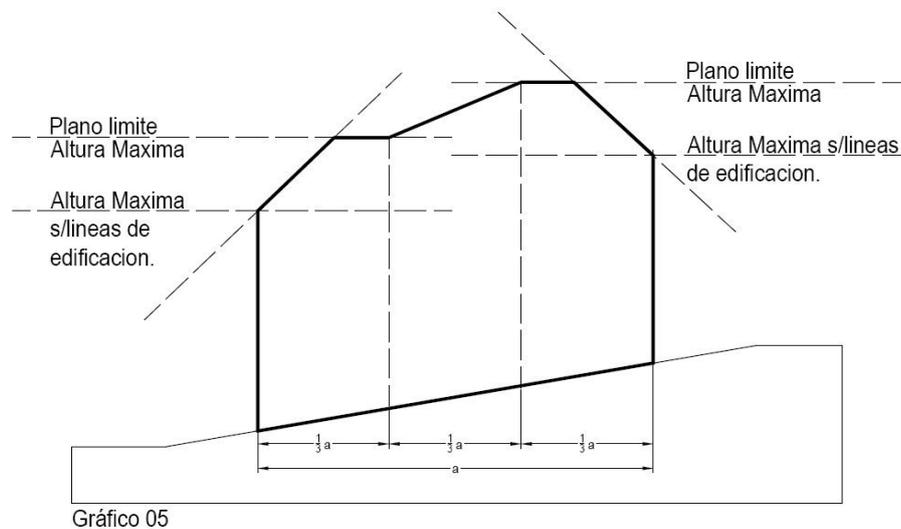
La altura máxima definida sobre la línea municipal y/o línea de edificación se mantendrá constante hasta el fondo del terreno natural y paralelo al mismo. El volumen construido podrá tener tantas plantas como lo permita el plano límite de altura máxima.



b)_ Para aquellas pendientes mayores a 20%.

Se podrá mantener la altura máxima de edificación tomada sobre la L.M y/o L.E., hasta un fondo máximo equivalente a un tercio de profundidad del predio.

Cuando exista retiro frontal obligatorio o mayor que el exigido, las alturas máximas de edificación se tomarán desde la cota de nivel del terreno natural, sobre la línea de edificación adoptada.



	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



c) Altura según la pendiente transversal del terreno.

La Altura Máxima sobre la L.M. y/o L.E. de frente ó L.E. contrafrontal se tomará desde el centro de la parcela en la cota del nivel del terreno natural paralelo al mismo.

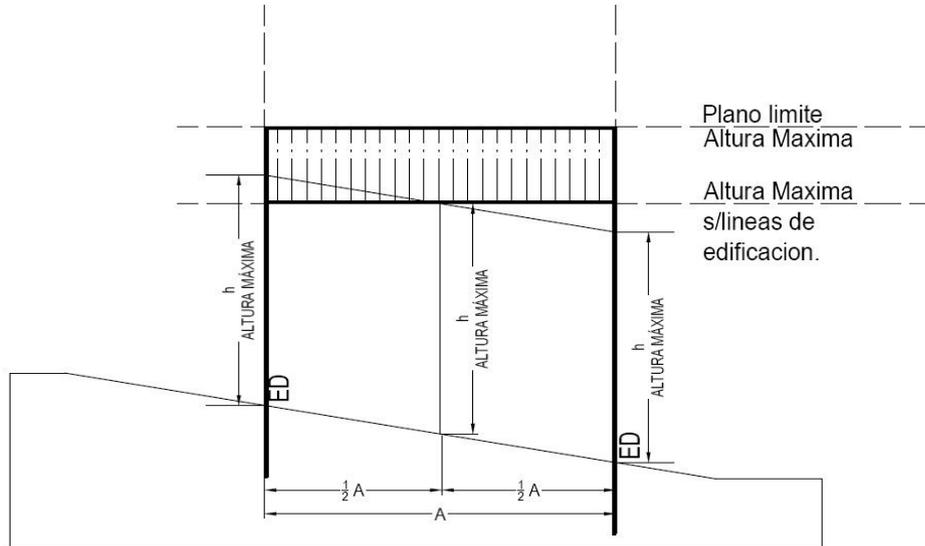


Gráfico 06

V.5.TOLERANCIAS.

La Autoridad de Aplicación en casos debidamente fundados en razones de mejor habitabilidad, ordenamiento del espacio interior, dificultades estructurales y/o constructivas, podrá autorizar las siguientes tolerancias en referencia a lo normado en este capítulo, previo informe técnico que lo avale o justifique:

- a)- Tolerancia máxima de hasta el cinco por ciento (5%) en obras que cuenten con una superficie cubierta máxima de trescientos (300) metros cuadrados;
- b)- Tolerancia máxima de hasta el dos por ciento (2%) en obras que cuenten con un superficie cubierta mayor de trescientos (300) metros cuadrados.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VI. NORMAS DE HABITABILIDAD.

VI.1. Clasificación de locales habitables.

VI.1.1. Locales de primera clase:

- Dormitorios
- Salas de Estar
- Comedores
- Escritorios, Estudios
- Oficinas
- Bibliotecas
- Salas de Juegos
- Bares, Confiterías
- Todo local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

VI.1.2. Locales de segunda clase:

- Cocinas
- Cuartos de Baños, Retretes
- Lavaderos, secaderos
- Cuartos de Costura
- Cuartos de Planchar
- Guardarropas, Vestidores

VI.1.3. Locales de tercera clase:

- Locales Comerciales e Industriales
- Gimnasios y demás Locales Deportivos
- Comedores Colectivos
- Cocinas de Hotel, Restaurantes o Casas de Comidas
- Laboratorios
- Vestuarios Colectivos

VI.1.4. Locales de cuarta clase:

- Depósitos Comerciales e Industriales
- Cajas de Escaleras
- Cuartos de Máquinas
- Pasillos, Corredores
- Despensas
- Espacios para Cocinas, Antecocinas
- Garajes
- Vestíbulos

VI.1.5. Disposiciones generales:

La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.

La Autoridad Competente podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio. Se clasificará por analogía cualquier local no incluido en la presente clasificación.

Forma de medir lados y áreas mínimas de Locales de Primera y de Tercera Clase:

El lado mínimo de un local de primera clase se mide con exclusión de los armarios o roperos empotrados.

El área mínima de un local de primera clase se mide con inclusión de los armarios o roperos empotrados.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VI.2.MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE:

VI.2.1.Áreas y lados mínimos de los locales.

VI.2.1.1.Vivienda Permanente.

Locales	Lado Mínimo	Superficie en m2 de acuerdo al ancho de dormitorio (mínima).			
		1	2	3	4 o más
1 solo ambiente	2,8	16			
Estar o Comedor	2,8		9	11	14
Estar-Comedor	2,8		14	18	22
1º Dormitorio (para cualquier nº)	2,8		9	9	9
2º Dormitorio (para viv. de 2 dor.)	2.50			8	8
2º Dor. más (para viv. de + de 2 dor.)	2			7	7

VI.2.1.2.Locales que no sean de Vivienda Permanente.

	Locales	Lado Mínimo	Superficie Mínima
Vivienda Colectiva de Tipo Transitorio (Hotel Residencial y Casa de Pensiones)	c/ Dormitorio	2,5	9
Casa de Oficinas	Locales Individuales	2,5	7,5
	Unidades de Uso con 2 ó + locales (c/u)	2	6

VI.2.1.3.Locales de Primera Clase no consignados:

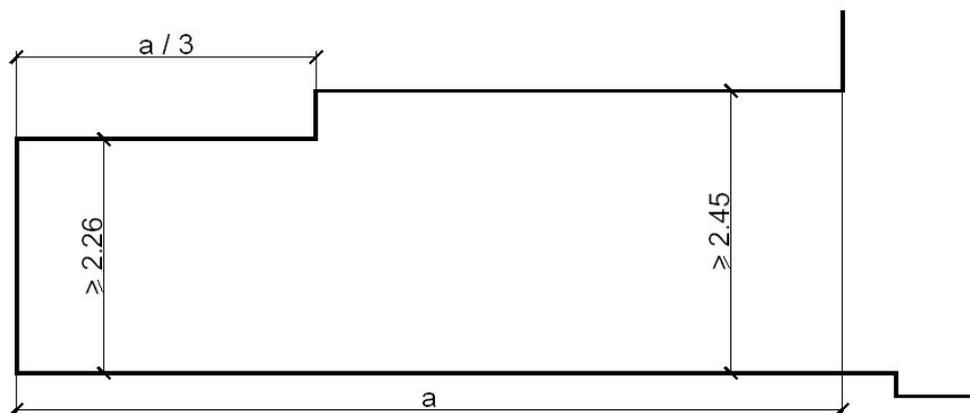
Todo otro Local de Primera Clase no consignado en las Tablas anteriores se registrará por las Normas específicas de cada uso para sus medidas mínimas.

VI.2.2.Alturas mínimas:

Se entiende por altura de un local, la distancia entre el piso y el cielorraso terminado. Si hubiera vigas, éstas deberán tener una altura libre no menor a 2,10 m, y no podrán ocupar más de 1/8 de la superficie del local.

Para los Locales de Primera Clase la Altura Mínima será de 2,40m ó el 30% del local de 2,26m y el resto de 2,45 m.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VI.3.MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE:

VI.3.1.Áreas y lados mínimos.

VI.3.1.1.Cocinas.

Local	Lado Mínimo	Superficie mínima				
		Mono-ambiente	Nº de dormitorios			
			1	2	3	4
Cocina para Viviendas.	1,5	3	3	4,5	6	7
Cocinas comedor.	2,8		11	15	18	21
Lavadero - secadero	1,5			2	3	4

Cocinas que no sean para viviendas deberán cumplir:

Lado mínima _____ 2.70 m.
 Área mínima _____ 12,00 m².

VI.3.1.2.Baños y Retretes.

Local	Disposición de artefactos	Ducha		Lavabo	Inodoro	Bidet	Lado Mínimo	Área Mínima
		c/bañera	s/bañera					
Baños	Alineados	■		■	■	■	1,2	2,88
		■		■	■		1,2	2,28
			■	■	■		1,2	1,44
			■	■	■	■	1,2	2,04

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Local	Disposición de artefactos	Ducha		Lavabo	Inodoro	Bidet	Lado Mínimo	Área Mínima	
		c/bañera	s/bañera						
Baños	Enfrentados	■		■	■	■	1,5	2,7	
		■		■	■		1,4	2,1	
			■	■	■	■	1,1	1,65	
			■	■	■		0,75	1,53	
			■		■			1,2	1,56
			■			■		1,2	1,56
				■	■			0,75	1,08
				■		■		0,75	1,08
				■				0,75	0,81
						■	■	■	1,1
Retrete				■	■		0,75	1,35	
					■	■	1,1	1,32	
					■		0,75	0,81	
					■		0,75	0,81	

VI.3.1.3. Servicios sanitarios para personas con discapacidad en edificios públicos y privados con afluencia de público. (Derogado por Ordenanza Municipal N° 3005 – 7/12/2005).

VI.3.1.4. Locales de Segunda Clase no consignados:

Los Locales de Segunda Clase no consignados en las Tablas anteriores no tendrán medidas mínimas exigibles.

VI.3.2. Alturas mínimas.

La Altura Mínima para los Locales de Segunda Clase será de 2,20m.

VI.4. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE TERCERA CLASE.

VI.4.1. Áreas y lados mínimos.

VI.4.1.1. Locales Comerciales:

Lado mínimo _____ 2,70 m.

Área mínima _____ 12,00 m².

Estas medidas son de alcance general para un local comercial tipo, no obstante los rubros comerciales que estuvieran reglamentados por normativa especial deberán cumplimentar lo requerido por estas últimas.

VI.4.1.2. Locales que no son comerciales:

Para el resto de Locales de Tercera Clase, no se estipulará medidas mínimas, resultando las mismas de la aplicación de la norma específica para cada uso. En caso de no existir reglamentación, se tomará como mínima aceptable la de Locales Comerciales.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VI.4.2. Alturas mínimas:

Locales hasta 20 m ² _____	2,40 m
Locales hasta 40 m ² _____	2,60 m
Locales hasta 60 m ² _____	2,80 m
Locales hasta 80 m ² _____	2,90 m
Locales hasta 100 m ² _____	3,00 m

VI.5. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE CUARTA CLASE.

VI.5.1. Áreas y lados mínimos de locales.

VI.5.1.1 Espacios para Cocinar: (kitchenette, office)

Permitido para cualquier uso, excepto para viviendas y su área será inferior a 3,00 m.

VI.5.1.2. Pasillos:

Ancho mínimo en viviendas u oficinas/estudios_____	0,80m
Ancho mínimo en cualquier edificio con acceso de público._____	1,20m

VI.5.1.3. Locales de Cuarta Clase no consignados.

El resto de Locales de Cuarta Clase no tendrán medidas mínimas reglamentarias sino que las mismas serán las necesarias para la aplicación de su uso.

VI.5.2. Alturas mínimas:

VI.5.2.1. Estacionamiento en edificios o edificios de cocheras:

Altura mínima. 2,20 m a fondo de viga o paso libre.

La ventilación de una cochera debe ser natural, permanente y satisfacer los requerimientos para un local de tercera clase. La ventilación natural puede como alternativa, ser reemplazada por una mecánica. En una cochera ubicada en sótano que posea ventilación mecánica, la D.O.P. exigirá inyección y extracción simultánea de aire.

VI.5.2.2. Estacionamiento en viviendas:

Considerando que muchas veces los garajes se transforman en quinchos familiares, dependiendo de su superficie la altura mínima será de :

- Locales hasta 15 m² (1 módulo) = 2,20 m.
- Mayor a 15 m² (más de un módulo) = 2,40 m.

En los casos donde se proyecte ambos locales, quincho familiar y estacionamiento/garaje como locales individuales, la altura mínima del estacionamiento podrá ser de 2,20 m.

VI.5.2.3. Depósitos:

- Depósitos domésticos: no se establece.
- Depósitos comerciales: la altura mínima será de 2,20 m.

VI.5.2.4.

Los demás locales de 4ta clase no consignados, tendrán una altura mínima de 2,40 m.

La autoridad de aplicación autorizará, en los casos técnicamente justificados, las alturas menores a las normadas.

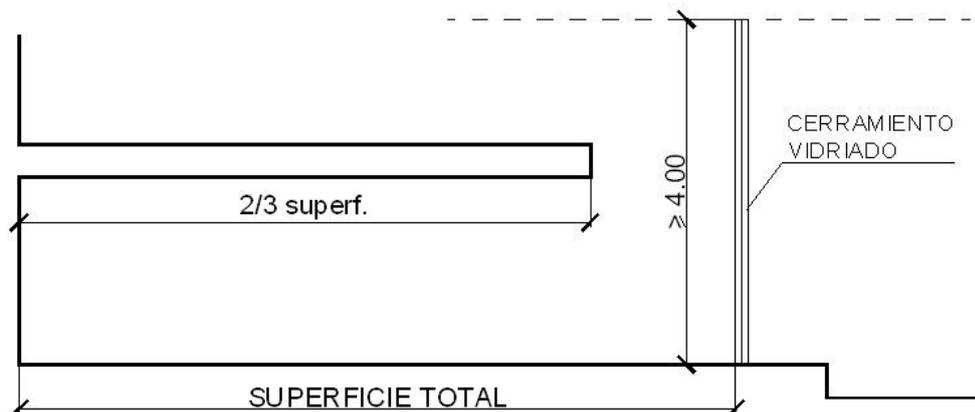
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



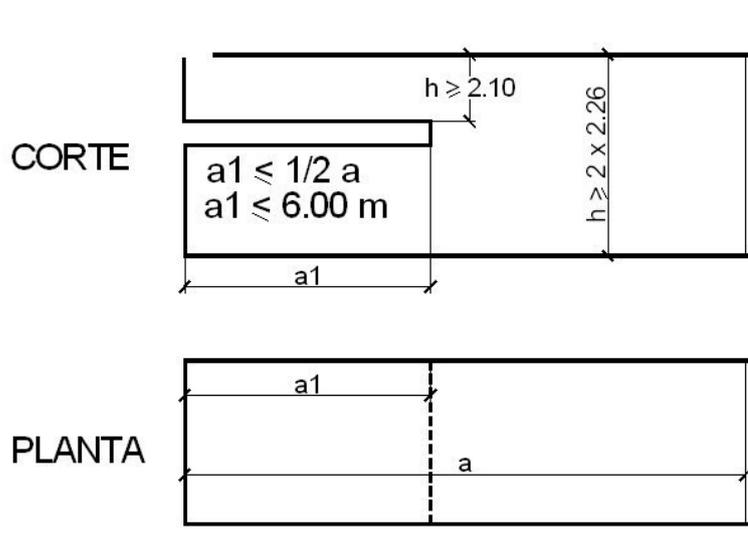
VI.6. Alturas especiales para locales.

VI.6.1. Locales en duplex y entrepisos de locales comerciales.

a) Para los locales de primera clase en Edificios Duplex, casa habitación y oficinas, con entrepiso que no supere los 2/3 de la superficie del local de estadia, se permitirá una altura libre del ambiente inferior de 2.25 m. siempre y cuando la altura del aventanamiento sea de 4.00 m. como mínimo.



En el caso que el entrepiso ocupe todo el ancho del local y hasta 1/2 de la profundidad del mismo, hasta una distancia no mayor a 6.00 m. la altura mínima del ambiente superior resultante será de 2.10 m. como mínimo. La altura total resultará de 4.50 m.



VI.6.2. Alturas mínimas de locales en semi-subsuelos.

Los locales de Primera, Segunda y Tercera Clase, ubicados en semi- subsuelos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas según sus clases siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación y que el subsuelo se encuentre equiparado a P.B. Se equipará a P.B. cuando la diferencia entre el solado exterior y el cielorraso del local es mayor a 2/3 de la altura libre interior. Para los locales de Primera Clase se exigirá que el antepecho de las ventanas estén como máximo, a una altura de 1,30 m del piso.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



Para los locales de Primera Clase se exigirá que el antepecho de las ventanas estén como máximo, a una altura de 1,30 m del piso.

VI.6.3. Alturas de locales en entretechos con pendientes.

La altura mínima de locales de estas características será sin límites, pero para el cómputo de la superficie útil (cálculo de FOT) solamente se tendrá en cuenta a partir de 1,80m de altura mínima, computada al borde inferior de la tirantería.

VI.6.4. Relación altura / profundidad.

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad del local, las alturas de los Locales de Primera, Segunda Clase y Locales Comerciales, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el excedente de profundidad por 0,10.

VI.7. LOCALES DE FORMA IRREGULAR:

Todos aquellos Locales que sean de forma irregular deberán cumplir con la superficie mínima requerida en las tablas correspondientes, cumpliendo además con la condición de tener inscripto como espacio útil, un rectángulo de lado igual o mayor al lado menor exigido y superficie no menor al 80% de la superficie mínima exigida.

VI.8. SUPERFICIES MÍNIMAS PARA LAS UNIDADES DE VIVIENDAS:

La condición de habitabilidad de una vivienda se verificará con la aplicación de la siguiente tabla:

Viviendas		Nº de Dormitorios					
		1	2	3	4	5	6
Unifamiliares	Área Mínima (m ²)	28	40	60	80	100	120
Multifamiliares	Área Mínima (m ²)	30	48	72	96	120	144

VI.9. Tolerancias:

La Autoridad de Aplicación en casos debidamente fundados en razones de mejor habitabilidad, ordenamiento del espacio interior, dificultades estructurales y/o constructivas, previo informe técnico que lo avale o justifique, podrá autorizar una tolerancia máxima en referencia a los valores numéricos determinados en el presente capítulo, del cinco por ciento (5%).

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.ZONIFICACIÓN.

VII.1.NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS.

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en éste Código se delimitan áreas, distritos y zonas para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión, ocupación, uso del suelo, infraestructura de servicio y morfología urbana.

VII.1.1.Áreas.

Se establecen dos áreas, dentro de las cuales se engloba el sistema físico-funcional de la ciudad de Ushuaia: Área Urbana y Área Suburbana.

Área Urbana: destinadas a asentamientos intensivos o en los que se desarrollan usos vinculados con la residencia, actividades terciarias y de producción, según las disposiciones específicas que establecen para cada distrito.

Área Suburbana o Urbano-Rural: constituida por los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionándose a ella funcionalmente, destinados a usos complementarios de esparcimiento, recreación y deportes, así como distritos destinados a producción y equipamiento urbano que requieren mayor extensión y expansión urbana. Puede contar con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario. Una vez completada pasarán a constituirse en áreas urbanizadas.

VII.1.2.Distritos.

Los distritos se denominan de acuerdo al uso dominante indicado en letra mayúscula, promoviéndose en ellos zonas con otros usos complementarios y necesarios para el desarrollo de la función principal, prohibiéndose los que resultasen no útiles o perjudiciales.

Se indicarán con un subíndice, que será un número cardinal, las condiciones particulares en el tejido urbano (indicadores urbanísticos, retiros, etc.).

Residencial_____	R
Central_____	C
Mixto_____	M
Recuperación Urbana_____	RU
Proyectos Especiales_____	PE
Preservación Histórica_____	PH
Reserva Turística_____	RT
Parque Urbano_____	PU
Reserva Deportivo-Recreativa_____	RDR
Reserva Expansión Urbana_____	REU
Reserva de Costa_____	RC
Bosque Comunal de la Ciudad de Ushuaia_____	BC

VII.1.2.Clasificación de los distritos según zonas dentro del Área Urbana y Suburbana

VII.1.2.1. R - Distrito Residencial.

Zonas destinadas a la localización preferencial de viviendas con densidad alta, media y baja, con tratamientos particulares en cuanto a formas y ocupación del suelo, circundadas e incluyendo en ellas mismas amplios espacios verdes con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos conexos y complementarios con el residencial.

- R1- Residencial densidad media.
- R2- Residencial densidad media/baja.
- R3- Residencial densidad baja.
- R4- Residencial parque.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.2.

CE - Distrito Central.

Distrito destinado a concentrar actividades institucionales, financiero, comercial y de servicios y también residencial de alta-media densidad. Representa una zona de mayor grado de consolidación y flujo de actividades con algún tipo de molestia (congestión vehicular, peatonal y ruidos)

CE- Central

CE1- Central Microcentro

Ceph- Central Preservación Histórica

CO- Corredor Comercial: a) CO1: incluye zona central, MR y MI

b) CO2: incluye MR2

c) CO3: incluye R4

VII.1.2.3.

M - Distrito Mixto

Distrito destinado a la superposición de dos usos diferenciados, residencial e industrial, conformando zonas de actividad manufacturera y servicios con vivienda.

MR- Mixto-Residencial

MI- Mixto-Industrial

VII.1.2.4.

PH - Preservación Histórica.

Se particularizan zonas de preservación de valor histórico, cuya implementación efectiva se realizará mediante ordenanza especial.

VII.1.2.5.

RU- Distrito de Recuperación Urbana.

Dentro del sistema urbano, corresponde a áreas degradadas o consideradas de interés público en las que existe la necesidad de su reestructuración y recuperación dentro de la trama urbana existente. Se estudiará cada proyecto individualmente a través del A.T.C. y aprobará el C.D.

VII.1.2.6.

PE- Distrito de Proyectos Especiales.

Corresponden a las áreas que constituyen conjuntos urbanos de características diferenciales o a las áreas afectadas por el emplazamiento de actividades específicas. La finalidad de estructurarlas y reglamentar su uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana, debiéndose reglamentar su ocupación e infraestructura de servicio básica de acuerdo a cada proyecto específico Ad-Referéndum del Concejo Deliberante.

VII.1.2.7.

RT- Distrito Reserva Turística.

Áreas que por su uso o características naturales se consideran de interés turístico, debiéndose reglamentar su ocupación e infraestructura de servicio básica de acuerdo a cada proyecto específico Ad-Referéndum del Concejo Deliberante.

VII.1.2.8.

EU- Distrito de Equipamiento Especial.

Son aquellas áreas que poseen adecuada accesibilidad y donde se localizan equipamiento de infraestructura urbana que por sus características físico funcionales generan ciertos grados de molestias.

VII.1.2.9.

RDR- Distrito Reserva Deportiva- Recreativa

Constituyen espacios destinados para actividades deportivas-recreativas de uso público o semipúblico.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

**VII.1.2.10. REU- Distrito Reserva de Expansión Urbana.**

Corresponden a fracciones de tierras de propiedad pública o privada para futuro desarrollo urbano sujeto a normas y pautas específicas. Los índices urbanísticos y usos surgirán a partir del estudio pormenorizado de cada área en particular y deberá ser aprobada por el C.D.

VII.1.2.11.**RC – Distrito Reserva de Costa:**

Incluye la costa marítima y la de ríos y arroyos, se encuentren en zonas urbanas o suburbanas. Quedará sujeto a un proyecto particularizado que defina su recuperación y su uso, como área de esparcimiento y recreación. Por sus características ambientales su uso será destinado a actividades deportivas y/o recreativas de tipo público, semipúblico o privado, según el estado dominial que cuente el sector afectado por el presente artículo. Dentro de las superficies definidas como Reserva de Costa no podrá construirse espacios cerrados.

RCR – Reserva de Costa de Ríos:

Incluye a los arroyos. Será de 25,00 m. a partir de la línea de ribera, la cual será definida por el área de competencia.

RCM – Reserva de Costa de Mar:

Se define esta como una franja de 50,00 m. a partir de la línea de máxima marea, la que deberá quedar registrada mediante mensura correspondiente.

VII.1.2.12. BC – Bosque Comunal de la Ciudad de Ushuaia.

La conformación del Bosque Comunal de la Ciudad de Ushuaia como unidad de manejo y conservación, tendrá como ejes directrices el tratamiento de todo sector como un área silvestre, de conservación turístico-educativo-recreativa, preservando su fisonomía y características esenciales como patrimonio natural y paisajístico de la comunidad para uso y goce de las generaciones presentes y futuras.-

La zonificación interna de la reserva en áreas de uso controlado y áreas de uso restringido, se realizará conforme lo establecido en el Capítulo IX del Anexo I del Código de Planeamiento Urbano, adecuando los usos y niveles de intervención antrópica sobre el sector a los ejes directrices establecidos en el párrafo precedente.-

VII.1.2.13. C.T: Corredor Turístico.

Eje longitudinal que por sus características naturales se considera de interés turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y su entorno paisajístico.

Asimismo se deberán preservar las superficies verdes sobre las edificadas, priorizando las especies arbóreas nativas del lugar para exaltar las características de Ruta Escénica.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.1.1 R1: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA

CARÁCTER			
Conforma una zona residencial donde se combina la vivienda unifamiliar y multifamiliar, estando asociadas con los usos directamente vinculados a ellas, tolerándose otros, que por su tipo, y magnitud, no desvirtúan el carácter predominante de la zona			
DELIMITACIÓN			
Los indicadores urbanísticos de mayor densidad.			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Residencial - Vivienda uni y multifamiliar.			
COMPLEMENTARIO: Comercio mayorista y minorista, industria y depósito, talleres y servicios generales.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima: Frente 12.00 m Superficie 300.00 m ²	Retiros: Frontal NO Lateral NO Contrafrontal mínimo: Según Cap. V.1.3.1. Determinación del Esp. Libre Macizo.	F.O.S. 0.70 F.O.T. 2.30 Altura Máxima S/L.E.: 9.00m. Plano Límite Altura Máx.: 15mts.	DN: 800 hab/ha DU: 400 hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO F.O.T.	
Edificios con estacionamientos de vehículos según lo indicado en VII "Normas Generales sobre uso del suelo....."		0.10	
Englobamiento de parcelas.....		0.20	
Cesión a vía pública con retiro de L.E. p/ensanche de calle s/cap. III.....		0.10	
Proyectos integrales de construcción de perímetro libre.....		0.15	
Objetivos Generales. Alentar la densificación del área. Alentar la construcción de viviendas multifamiliares en altura. Promover ensanches de calles secundarias de la trama circulatoria. Alentar la arborización de la zona. Generar un área de transición entre el área central y las áreas residenciales de media baja y baja densidad. Alentar la construcción de edificios con estacionamientos.			
Propuestas de Proyecto. Ensanche de calles secundarias de la trama circulatoria. Redimensionamiento de la infraestructura de servicio. Área particularizada de preservación histórica Barrio Solier.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.1.2 R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA.

CARÁCTER			
Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que por su tipo y magnitud no desvirtúa el carácter predominante de la zona. Convive la vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja altura.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por los lotes frentistas prevaleciendo los indicadores urbanísticos de mayor densidad.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
COMPLEMENTARIO: Comercio minorista, industria, talleres y servicios personales.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente 12.00 m Superficie 360.00 m ²	Retiros: Frontal 3.00 m Lateral no Contrafrontal mínimo: Según Cap. V.1.3.1. Determinación del Esp. Libre Macizo.	F.O.S. 0.60 F.O.T. 1.20 Altura Máxima S/L.E.: 9.00 m. Plano Límite Altura Máx.: 15.00 mts.	DN: 600 hab/ha DU: 300 hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por retiro unilateral 3.00 m como mínimo y en todo el ancho del lote y en altura.....		0.15	
Por construcción retirada de la L.E.			
Por cada metro de retiro.....		0.03	
Hasta un máximo de.....		0.15	
Objetivos Generales			
Alentar la construcción de viviendas y comercios complementarios con retiros frontales y laterales parqueados.			
Alentar arborización y parqueización de la zona.			
Promover ensanche de calles secundarias indicadas según su jerarquización, tránsito.			
Propuestas de Proyecto			
Ensanche de calles secundarias.			
Pavimentación calles de conexión interbarrial (secundarias).			
Represtación vía pública.			
Arborización de la vía pública.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.1.3 R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA.

CARÁCTER			
Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar con características tendientes al Barrio Parque con usos recreativos de esparcimiento, así como áreas de reservas paisajísticas.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por el eje de la calle. La zona se define de sus bordes hacia adentro.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y bifamiliar.		La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal.	
COMPLEMENTARIO: Comercio minorista - Talleres e industrias artesanales y servicios personales según tabla de usos. El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.50	DN: 300 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal 3.00 m	F.O.T. 0.80	DU: 150 hab/ha
Superficie 400.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m.	
	Contrafrontal mínimo: Según Cap. V.1.3.1. Determinación del Esp. Libre Macizo.	Plano Límite Altura Máx.: 12.00 mts.	
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por retiro bilateral de 3 mts como mínimo.....		0.20	
Por retiro lateral de 3 mts como mínimo.....		0.10	
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural).....		0.10	
Por construcción retirada de la L.E. Por cada metro de retiro		0.03	
Hasta un máximo de.....		0.05	
Objetivos Generales			
Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural Preservar la arborización natural y/o arborizar. Reforzar el carácter particular del área.			
Propuestas de Proyecto			
Consolidar espacios recreativos. Realizar diseño de equipamiento urbano. Completar infraestructura con diseño particularizado.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.1.4 R4: RESIDENCIAL PARQUE.

CARÁCTER			
Área de vivienda unifamiliar de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto. Usos recreativos de esparcimiento así como áreas de reservas paisajísticas.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar.		La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal.	
COMPLEMENTARIO: industrias y talleres artesanales, comercio. Servicios personales según tabla de usos. El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.40	DN: 160 hab/ha
Frente 20.00 m	Frontal 3.00 m	F.O.T. 0.50	
Superficie 600.00 m ²	Bilateral 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m.	DU: 80 hab/ha
	Contrafrontal mínimo: 4.00 m – Según Cap. V. Esp. Libre Macizo	Plano Límite Altura Máx.: 12.00mts	
PREMIOS			INCREMENTO FOT
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural)			0.10
Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro			0.03
Hasta un máximo de.			0.15
Por construcción retirada de la L.E.. de retiro lateral obligatorio.....			0.03
Hasta un máximo de.			0.15
Objetivos Generales			
Preservar parte del paisaje natural en cada parcela.			
Preservar áreas de bosques.			
Reforzar el carácter de la zona Barrio Parque.			
Propuestas de Proyecto			
Consolidar espacios recreativos.			
Realizar diseño de equipamiento urbano.			
Completar infraestructura con diseño particularizado.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.2.1 CE: CENTRAL.

CARÁCTER			
Conforma un centro que abastece con servicios y equipamiento a las zonas adyacentes y a la ciudad toda.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Equipamiento comercial – institucional.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0,80	DN: 1000 hab/ha
Frente 10.00 m	Frontal no	F.O.T. 2.30	
Superficie 200.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 12.00 m.	DU: 500 hab/ha
	Contrafront. min. s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Plano Límite	
		Altura Máx.: 18.00 m	
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Edificios con estacionamiento de vehículos según lo indicado en Normas Generales sobre el uso del Suelo		0.10	
Englobamiento de parcelas		0.20	
Cesión a Vía Pública con retiro de L.E.		0.10	
Objetivos Generales			
<p>Conformar una zona comercial y de servicios que abastece a la ciudad toda. Recuperar parcelas baldías para estacionamiento. Alentar el equipamiento comercial, de servicios y recreación relacionados al turismo. Alentar la construcción de edificios con cochera.</p>			
Propuestas de Proyecto			
<p>Áreas particularizadas de preservación histórica - fundacional. Adecuar la señalización y publicidad estática con carácter e identidad a pautas de diseño regional. Redimensionamiento de infraestructura de servicio. Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.</p>			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.2.2 CE1: CENTRAL MICROCENTRO.

CARÁCTER			
Es el soporte del más alto nivel de diversificación y densidad de equipamiento turístico comercial e institucional.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por lotes frentistas prevaleciendo la zona de mayor FOT.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Equipamiento turístico, comercial e institucional.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente 10.00 m Superficie 200.00 m ²	Retiros: Frontal no Lateral no Contrafront. min. 4 m (en plantas superiores al basamento)	F.O.S. 1 (Para basamento hasta 6,50 m de altura) F.O.S. 0,80 (Plantas superiores) F.O.T. 3.75 Altura Máxima S/L.E.: 12.00m. Plano Límite Altura Máx.: 21.00 m.	DN: 1600 hab/ha DU: 800 hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por englobamiento de parcelas		0.20	
Cesión a vía pública frente de la parcela para ensanche de calles		0.10	
Objetivos Generales			
Revalorizar la identidad y carácter del área fundacional. Acentuar el carácter comercial - institucional de la calle San Martín. Conformar un frente edilicio que refuerce el carácter turístico de la ciudad sobre Av. Maipú. Revalorizar y jerarquizar la situación con usos públicos recreativos.			
Propuestas de Proyecto			
Reforzar y caracterizar los ejes circulatorios. Redimensionar la infraestructura de Servicios. Adecuar la señalización publicitaria estática con carácter e identidad a pautas de diseño regional. Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.2.3 CO: CORREDOR COMERCIAL.

CARÁCTER	
Eje de abastecimiento diario, servicios personales y de equipamiento a los barrios adyacentes. La inserción de los corredores en áreas residenciales permite la implantación del equipamiento administrativo descentralizado, locales comerciales, servicios a terceros necesarios para el desarrollo social y talleres de manufactura a escala familiar	
DELIMITACIÓN	
Los lotes frentistas por donde pasa.	
USOS.	USOS SEGÚN TABLA.
PRINCIPAL: Comercial.	
COMPLEMENTARIO: Los permitidos a la zona por donde pasa.	
INDICADORES URBANÍSTICOS.	
Las Parcelas frentistas por donde pasa la zonificación CO: CORREDOR COMERCIAL, tomarán los indicadores para la Zona a la que se superpone a excepción del FOS, FOT y Retiros para los cuales se utilizarán los establecidos en CE: CENTRAL	
PREMIOS	INCREMENTO FOT
Usos comerciales más vivienda	0.20
Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro	0.03
Hasta un máximo de.	0.15
Cesión retiro frontal en la vía pública	0.20
<p>Objetivos Generales</p> <p>Consolidar un área de uso mixto. Promover la radicación de comercios.</p> <p>Propuestas de Proyecto</p> <p>Programas de apoyo al desarrollo del área. Caracterización del área. Parquización. Mejora de la vía circulatoria.</p>	

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.3.1 MR: MIXTO RESIDENCIAL (MR1).

CARÁCTER			
Área donde se compatibilizan la vivienda - taller zona de actividades manufacturas y de servicios.			
DELIMITACIÓN			
MR1: Localizada al Noreste del ejido Urbano, colindante al río Olivia.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Vivienda.			
COMPLEMENTARIO: Taller y/o comercio y/o			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.50	DN: 160 hab/ha
Frente 15.00 m	Frontal 5.00 m	F.O.T. 1.00	DU: 80 hab/ha
Superficie 450.00 m ²	Lateral 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.: 8.00m.	
	Contrafront. min. 4.00 m	Plano Límite Altura Máx.: 12.00 m.	
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
A ocupaciones que respondan al carácter mixto de la zona con la incorporación de ambos usos, principal y complementario.....		0.20	
<p>Objetivos Generales</p> <p>Establecer un área residencial y de trabajo. Generar fluidez en la relación de las actividades de vivienda y de trabajo. Conformar una zona de transición entre el sector industrial de la ciudad y las otras áreas.</p> <p>Propuestas de Proyecto</p> <p>Caracterización del área. Mejora de las vías de circulación.</p>			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.3.2 MI: MIXTO INDUSTRIAL.

CARÁCTER			
Industria de mediana envergadura. Área destinada a alojar actividad complementaria de los usos urbanos que por su característica requieren de su proximidad con el área centro.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Taller, industria o depósito.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y/o comercio.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente 20.00 m Superficie 600.00 m ²	Retiros: Frontal 5.00 m Lateral 3.00 m Contrafront. min. 4.00 m Parcelas en esquina: (*) Frontal: 5.00 m sobre la vía principal; 3.00 m sobre la vía restante. Lateral: 3,00 m.	F.O.S: El que surja de la aplicación de los retiros mínimos exigidos para la zona y hasta un máximo de 0.80. F.O.T. Será de aplicación el doble del F.O.S. Altura Máxima S/L.E.: 18 mts Plano Límite Altura Máx.: 21 mts.	DN: hab/ha DU: hab/ha
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Nota (*) no será de aplicación el Art V.3.2 "Retiro de Frente Obligatorio" del C.P.U.-			
Objetivos Generales Establecer áreas de trabajo y almacenaje que por su envergadura y actividad no podrían establecerse en zonas residenciales y/o comerciales. Promover a la consolidación de un área industrial mixta.			
Propuestas de Proyecto Caracterización del área. Parquizado. Mejora de las vías de circulación.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.6. P.E: PROYECTOS ESPECIALES.

CARÁCTER			
Conforman zonas destinadas al futuro crecimiento del ejido urbano.			
DELIMITACIÓN			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL:			
COMPLEMENTARIO:			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima: Frente Superficie	Retiros: Frontal Lateral Contrafront. min.	F.O.S. F.O.T. Altura Máxima: Plano Límite Altura Máx.:	DN: DU:
PREMIOS		INCREMENTO FOT	

NOTA: (1) LOS INDICADORES URBANISTICOS SE REGIRAN POR ORDENANZA ESPECIAL

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.7.1. RT-DISTRITO RESERVA TURISTICA-SECCION U.

CARÁCTER			
Áreas que por sus características naturales se consideran de interés turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y el entorno paisajístico.			
DELIMITACIÓN			
Son los predios frentistas a la calle L. F. Martial.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
PRINCIPAL: Usos relacionados con el turismo.			
COMPLEMENTARIO: Recreativo deportivo.			
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0,10	DN: hab/ha
Frente 100,00 m.	Perím. libre: 8,00 m. s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	F.O.T. 0,35	DU: hab/ha
Superficie 20.000,00 m ²		Altura Máxima S/L. E.: 12,00 m.	
		Plano Límite Altura Máx.: 16,00 m.	
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
<p>Nota: Para predios preexistentes, que sean inferiores a lo estipulado en esta tabla para parcela mínima y que además contemplen condiciones topográficas con pendientes muy pronunciadas, se permitirán los usos principales y complementarios establecidos para ésta zonificación, debiéndose aprobar el proyecto ante la Dirección de Planeamiento y Proyectos Urbanos de la Municipalidad.</p> <p>Objetivos Generales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Preservar las superficies verdes y arboladas sobre las edificadas. <p>Propuestas de Proyecto</p> <ul style="list-style-type: none"> • Propiciar la construcción de espacios destinados al turismo y recreativo deportivo. 			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VII.1.2.7.2. RESERVA TURISTICA – ZONA RÍO PIPO.

CARÁCTER			
Zonas que por sus características naturales se consideran de interés turístico, en la que deberá mantenerse el carácter de alto valor escénico y el entorno paisajístico. Zona destinada al desarrollo de emprendimientos turísticos, y actividades complementarias.			
DELIMITACIÓN			
La zona se define de sus bordes hacia adentro.			
USOS.		USOS SEGÚN TABLA.	
<p>PRINCIPAL: Turístico.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Actividades complementarias al uso turístico.</p>		<p>Industrial: grado de molestia IV.</p> <p>Depósito: complementario al uso permitido.</p>	
INDICADORES URBANÍSTICOS.			
<p>Parcela Mínima:</p> <p>Frente 50,00 m.</p> <p>Superficie 10.000,00 m²</p>	<p>Retiros:</p> <p>Frontal: 5,00 m</p> <p>Bilateral: 5,00 m</p> <p>Contrafront. Min: 5,00 m</p>	<p>F.O.S. 0,15</p> <p>F.O.T. 0,40</p> <p>Altura Máxima S/L.E. 6,00 m.</p> <p>Plano Límite Alt. Máx.: 9,00 m.</p> <p>Plano Límite Sup. Máx.: 14,00 m. 15% de la sup.de proyecto.</p>	<p>DN: hab/ha</p> <p>DU: hab/ha</p>
PREMIOS		INCREMENTO FOT	
Por menor uso del FOS.		0,05	

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VIII. NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO.

VIII.1. USOS DEL SUELO.

En todo el ejido urbano y de acuerdo a los distritos de zonificación, los usos permitidos y las restricciones que los condicionan, los factores de ocupación del uso del suelo y los requerimientos de estacionamiento, lugar de carga y descarga son los que resultan de las listas de usos consignados en Cuadros de Usos.

VIII.1.1. Comercios minoristas.

Los usos de comercio minorista desarrollados en locales que cuentan con planos aprobados, con anterioridad a la Ordenanza que pone en vigencia éste Código, serán permitidos en tanto no excedan la superficie máxima determinada según zonas, debiéndose ajustarse en un plazo perentorio a las condiciones impuestas.

VIII.1.2. Dos o más actividades en una misma unidad de uso.

En caso de desarrollarse dos o más actividades en una misma unidad de uso, que sean permitidas pero con restricciones, podrán adoptarse las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida. A su vez cada una de las actividades deberá cumplir con todas las restricciones y exigencias propias.

VIII.1.3. Usos complementarios al residencial.

En todos los casos en que exista en una finca o en parte de ella, locales con uso vivienda (u otro uso no compatible al tramitado) que sea anexo y/o contiguo y/o lindero a un local comercial, el mismo deberá contar con un acceso desde la vía pública, diferenciado e independiente respecto al de la vivienda, respetándose las restricciones de ocupación del suelo establecidos para la zonificación que corresponda.

VIII.1.4. Usos no consignados.

Los usos no consignados en el cuadro de usos deberán ser expresamente autorizados, debiendo presentar una memoria detallada del uso que propone implantar, a tal efecto el D.E.M. reglamentará la inclusión ad referendum del Concejo Deliberante.

VIII.1.5. Usos aprobados con anterioridad a la norma.

Todo uso aprobado con anterioridad a la sanción de la presente norma, con plano aprobado y destino expreso, cuya actividad se desarrolle en zona que resulte un uso no conforme, no permitido o uso condicionado, deberá regularizar su situación gestionando un Certificado de Subsistencia. A fin de reglamentar las situaciones de incompatibilidad conciliando aspectos sociales, legales, económicos y ambientales se presentará el Certificado de Subsistencia en base al cuál se consignará:

- 1._ Podrá seguir desarrollando la actividad en el lugar que ocupa y en las condiciones originales según conste en certificado, debiendo mantener las restricciones.
- 2._ No podrán ampliar o modificar el edificio a fin de ampliar la actividad no conforme.
- 3._ Se deberán realizar las obras de acondicionamiento necesarias a fin de obtener las condiciones de higiene, salubridad, estética.
- 4._ No podrán cambiar el uso por otro no conforme.
- 5._ Las obras de refacción del edificio deberán ser fundadas en razones de las mejoras enumeradas y aprobadas por el área técnica, para su iniciación.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VIII.1.6. Área de carga y descarga.

En todos los distritos y zonas las superficies requeridas para carga y descarga y/o estacionamiento establecidos en Cuadro de Usos, deberán estar incluida en el predio. Estos espacios no podrán ser destinados a otros usos, mientras subsista la actividad principal. La provisión del espacio deberá ser adecuada para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

VIII.1.7. Estacionamiento de vehículos.

En la construcción de nuevos edificios deberá preverse espacio para estacionamiento de acuerdo a las especificaciones y requisitos del presente capítulo. Se deberá contar con adecuada provisión de módulos para guarda y estacionamiento de vehículos de quienes habitan, trabajan o hacen uso del edificio.

La dimensión mínima del módulo de estacionamiento será:

Ancho = 2.50 m. Largo = 5.00 m. Superficie = 15.00 m²

Cada vehículo deberá tener asegurado el acceso directo desde la vía pública hacia y desde su correspondiente cochera libre de obstáculos. Se deberá demostrar gráficamente la posibilidad de estacionar en cada cochera con mínima maniobra.

El estacionamiento podrá ser abierto, semi-cubierto o cubierto.

Podrá preverse la construcción de espacios para estacionamiento o guarda de vehículos en parcelas ubicadas en un radio máximo de 200 m, contados a partir del perímetro del respectivo edificio.

VIII.1.8. Casos especiales relativos a la carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos.

- a)_ Los requerimientos de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehículos, serán optativo en edificios que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la sanción de la Ordenanza de aprobación de este Código, quedando prohibido efectuar las maniobras de carga o descarga, fuera de la parada reglamentaria y de los horarios asignados.
- b)_ Los requerimientos serán optativos en parcelas cuyo ancho sea inferior a los 10 m o al ancho previsto para la zona.
- c)_ En caso de edificios a ampliar, cuando la misma supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos previstos según cuadro de usos según distritos serán exigibles en función de la superficie total resultante de sumar lo existente y lo ampliado.
- d)_ Cuando la ampliación no supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos serán exigidos en función de la superficie correspondiente a la obra nueva de ampliación.
- e)_ En edificios remodelados o reformados se exigirá lo establecido en el punto c) del presente artículo.

VIII.1.9. Clasificación de industrias y servicios según molestias.

Las industrias y servicios se agrupan en cinco categorías por el grado de molestia, insalubridad y peligrosidad, de la siguiente manera:

- V Industrias domésticas
- IV Industrias inocuas
- III Industrias molestas
- II Industrias incómodas
- I Industrias insalubres y peligrosas

V-IV- Las industrias domésticas son aquellas que atienden el servicio exclusivo de aprovisionamiento de la población de la zona, y al igual que las industrias inocuas por sus características, volumen condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyección al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo), ruidos y vibraciones, no producen cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



III- Las industrias molestas sin llegar a configurar un peligro o daño para la salubridad, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior.

Los establecimientos industriales de grado de molestia III, instalados con anterioridad a la fecha de promulgación, en zonas cuyo uso es no conforme y sobre los que pesarán denuncias de vecinos molestados, debidamente fundamentadas, deberán introducir las mejoras que eliminen las causas de las denuncias.

II-I- Las industrias incómodas, insalubres y peligrosas pueden causar daños o incomodidades a la población en general.

VIII.1.10. Clasificación de depósitos según molestias.

Los depósitos se agrupan en cinco categorías denominados “grados de molestias” según las molestias que los mismos originen de acuerdo al Cuadro de Clasificación de depósitos.

VIII.1.10.1. Depósitos complementarios de industrias.

Los depósitos complementarios de una industria que se localicen en una misma parcela donde se desarrolle la actividad principal se registrará según la zona por las normas que regulen la actividad principal, según la zona.

VIII.1.10.2. Depósitos complementarios de comercio minorista y servicios, talleres artesanales.

Los depósitos complementarios y servicios de comercio minorista, conformando una misma unidad de uso, no deberán superar el 40% de la superficie de dicha unidad, no siendo considerados como depósito a los efectos de la zonificación.

VIII.1.10.3. Depósitos complementarios de comercio mayorista.

Los depósitos se ajustarán a la zona según las normas establecidas por el grado de molestia.

VIII.1.11. Clasificación de talleres mecánicos.

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho libre mínimo de 2.50 m, debidamente marcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular. En el caso en que la parcela incluya vivienda y taller, deberán preverse accesos independientes. De acuerdo a las actividades desarrolladas, los talleres se clasifican en:

CLASE 3- Taller de instrumental

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, alineación y balanceo, etc.

CLASE 2- Talleres mecánicos y Gomerías

Comprende toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades.

Gomerías, reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

CLASE 1- Taller de chapa y pintura.

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

VIII.1.12. Clasificaciones de depósitos según grados de molestia.

Los depósitos, al igual que las industrias y los servicios, se clasifican en cinco categorías, según los inconvenientes, o “Grados de Molestias”, que los mismos generen sobre el entorno inmediato, a saber:

- I Máxima Molestia
- II Muy Molesto
- III Medianamente Molesto
- IV Poco Molesto
- V Sin Molestias

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VIII.2. Tabla de depósitos según grado de molestias.

El Grado de molestia de los depósitos es el expresado en el siguiente cuadro:
 Código Concepto Grado de Molestia

D.1. MINERIA

- D.1.1. Combustibles Sólidos I
- D.1.2. Petróleo y sus derivados I
- D.1.3. Minerales Metalíferos II

D.2. PESCA Y CAZA

- D.2.1. Pescados y Mariscos II
- D.2.2. Productos de la caza (evicerados) II

D.3. AGROPECUARIA

- D.3.1. Aves vivas I
- D.3.2. Ganado de pié I
- D.3.3. Subproductos ganaderos y agrícolas I
- D.3.4. Cueros y pieles sin tratamiento I
- D.3.5. Lana sucia, Pelo y Cerda sin clasificar I

D.3. AGROPECUARIA

- D.3.6. Alimento para aves y ganado III
- D.3.7. Aves, huevo y miel III
- D.3.8. Cereales, oleaginosas, etc. III
- D.3.9. Frutas y Hortalizas III
- D.3.10. Frutas Frescas III

D.4. FORESTALES

- D.4.1. Durmientes, estacas y postes II
- D.4.2. Rollizos II
- D.4.3. Mimbre y paja III

D.5. MADERAS

- D.5.1. Leña y carbón de leña II
- D.5.2. Tablas, tablones, tirantes, etc. III

D.6. ALIMENTOS Y BEBIDAS

- D.6.1. Aceites III
- D.6.2. Azúcar III
- D.6.3. Cafés, té, yerba y especias III
- D.6.4. Carnes frescas y congeladas II
- D.6.5. Cerveza y bebidas sin alcohol III
- D.6.6. Comestibles en genera III
- D.6.1. Chocolate y sus productos, caramelos y preparados de azúcar III
- D.6.8. Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes III
- D.6.9. Frutas, legumbres y cereales en conserva y secos en diversas formas III
- D.6.10. Harina de la molienda del trigo III
- D.6.11. Manteca, crema, leche y productos similares III
- D.6.12. Queso III
- D.6.13. Pastas Secas III
- D.6.14. Productos de panificación IV
- D.6.15. Vinos y bebidas alcohólicas III

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



D.7. TABACO	
D.7.1. Cigarrillos	IV
D.7.2. Cigarrillos, cigarros y tabaco picado	IV
D.8. TEXTILES	
D.8.1. Fibras Textiles	III
D.8.2. Hilados, hilos y lanas	IV
D.8.3. Tejido	IV
D.9. CONFECCIONES	
D.9.1. Confecciones y tiendas en general	V
D.9.2. Mantelería y ropa de cama	V
D.9.3. Mercería, medias y artículos de punto	V
D.9.4. Ropería y Sombrerería	V
D.10. PAPEL Y CARTON	
D.10.1. Envases de papel y cartón	IV
D.10.2. Papel y cartón	IV
D.11. ARTES GRÁFICAS	
D.11.1. Editoriales sin imprenta	IV
D.11.2. Librería y papelería	IV
D.11.3. Papeles impresos para decorar, empaquetar, etc.	IV
D.12. PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURAS Y BARNICES	
D.12.1. Pinturas y barnices	III
D.12.2. Productos químicos diversos	Y
D.13. PRODUCTOS FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR	
D.13.1. Drogas medicinales	III
D.13.2. Herboristería	III
D.13.3. Perfumes y productos de higiene y tocador	III
D.14. ARTÍCULOS DE CAUCHO	
D.14.1. Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
D.14.2. Calzado de caucho	IV
D.14.3. Cámaras y cubiertas	III
D.15. CUEROS, PIELES CURTIDAS Y SUS MANUFACTURAS	
D.15.1. Almacenes de suelas	III
D.15.2. Marroquinería	IV
D.15.3. Calzados de cuero	IV
D.15.4. Cueros curtidos	III
D.15.5. Cueros salados o crudos	Y
D.15.6. Pieles curtidas	IV
D.15.7. Talabartería	IV
D.16. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	
D.16.1. Art. de plomería, electricidad, calefacción, etc.	IV
D.16.2. Ladrillo, cemento, cal, arena, etc.	III
D.16.3. Piedras, mármol, etc.	III
D.16.4. Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
D.16.5. Vidrios, cristales	III

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



D.17. ARTÍCULOS DEL HOGAR

D.17.1. Acolchados y otros artículos de tapicería	IV
D.17.2. Alfombras	IV
D.17.3. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, etc.	IV
D.17.4. Artículos de bazar y menaje	IV
D.17.5. Artículos de limpieza	III
D.17.6. Discos, casetes, cintas de video, etc.	V
D.17.7. Muebles en general	IV

D.18. JOYERIA, RELOJERIA Y AFINES

D.18.1. Joyería, relojería, platería, fantasías, etc.	IV
---	----

D.19. METALES (EXCLUIDO MAQUINARIAS)

D.19.1. Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos (cobre, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.)	III
D.19.2. Artículos de hierro y acero	IV
D.19.3. Hierro y acero en barra, perfiles, chapas, etc.	III
D.19.4. Metales no ferrosos en distintas formas III	

D.20. VEHICULOS Y MAQUINARIAS (EXCLUIDO LAS ELECTRICAS)

D.20.1. Automotores, sus repuestos y accesorios	III
D.20.2. Bicicletas, sus repuestos y accesorios	V
D.20.3. Equipos y accesorios para el transporte por agua	III
D.20.4. Equipos y accesorios rurales	III
D.20.5. Equipos y aparatos científicos y de precisión	V
D.20.6. Equipos y maquinaria para la construcción	III
D.20.7. Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso de la industria sus repuestos y accesorios	III
D.20.8. Máquinas y equipos para oficinas (máquinas de escribir y calcular).	IV

D.21. MAQUINARIAS Y APARATOS ELECTRICOS

D.21.1. Aparatos y materiales para radiofonía, repuestos y accesorios	IV
D.21.2. Artículos y aparatos para instalaciones eléctricas	IV
D.21.3. Motores eléctricos, sus repuestos y accesorios	III

D.22. RAMOS GENERALES

D.22.1. Almacenes y proveeduría marítima	III
D.22.2. Almacenes y ramos generales	III

D.23. VARIOS

D.24. Accesorios para farmacia y hospitales	IV
D.23.2 Arboles y plantas	III
D.23.3. Armería, sin depósito de: balas, cartuchos, etc.	IV
D.23.4. Armería con depósito de: balas, cartuchos, etc.	Y
D.23.5. Artículos musicales	IV
D.23.6. Artículos de deportes	IV
D.23.7. Útiles de comercios, profesionales, industria	IV
D.23.8. Consignatorios en general	III
D.23.9. Cuchillería	V
D.23.10. Desechos de hierro, acero y otros materiales	II
D.23.11. Desechos en general (excluidos los metales)	I
D.23.12. Diarios y revistas	III
D.23.13. Envases en general	III
D.23.14. Ferretería en general	IV

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



VIII.I.1.REFERENCIAS GENERALES DEL CUADRO DE USOS SEGÚN DISTRITOS.

	No permitido en la zona.
○	Permitido sin restricciones
◆	Permitido superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.T. de la zona.
◇	Permitido superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.S. de la zona.
⊠	No está prevista la localización en ejido Municipal, a fin de estudiarse la aprobación del uso y/o actividad deberá presentarse proyecto de Arquitectura y memoria técnico-constructiva, evaluándose el grado de molestia se normará la actividad para su ubicación en el ejido. El D.E.M elevará proyecto de Ordenanza ad referéndum del Concejo Deliberante.

VIII.I.1.1.Limitación número de operarios.



Máximo número de operarios 25.



Máximo número de operarios 10. Industria de carácter familiar.-

VIII.I.1.2.Referencias para espacios de carga y descarga.

	Modulo mínimo carga y descarga 30 m ² .			
①	Superficie mínima un (1) módulo			
②	Superficie mínima dos (2) módulos			
③	Superficie mínima (1) módulo por cada camión que opera simultáneamente, considerándose en relación a la superficie cubierta total destinada al uso			
	hasta	300m ²	1 módulo	30m ²
	de 301/m ²	a 600m ²	2 módulos	60m ²
	de 601/m ²	a 1000m ²	3 módulos	90m ²
	de 1001/m ²	a 1500m ²	4 módulos	120m ²
	un (1) módulo cada 500 m ² más o fracción			
④	Superficie 20% de la destinada al uso (2) dos módulos 60m ²			
⑤	Más de 300m ² de superficie destinada al uso (1) un módulo			30 m ²
	de 301 m ²	a 1.000m ²	(2) dos módulos	60m ²
	de 1001 en más y cada 500m ² o fracción (1) un módulo.			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.													RESTR.					
	Residencial.							Centr.		Mixto.				Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	M1	M2	MI							

I ADMINISTRACION PÚBLICA Y ORGANISMOS DE SEGURIDAD.

I-1 Administración.

1-1 Estafeta postal.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
1-2 Oficinas públicas con y sin acceso de público.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

I-2 Seguridad.

2-1 Cuartel de bomberos.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2-2 Comisaría y subcomisaría	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
2-3 Penitenciaria.	✗																		

USOS COMERCIALES.

I COMERCIO MAYORISTA.

I-1 Sin deposito (exposición y ventas)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
I-2 Con deposito.	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○

II COMERCIO MINORISTA.

II.1 ALIMENTOS Y BEBIDAS.

1-1. Almacén – despensa – Autoservicio. Bebidas – Vinería - whiskería, licores, cervezas y bebidas sin alcohol. Carnes y chacinados - Carnicería (frescos y congelados) - Comidas elaboradas. Pastas frescas, Rotisería. - Chocolates, golosinas, caramelos, confituras.- Fiambrería. Embutidos, fiambres y otros prep. a base de carnes. Frutas, legumbres, hortalizas y cereales. (frescos) Frutas, hortalizas, legumbres y cereales secos, en conservas diversas. - Lácteos, dulces, mermeladas Galletitas, bizcochos, panificados (exp. al público) Heladería - Pan, factura, masas, pastelería (solo expendio) Pescados y mariscos. Frescos y congelados.	◆	○	◆	○	◆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.			
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	M1	M2	MI						

1-2. Pan, factura, masas, pastelería. elab. y ventas. Panadería.	○	○	◆	○	○	○	○	◆	○	○	○						
1-3 Supermercado.	⌘ ₁																
1-4 Hipermercado.									⌘ ₁								

⌘₁ Se requerirá del solicitante, la presentación de un estudio de impacto urbanístico, que contemple como mínimo la resolución de aspectos tales como: circulación vehicular, accesos, carga y descarga y estacionamiento.
 En el caso de hipermercados, su potencial habilitación (en función de la aprobación de los proyectos y estudios correspondientes) se limitara a las zonas identificadas con los símbolos ⌘₁

III – COMERCIO MINORISTA.

III-1 ARTICULOS PARA EL HOGAR, COMERCIO Y OFICINA.

1-1. Acolchados, cortinas, tapicería en general, alfombras papeles pintados e impresos para decorar, Colchones y afines. Muebles y accesorios de madera, mimbre, hierro y metálicos.	○	○	○			○	○	○			○					①	
1-2. Artículos de bazar y menaje. Máquinas de coser, tejer, electrodomésticos, Artículos de limpieza. Art. De lona, toldos y accesorios Ferretería, herrajes, cerrajería, grifería, mat. eléctricos Artefactos eléctricos y de iluminación Maquinarias y equipos para oficina. Máquinas de escribir, de contabilidad, computación. Discos, grabaciones. Cassettes. Vídeos. Películas.	○	○	○	○		○	○	○			○						
1-3. Cristalería, platería Cuadros, marcos y espejos enmarcados Decoración, antigüedades, objetos de arte	○	○	○	○	◆	○	◆	○	○	○		○					

En los casos que se combinen rubros deberá adoptarse el que más restricciones tiene por su grado de molestia y características de uso.

III-2. JOYERIA, RELOJERIA Y AFINES.

2-1. Joyas y alhajas con piedras preciosas y/o semipreciosas Fantasía, bijouterie y novedades	○	○	○	○	◆	○	◆	○	○	○		○					
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	---	--	--	--	--	--

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.			
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						

III-3. CONFECCIONES Y TEXTILES.																	
3.1. Confecciones en general Artículos y prendas para bebés y niños .Tejidos. Medias y artículos de punto. Lencería. Mercería. Sedería Géneros, hilados, botones, lanas. Artículos de blanco. Ropa de cama, mantelería, frazadas, mantas Sastrería y accesorios. Ropa de trabajo, uniformes y accesorios	○	○	○	○	◇	◆	◇	○	○	○	○						
III-4. CUEROS PIELES Y AFINES.																	
4-1. Almacén de suelas Prendas de vestir de cuero Calzado de cuero y acces. Zapatería. Marroquinería Monturas y arneses. Talabarterías	○	○	○	○	◇	◆	◇	○	○	○	○						
III-5. EQUIPO PROFESIONAL, FOTOGRAFICO Y CIENTÍFICO.																	
5-1. Ortopedia. Optica y fotografía Equipos de computación Fotocopiadoras. Instrumentos musicales y accesorios. Instrumental quirúrgico, clínico y odontológico Instrum. De precisión, medición, científ. Y de laboratorio.	○	○	◆	○		○		○	○	○	○						
III-6. ARTES GRÁFICAS.																	
6-1. Bolsas y env. Impresos de nylon, plástico y cartón. Cotillón, filatelia, papelería, librería. Diarios, revistas, libros. Papeles impresos.	○	○	◆	○		○		○	○	○	○						
III-7. FARMACEUTICOS, HIGIENE Y TOCADOR.																	
7-1. Droguería, especialidades medicinales. Farmacia, herboristería Perfumería, cosmética.	○	○	◆	○		◆		○	○	○	○						
III-8. PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURAS.																	
8-1. Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar. Cámaras, cubiertas y productos de caucho Pinturería. Sustancias químicas para uso medicinal y/o industrial.	○	○	◆	○		◇		○	○	○	○					1	

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.													RESTR.					
	Residencial.							Centr.		Mixto.				Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI							

III-9. MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN.																		
9-1. Carpintería de obra, maderas (Exposición y ventas) Materiales de construc (clase1) Exposición y ventas Revestimientos, piedra mármol, etc (expo. y venta)	○	○	◆	○	◇			○	○	○							③	②
9-2. Carp. de obra, maderas (exp., ventas con depósito) Mat. de constr. (clase2) Sin mat. a granel con depósito		○		○	◇					○							③	②
9-3. Materiales de construcción sin restricciones (clase 3)										◆		○					③	②
III-10. RAMOS GENERALES.																		
10-1. Almacenes y proveedurías navales. Almacenes de ramos generales. Autoservicio mayorista Autoservicio de productos no alimenticios.	⌘																	
III-11. DEPORTES.																		
11-1. Armería, cartuchos, balas, cuchillería (sin depósito)	◇	◇		◇	◇			○	○	◇			○					
11-2. Armería (con depósito)													○					
11-3. Accesorios para práctica de deportes y atletismo. Accesorios para pesca deportiva y comercial. Equipamiento deportivo y accesorios de mantenimiento. Bicicletería.	○	○	◆	○		○		○	○	○			○					
III-12. JARDINERÍA.																		
12-1. Florería y semillera, plantas de interior. Exp. y vent. Vivero, plantas, árboles	○	○	○	○	◆	○		○	○	○			○				①	
III-13. QUIOSCOS.																		
13-1. Diarios y revistas. Bebidas, golosinas. Pollubros (solo productos envasados) . Santera, artículos de culto y rituales. Tabaquería. Cigarillos, tabaco, cigarrillos y afines. Venta de artículos regionales y artesanales.	○	○	○	○		○		○	○	○			○					

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.			
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						

III-14. VETERINARIA.																	
14-1. Veterinaria y venta de animales domésticos y aves.	○	○	○	○		○		○	○	○		○					
14-2. Específicos veterinarios. Alimento y artículos para animales domésticos y aves.	○	○		○		○		○	○	○		○					
IV CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO.																	
IV.1. DEPORTIVAS.																	
1-1. Autódromo. Circuito de competencias de vehículos motorizados, cuatriciclos, motos y autos.																○	③
1-2. Kartódromo.		○										○				○	
1-3. Estadio de deportes cubiertos	○	○	○	○	◇	◆	◇	○	○	○		○			○		③
1-4. Gimnasios y estadios de deportes al aire libre. Gimnasio. Natatorio. Club deportivo con instalaciones al aire libre. Pista de patinaje. Pista de patinaje sobre hielo. Sala de patinaje, patinaje sobre hielo. Polideportivo Club social, cultural y deportivo (Instalaciones cubiertas)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			○		③
1-5. Tiro, polígono acústicamente aislado (Instalaciones cubiertas)												○					③
IV.2. CULTO.																	
2-1. Templo. Capilla	◆	○	◆	○	◇	○	◇	○	○	○		○					③
IV.3. ESPARCIMIENTO.																	
3-1. Auditorio. Sala de teatro. Sala de convenciones. Cines.	○	○	○	○	◇	○	◇	○	○	○		○		○	○		③
3-2. Café-concert, salón con espectáculos en vivo, con servicio de comidas y/o bebidas.		○		○		○		○	○			○		○	○		
3-3.a. Salón de baile. Confeitería bailable.												○		○			
3-3.b. Salón de fiestas. Casa de fiestas y/o quinchos.	○	○		○				○	○	○	○	○		○			

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.													RESTR.					
	Residencial.							Centr.		Mixto.				Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI							

VIII - SERVICIOS PERSONALES DIRECTOS.																			
VIII-1. AGENCIAS COMERCIALES Y DE ALQUILER.																			
1.1 Empleo. Turismo Juegos de azar (prode, lotería, etc.) Inmobiliaria Películas y video cassette. Vehículos automotores Bicicletas, patines, art. de deportes Información, noticias, Seguros y Publicidad. Casas de cambio.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
1-2. Taxímetros, remises. (con vehículos en espera en la vía pública).	○	○	○	○	○	○	○	○	□	○		○	○	○	○				
1-3. Transporte cargas livianas (con vehículos en espera en la vía pública).	○	○		○					○	○		○							
1-4. Transporte cargas pesadas y semipesadas. (Con guarda de vehículos).												○						⑨	
<input type="checkbox"/> Permitido únicamente en la Av. San Martín en toda su extensión.																			
VIII - 2. ALIMENTACIÓN.																			
2-1. Bar, cafetería, cervecería Restaurante, cantina Pizzeria, grill.	○	○	○	○					○	○	○		○	○	○	○			
2-2. Casa de té, lechería, lácteos, heladería.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
VIII - 3. BANCOS.																			
3-1. Banco casa central. Oficinas crediticias Financieras y cooperativas Oficinas sucursales bancaria.		○		○					○	○	○		○					①	
3-2. Minibanco y cajeros (hasta 30 m2 y dos cajeros)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
VIII- 4. EDICIONES IMPRESOS.																			
4-1. Copias, fotocopias, reproducciones Estudio y laboratorio gráfico (excepto imprentas) Fotografía, revelados copias. Impresos y encuadernación Servicios relacionados con la imprenta .Editorial sin depósito. Calcomanías y estampados en serigrafía. Taller de grabados a mano y fotograbado.	○	○	◆	○					○	○	○		○						

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.			
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	M1	M2	MI						

VIII- 11. LAVANDERIA, LIMPIEZA Y TEÑIDO.																		
11-1. Lavandería mecánica Autoservicio de lavado, secado y planchado Limpieza y reparación de pieles Limpieza de alfombras y tapices Limpieza y teñido de alfombras Teñido de prendas de vestir ropa blanca y otros art. Textiles	○	○	○	○	◇	○	◇	○	○	○	○	○	○	○	(1)			
(1) Solo permitido como actividad complementaria de la principal y dentro del establecimiento.																		
IX- SERVICIOS PERSONALES Y DEL HOGAR.																		
9-1. Rep. De aparatos, equipos y mobiliario del hogar, calzado y otros artículos de cuero, eléctricas. Heladeras, lavarropas, art. del hogar. Relojes y joyas, bicicletas y triciclos. Básculas balanzas, fotocopiadoras, computadoras y equipos contables y cajas registradoras. Máquinas de coser y de tejer no industriales. Heladeras, acondicionadores de aire y repuestos	○	○	○	○	◇	○	◇	○	○	○	○	○	○	○				
9-2. Carga de extinguidores de incendio.	○	○		○		○		○				○					1	
9-3. Tapicerías	○	○	○	○	◇	○	◇	○		○		○					1	
X – CONSTRUCCIÓN.																		
X.1 EMPRESAS CONSTRUCTORAS.																		
1-1. Depósito máquinas, útiles, materiales y máquinas viales										○		○					3	
X- 2. SERVICIOS DE SANEAMIENTO Y MANTENIMIENTO.																		
✕																		
XI – INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.																		
XI-I. PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD.																		
XI-2. PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE GAS.																		
XI-3. PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA.																		
✕																		

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.			
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						

XII- VENTA Y SERVICIOS DEL AUTOMOTOR.

XII- 1- VEHÍCULOS Y MAQUINARIAS.

1. VENTA Y SERVICIOS.

1-1. Automotores. Exposición y Ventas. Accesorios y Repuestos. Taller de Post-Venta. Carrocerías, Casas Rodantes, Remolques, Accesorios y Repuestos. Exposición y Ventas, Motos, Motocicletas Ciclomotores, Bicycletas, Triciclos, Rodados a Tracción. Exposición y Ventas.	○	○	◆	○	○		○	□	○		○							
1-2. Automotores. Accesorios y repuestos Exposición y ventas. Con taller complementario. Carrocerías, casas rodantes, remolques. Exposición y ventas con taller complementario. Motos, motocicletas, ciclomotores. Exp. Y ventas con taller complementario.	○	○		○	○				○		○							10
1-3. Camiones, remolques y semi-remolques. Exposición y ventas. Con o sin taller complementario. Equipos y accesorios para el transporte naval. Maquinarias rurales. motores y equipos industriales.									○		○							10

No se podrá localizar en la Av. San Martín en toda su extensión

XII -2- TALLERES MECÁNICOS

2- REPARACIÓN DE AUTOMÓVILES

2-1. Clase 1 - Taller Chapa y pintura.	○	○	◆	○	○				○		○							10
2-2. Clase 2 - Taller Mecánico y Gomería.	○	○	◆	○	○		◆		○		○							10
2-3 Clase 3 – Taller instrumental y lavadero de automóviles.	○	□	○	□	□		□		○		○							10
2-4 Desarmadero.									○		○					1	#	

Permitido con una exigencia de cinco (5) módulos de estacionamiento dentro de la parcela.

Se exigirán tres módulos de estacionamiento dentro de la parcela.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.											RESTR.					
	Residencial.							Centr.		Mixto.		Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI					

2-2.REPARACIÓN CAMIONES. REMOLQUES Y SEMI-REMOLQUES																	
Taller Clase 3, 2 y 1.												○		○			⑩

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.			
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						

INDUSTRIA MANUFACTURERA																		
I- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS.																		
I-I MATANZA DE GANADO, PREPARACIÓN Y ELABORACIÓN DE SUS DERIVADOS.																		
✘																		
I-2 - FABRICAS DE PRODUCTOS LÁCTEOS.																		
2-1- Manteca, queso, leche en polvo y demás prod. de lechería. Usinas pasteurizadoras de leche.	○	○		○		○				○	○	○					3	8
2-2. Elab. de dulce de leche. Elab. de postre a base de lácteos. Elab. de helados. Fábrica de chocolate artesanal, anexo depós. y empaque.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○					3	8
I-3- ENVASADO Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES.																		
3-1. Elaboración industrial de dulces, mermeladas y jaleas.										○		○					3	8
3-2. Frac. y env. de frutas y verduras deshidratadas Elaboración artesanal de dulces, mermeladas y jaleas.	◆	○	◆	○		◆		○	○	○	○	○					3	8
3-3. Elab. y env. de frutas, leg. y hortalizas secas, conservas, pulpas y jugos	◆	○	◆	○		◆		○		○		○					3	8
I-4- ELABORACIÓN DE PESCADOS, MARISCOS, CRUSTÁCEOS Y PRODUCTOS MARINOS.																		
4-1. Elaboración de pescados, crustáceos y productos marinos. Conservas y envasados												○					3	8
4-2. Elab. de comidas env. y/o congel. en base a prod. Marinos	◆	○	◆	○		◆						○					3	8
I-5- FABRICACIÓN DE ACEITES Y GRASAS VEGETALES Y ANIMALES.																		
✘																		

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.			
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						

I-6. FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA.																		
6-1. Elaboración de masas, pasteles, sandwiches Panadería (excl galletitas). Pastas alimenticias frescas.	◆	○	◆	○		◆						○	○	○				
6-2. Elaboración de pastas alimenticias secas.														○			3	8
6-3. Elaboración de galletitas y bizcochos.						⌘								○			3	8
I-7. Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería.																		
7.1. Elaboración de cacao, chocolates y sus derivados. Frac. Y envasado de caramelos y confituras.	◆	○	◆	○		◆						○	○	○				
I-8. ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS.																		
8-1. Elaboración de hielo excluido hielo seco.	◆	○	◆	○		◆						○	○	○				
8-2. Elaboración de salsas, condimentos y aderezos. Productos dietéticos. Alim. Concentrados, preparados y/o congelados. Preparación de comidas.	◆	○	◆	○		◆			○		○	○	○					
I-9. ELABORACIÓN DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES.																		
9-1. Elaboración de alimentos para animales y aves												○		○			3	8
I-10. INDUSTRIA DE BEBIDAS.																		
10-1- DESTILACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE BEBIDAS ESPIRITUOSAS.																		
1-1. Licores y demás bebidas alcohólicas.	◆	○	◆	○		◆			○		○	○	○				3	8
1-2. Fracción. y envasado de bebidas Espirituosas, licores de vinos y sidras (embotelladoras).																	3	8
10-2- INDUSTRIA VITIVINÍCOLA, BEBIDAS MALTEADAS Y MALTA.																		
⌘																		

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.													RESTR.					
	Residencial.							Centr.		Mixto.				Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI							

1-2- ARTÍCULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES Y PRENDAS DE VESTIR.

2-1. Confección de ropa de cama y mantelería. Tapicería, cortinados, acolch., almohadones y afines. Confección y reparación de bolsas. Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona. Frazadas, mantas, cobertores y otros textiles no clasificados. Talleres de bordado, vainillado, plegado y afines. Bobinados de hilos para coser, zurcir y bordar. Estampados de telas, banderines, banderas y estandartes. Confección de prendas de vestir.	○	○	◆	○	◇	○		○		○	○	○					3	8
--	---	---	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	--	--	--	--	---	---

1-3- FABRICA DE TEJIDOS DE PUNTO.

3-1. Fabricación de medias. Acabado de tejidos de punto. Fabricación de tejidos y art. de punto de lana, algodón. Seda.	○	○	◆	○	◇	○		○		○	○	○					3	8
---	---	---	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	--	--	--	--	---	---

II-2- INDUSTRIAS DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO, PIELES Y SUCEDÁNEOS EXCEPTO CALZADO.

2-1- CURTIDURÍAS Y TALLERES DE ACABADO.

✘																		
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2-2-INDUSTRIA DE PREPARACIÓN Y TEÑIDO DE PIELES.

2-1. Preparación y teñido de pieles. Confección de artículos de piel. (excep. Prendas de vestir).	✘																	
---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2-3- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CUERO, CALZADOS Y PRENDAS DE VESTIR.

3-1. Fabricación de bolsas, valijas, arneses y sillas de montar. Fabricación de carteras, calzado de cuero o tela.	○	○	◆	○	◇	○		○		○	○	○					3	8
--	---	---	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	--	--	--	--	---	---

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.											RESTR.				
	Residencial.							Centr.		Mixto.		Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento
R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	M1	M2	MI					

V- FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS Y PRODUCTOS QUÍMICOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO, DEL CARBÓN Y DEL CAUCHO, Y PLÁSTICOS																
V-1- FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES.																
1-4- FABRICACIÓN DE SUSTANCIAS QUÍMICAS INDUSTRIALES BÁSICAS EXCEPTO ABONOS.																
✘																
1-2- FABRICACIÓN DE RESINAS SINTÉTICAS, MATERIAS PLÁSTICAS Y FIBRAS ARTIFICIALES EXCLUIDO EL VIDRIO.																
✘																
1-3 FABRICACIÓN DE PINTURAS, BARNICES Y LACAS.																
✘																
1-4- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICAMENTOS.																
✘																
1-5- FABRICACIÓN DE JABONES Y PREPARADOS DE LIMPIEZA, PERFUMES, COSMÉTICOS Y OTROS DE TOCADOR.																
5-1- Fabricación de jabones, excepto de tocador	✘															
5-2- Frac. y env. de produc. De tocador, limpieza e higiene	◊		◊				◊		○		○				3	8
1-6- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS NO CLASIFICADOS.																
✘																
V-2- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN.																
2-1. Fabricación de productos de plástico premoldeado, extrusión. Plástico microporoso para aislamiento paneles y elementos premoldeados. Art. moldeados y laminados de mat. Plástico bruto. art. Confeccionados con textiles y plásticos	✘															
2-2. Fabr. de velas con componentes ya elaborados	○	○	○	○	○	○	◊	○	○	○	○	○				
2-3. Fab. de bolsas plásticas para todo uso Taller de corte y armado de artículos de Plástico	○	○	○	○		○		○	○	○		○			3	8

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.												RESTR.					
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						

VI- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS.

VI-1- FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO.

1-2. Taller de corte de vidrios incluye armado de marcos.	○	○	◆	○		○		○	○	○		○					3	8
---	---	---	---	---	--	---	--	---	---	---	--	---	--	--	--	--	---	---

VI-2- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS.

2-1-Fab. de art. de cemento y fibrocemento caños, tanques. Fabric. de bloques, baldosas, caños de cemento. Fabric. de mosaicos calcáreos y graníticos. Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos Mezclas para revocos. - Triturado y molido de minerales no metálicos. Piedras naturales y artificiales para revestimientos. Molduras y demás artículos de yeso. Hormigón preparado, hidrófugo.										○		○					3	8
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--	--	--	---	---

VII- INDUSTRIAS METÁLICAS BÁSICAS.

VII-1. INDUSTRIAS BÁSICAS DE HIERRO Y ACERO

1-1. Productos básicos de hierro y acero, fundición y forja. De hierro y acero, de laminación y estampado Alambres de hierro, aceros y galvanizados. Tubos y cañerías de hierro o acero.										⊗								
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

VII-2- INDUSTRIAS BÁSICAS DE METALES NO FERROSOS.

2-1. Prod. básicos de la fusión de minerales no ferrosos Productos de laminación, fundición, alambres cañerías . Incluidas de cobre y aleaciones.										⊗								
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.														RESTR.			
	Residencial.							Centr.		Mixto.			Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI						

VII-3- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.																			
3-1- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS EXCEPTUANDO MAQUINARIA Y EQUIPO.																			
1-1- Herramientas de mano y para máquinas Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y art. Ferrería, vajilla y cuchillería de acero inoxidable. Vajilla y cuchillería de metales no ferrosos. Herrajes y guarniciones (puertas, ventanas, etc.). Herrería, tornería, singuería, galvanoplastia.	○	○	◆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3	8
1-2. Fabricación de Productos Metálicos Artesanales para el hogar y orfebrería.	○	○	○	○	◆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3	8
3-2- FABRICACIÓN DE MUEBLES Y ACCESORIOS PRINCIPALMENTE METÁLICOS.																			
2-1- Muebles e instalaciones para el hogar, y oficinas. Fabricación de accesorios metálicos. Camas, sofás, elásticos para los mismos. Reparación de muebles metálicos.	○	○	◆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3	8

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.													RESTR.					
	Residencial.							Centr.		Mixto.				Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	M1	M2	MI							

VII-4 - FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS.																			
4-1- Fab. Tanques, depósitos, tambores, cascos de hierro Fab. de recipientes para gases comprimidos Fab. Estruct. Metálicas, perfiles, tubos de fe para const. Fab. De generadores de vapor y equipos conexos Fab. Calentadores, condensadores, econom. Y accesorios Instalación y reparación de calderas, repuestos y cces. Fab. Carpint. Metal, perfil., marcos, puertas, etc.,(const.). Corte, doblado, estampado,y perforado de metales																		3	(8)
VII-5- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS METÁLICOS NO CLASIFICADOS.																			
5-1- Fabricación de clavos y productos de bufonería. Fab. De env de hojalata y chapa de hierro y demás productos. Fab. De cocinas, calefones y calefactores (excl. Eléctricos). Artículos metálicos de menaje, incluido los enlozados. Fab. de tejidos y telas metálicas Artefactos iluminación de bronce y demás metales. Cajas fuertes, cámaras de seguridad y demás afines. Productos de orfebrería. Talleres electromecánicos reparación acabado piezas mecánicas. Talleres producción de piezas electromecán, mantenim. Fabricación de productos metálicos no clasificados.																		3	(8)

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



TABLA DE USOS.	AREA URBANA.													RESTR.					
	Residencial.							Centr.		Mixto.				Arc	Th	Dr	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	Co1	R2	Co2	R3	Co3	R4	Ce	Ce1	Mr1	Mr2	MI							

PRODUCCIONES ANIMALES INTENSIVAS																								
I-. Avicultura																	○	○	◇			③	∞	
II-. Piscicultura	⊗																							
II-. Criadero de porcinos.																								
VI -. Haras y caballerizas																								
(1) Como complemento de la actividad Deportiva-Recreativa-Turística.-																								

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



IX.CONDICIONES AMBIENTALES.

El presente Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Ushuaia establece normas referentes a la organización espacial de lo construido y su relación con el medio ambiente. Su finalidad es dispensar a la población condiciones ambientales propicias en directa relación con la situación geográfica-climática y geomorfológica, propendiendo a permitir el goce de un ambiente sano para todos los habitantes de la ciudad, en cumplimiento de los preceptos del artículo 25º de la Constitución Provincial.

A estos efectos resulta de vital importancia contar con una CARTA DINÁMICA AMBIENTAL de la ciudad, elemento de diagnóstico que constituya un inventario gráfico permanente, sobre los datos del medio (elementos del paisaje, geomorfología, climatología, flora y fauna, asentamientos humanos, actividades, etc.), de las alteraciones naturales y antrópicas que sobre si mismo se produzcan, tanto modificaciones del suelo, de sus componentes bióticos, identificación de fuente y formas de contaminación, y de aquellas medidas tendientes a conservarlo y/o restaurarlos (defensa y mejoramiento de espacios verdes, tratamientos de efluentes, tratamiento de efluentes, protección de vertientes, etc.)

La planificación, constitución y manejo de microambientes naturales poco modificados para su protección y/o restauración constituye una herramienta cuya aplicación resulta emergente de la referida carta ambiental, que como todo proceso dinámico, se modifica constantemente. Por lo tanto, no puede incorporarse en forma rígida en un Código Urbano, sino que sobre una idea directriz establecida en el Código, se incorpora en forma gradual a los planes de ordenamiento urbano por la vía reglamentaria.

En virtud de las características del medio, en el ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, se individualizan dos áreas fuertemente definidas, una urbanizada y otra natural poco modificada.

Esta última configura un búffer o amortiguador entre la trama urbana y el límite del ejido, que provoca dos tipos de efectos de direcciones contrarias: el de proteger el ambiente rural de las actividades típicamente urbanas, y en sentido opuesto brindar al ambiente de la ciudad un entorno paisajístico y condiciones propicias para la convivencia del hombre con la naturaleza, que eleven su calidad de vida.

A los fines de establecer criterios para el manejo de los ambientes naturales a proteger, y de la determinación de condiciones y restricciones de uso en cada caso, se adopta la siguiente clasificación:

- 1- ZONA RESTRINGIDA
- 2- ZONA DE USO CONTROLADO

IX.2.DEFINICIÓN.

El grado de intervención antrópica permitido para la gestión y administración de las áreas, que en base a esta clasificación, determine el Departamento Ejecutivo por reglamentación tendrá como marco de referencia las disposiciones que a continuación se detallan:

IX.2.1.Zona restringida.

Se entenderán por Zonas Restringidas a aquellas que, habiendo sufrido una escasa alteración ambiental, posean alto valor escénico, o en las que se indiquen procesos ecológicos de extrema fragilidad. Asimismo, podrán encuadrarse dentro de esta categoría, zonas que hayan sufrido un grado importante de deterioro o degradación ambiental para las que se desarrollen planes de recuperación. En estas zonas solo podrán autorizarse actividades deportivas recreativas y/o turísticas que ocasionen un mínimo de impacto sobre el medio, limitándose la instalación de infraestructura pública y/o privada al mínimo necesario para la utilización de los fines previstos, su mantenimiento y efectiva custodia.

IX.2.2.Zona de uso controlado.

Se tendrán por Zonas de Uso Controlado a aquellas lindantes con las zonas restringidas, que actúen como franjas de protección y como soporte de actividades que fundan su existencia en la presencia de las primeras.

Las restricciones de uso de las Zonas de Uso Controlado resultan intermedias entre las correspondientes a las de las Zonas Restringidas y las no clasificadas como ambientes naturales a proteger y/o restaurar. La Autoridad de Aplicación determinará para estas zonas y en atención a cada caso en particular, los tipos y modos de aprovechamiento socioeconómico, las pautas de implantación de infraestructura, otorgando los permisos y concesiones para su desarrollo.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales



I.TEMAS ESPECIALES.

I.1.PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO:

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las normas de este Código de Planeamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y los demás órganos y reparticiones municipales competentes, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen las entidades intermedias, las Asociaciones Vecinales, las Asociaciones de Fomento, con domicilio en la Ciudad de Ushuaia o que tengan en ella la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

I.1.1.reconsideración de la norma.

Toda propuesta de modificación total o parcial del Código podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

Toda entidad intermedia y/o Comisiones Vecinales de la ciudad de Ushuaia, podrán solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.

Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme a las normas administrativas vigentes al Departamento Ejecutivo, quien las procesara y evaluará en base al análisis global de los casos. El Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales de reforma al Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido estimadas pertinentes.

I.1.1.1.Modificaciones globales.

Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana el Departamento Ejecutivo podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad planteadas según los artículos anteriores, proponer modificaciones globales al Código, reconsiderar normas, formular planes generales, de detalle y de sector, como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población, debiendo implementar una campaña permanente de difusión que permita su conocimiento. Dichas propuestas deberán ser elevadas al Concejo Deliberante para su aprobación.

I.1.1.2.Publicidad.

Las propuestas aprobadas por el Concejo Deliberante como consecuencia del procedimiento iniciado en artículos anteriores serán difundidos por los medios de comunicación que el Departamento Ejecutivo estime conveniente a fin de asegurar su efectivo cumplimiento.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales