

ANEXO I
CODIGO URBANO
DE LA MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA

INDICE DE CONTENIDOS

TITULO I – NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION

1.	GENERALIDADES Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION.....	16
1.1.	Normas generales.....	16
1.1.1.	Alcance y ámbito de vigencia de las normas.....	16
1.1.2.	Idioma nacional y sistema métrico decimal.....	16
1.1.3.	De las definiciones	16
1.2.	Organismo de aplicación.....	21
1.2.1.	Comisión de Normas Urbanísticas.....	21
1.2.1.1.	Constitución.....	21
1.2.1.2.	Funciones de la Comisión de Normas Urbanísticas.....	21
1.3.	Autorización municipal.....	21
1.3.1.	Trabajos que requieren Permiso de Edificación.....	21
1.3.2.	Otorgamiento de autorización municipal.....	21
1.3.2.1.	Permiso de Edificación.....	21
1.3.2.2.	De la documentación.....	22
1.3.2.3.	Derechos de Edificación.....	22
1.3.3.	Planos de Obras.....	23
1.3.3.1.	Expediente de Relevamiento de obras existentes.....	23
1.3.3.2.	Tamaño y plegado de los planos, carátulas, colores y leyendas.....	24
1.3.4.	Obras conforme a Ordenanza.....	24
1.3.4.1.	Obras no conforme a Ordenanza.....	24
1.3.5.	Permiso de Demolición.....	26
1.3.6.	Obras a ejecutar por etapas.....	26
1.3.7.	Modificaciones de planos aprobados.....	26
1.3.7.1.	Inexactitud de los documentos exigidos.....	26
1.3.7.2.	Obras realizadas sin autorización municipal.....	26
1.4.	Certificados de obra.....	26
1.4.1.	Certificado Final de Obra.....	27
1.4.2.	Certificado Final de Obra con plazo.....	27

1.4.3.	Certificado de obra concluida parcialmente.....	27
1.5.	Inspecciones.....	28
1.5.1.	Significado de las inspecciones.....	28
1.5.2.	De las constancias de las inspecciones.....	28
1.5.3.	Obligación de permitir las inspecciones.....	28
1.5.4.	Existencia de documentos en obra.....	28
1.6.	De las penalidades.....	28
1.6.1.	Escalas de penalidades.....	28
1.6.1.1.	Aplicación de apercibimiento.....	28
1.6.1.2.	Aplicación de multa.....	29
1.6.1.3.	Aplicación de tasa diferenciada o sobretasa.....	29
1.6.1.4.	Suspensión de tramitaciones ante la Municipalidad.....	29
1.6.1.5.	Demolición.....	29
1.6.2.	Registro de penalidades e infracciones.....	30
1.6.3.	De las sanciones.....	30

CAPITULO SEGUNDO: NORMAS VOLUMETRICAS Y LINEAS

2.	NORMAS VOLUMETRICAS Y LINEAS.....	30
2.1.	Línea Municipal y Línea de Edificación.....	30
2.1.1.	Línea municipal.....	30
2.1.1.1.	Alineación.....	30
2.1.1.2.	Construcciones fuera de la Línea Municipal.....	31
2.1.1.3.	Construcciones de sótanos bajo aceras.....	31
2.1.2.	Líneas de Edificación.....	31
2.1.2.1.	Retiros de Línea de Edificación.....	31
2.1.2.1.1.	Afectación máxima del retiro de frente.....	31
2.1.2.1.2.	Compensación de espacio verde en el retiro de frente.....	31
2.1.2.2.	De las ochavas.....	32
2.1.2.3.	Retiros en las esquinas.....	32
2.1.2.3.1.	Ocupación de la ochava en Planta Baja.....	32
2.1.2.3.2.	Cota de nivel en la ochava.....	32
2.2.	Cercas y veredas.....	32
2.2.1.	Normas generales.....	32
2.2.2.	Cercas.....	33
2.2.2.1.	Cerramientos al frente.....	33
2.2.2.2.	Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados.....	33
2.2.2.3.	Paredes divisorias.....	34
2.2.2.4.	Paredes entre jardines obligatorios al frente.....	34
2.2.3.	Veredas.....	34

2.2.3.1.	Materiales.....	34
2.2.3.1.1.	En terrenos baldíos y obras en construcción	34
2.2.3.1.2.	En terrenos edificados	34
2.2.3.1.3.	Sectores donde serán utilizadas.....	35
2.2.3.2.	Cotas de nivel.....	35
2.2.3.3.	Continuidad.....	35
2.2.3.4.	Pendiente.....	35
2.2.3.5.	Mantenimiento.....	35
2.2.3.6.	Arbolado.....	35
2.2.3.7.	Aceras con espacio verde.....	36
2.2.3.8.	Condiciones de higiene en baldíos.....	36
2.2.3.9.	Rampas para personas con discapacidad.....	36
2.2.3.10.	Procedimientos y plazos	36
2.3.	Superficie edificable.....	37
2.3.1.	Planos límites.....	37
2.3.2.	Altura de fachada.....	37
2.3.3.	Tratamiento de fachada.....	38
2.3.4.	Salientes de fachada.....	38
2.3.4.1.	Salientes de balcones.....	38
2.3.4.2.	Cuerpos salientes cerrados.....	39
2.3.4.3.	Salientes de aleros y marquesinas.....	39
2.3.4.4.	Salientes en calles arboladas.....	40
2.3.4.5.	Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública.....	40
2.3.5.	Toldos.....	40
2.3.5.1.	Perfil de los toldos en las fachadas de frente.....	40
2.3.5.2.	Retiro de toldos y soportes.....	40
2.3.6.	Cómputo de superficie edificable.....	41

CAPITULO TERCERO: NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD

3.	NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD.....	41
3.1.	De los edificios.....	41
3.1.1.	Clasificación de los edificios.....	41
3.1.1.1.	Edificios residenciales.....	42
3.1.1.2.	Edificios para reunión bajo techo.....	42
3.1.1.3.	Edificios o instalaciones para reunión al aire libre.....	42
3.1.1.4.	Edificios para oficinas.....	42
3.1.1.5.	Edificios comerciales.....	43
3.1.1.6.	Edificios industriales.....	43
3.1.1.7.	Edificios para depósitos.....	43
3.1.1.8.	Edificios para usos peligrosos.....	43

3.1.1.9.	Edificios especiales.....	43
3.1.2.	Capacidad de los edificios.....	44
3.1.2.1.	Relaciones de superficie.....	44
3.1.2.1.1.	Edificios residenciales.....	44
3.1.2.1.2.	Edificios para reunión bajo techo.....	44
3.1.2.1.3.	Edificios o instalaciones para reunión al aire libre.....	45
3.1.2.1.4.	Edificios para oficinas.....	45
3.1.2.1.5.	Edificios comerciales.....	45
3.1.2.1.6.	Edificios industriales.....	45
3.1.3.	Viviendas multifamiliares y departamentos.....	45
3.1.3.1.	Superficie mínima por tipología.....	45
3.1.3.2.	Condiciones edilicias y funcionales.....	45
3.2.	De los locales.....	46
3.2.1.	Clasificación de los locales.....	46
3.2.1.1.	Clasificación.....	46
3.2.2.	Dimensiones mínimas de los locales.....	49
3.2.3.	Alturas mínimas de los locales.....	49
3.2.4.	Forma de medir la altura libre.....	49
3.2.5.	Caso de altura variable entre solado y cielorraso.....	50
3.2.6.	Altura mínima de locales con entrespiso.....	50
3.2.7.	Altura mínima computable.....	50
3.2.8.	Iluminación y ventilación de locales.....	50
3.2.8.1.	Cerramiento de los vanos de iluminación y ventilación.....	50
3.2.8.2.	Distancia mínima entre paramentos opuestos con vanos de iluminación y ventilación.....	51
3.2.8.3.	Iluminación.....	51
3.2.8.3.1.	Tipos de iluminación	51
3.2.8.3.2.	Formas de iluminación.....	51
3.2.8.3.3.	Disposiciones generales de iluminación.....	51
3.2.8.3.4.	Dimensionamiento de los vanos de iluminación.....	52
3.2.8.3.5.	Iluminación directa del exterior.....	52
3.2.8.3.6.	Iluminación a través de parte cubierta.....	53
3.2.8.3.7.	Iluminación cenital.....	53
3.2.8.4.	Ventilación.....	54
3.2.8.4.1.	Tipos de ventilación.....	53
3.2.8.4.2.	Ventilación directa.....	54
3.2.8.4.3.	Calculo del vano de ventilación.....	54
3.2.8.4.3.1.	Ventilación directa.....	54
3.2.8.4.3.2.	Ventilación por conductos.....	54
3.2.8.4.3.3.	Ventilación por medios mecánicos (V.M.).....	55

3.2.9.	Patios de iluminación y ventilación.....	56
3.2.9.1.	Clasificación de los patios.....	56
3.2.9.1.1.	Patios de primera categoría.....	56
3.2.9.1.2.	Patios de segunda categoría.....	57
3.2.9.2.	Disminución del valor “D” en patios de primera categoría	57
3.2.9.3.	Forma de medir los patios.....	57
3.2.9.4.	Acceso a los patios.....	58
3.2.9.5.	De los patios mancomunados	58
3.2.9.6.	Prohibición de reducir los patios.....	58
3.2.9.7.	Prohibición de cubrir los patios.....	58
3.2.9.8.	Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio.....	58
3.2.10.	Estacionamientos.....	59
3.2.10.1.	Dotación mínima para Edificios de vivienda.....	59
3.2.10.2.	Dotación mínima para Viviendas multifamiliares en Zonas residenciales.....	59
3.3.	Tabla de grupos de locales según destino.....	59
3.4.	Dotación sanitaria.....	62
3.4.1.	Condiciones generales.....	62
3.4.2.	Determinación de las dotaciones sanitarias mínimas según actividades.....	63
3.4.2.1.	Dotación sanitaria mínima en edificios residenciales.....	63
3.4.2.1.1.	Vivienda permanente.....	63
3.4.2.1.2.	Vivienda no familiar.....	63
3.4.2.1.3.	Vivienda transitoria.....	63
3.4.2.2.	Dotación sanitaria mínima para edificios de reunión bajo techo y/o al aire libre.....	63
3.4.2.2.1.	Anfiteatros, auditorios, cines, teatros y similares.....	64
3.4.2.2.2.	Bibliotecas, iglesias, salas de convenciones, salas de exposiciones, salas de juegos, salas de fiestas, restaurantes y similares.....	64
3.4.2.2.3.	Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas....	64
3.4.2.2.4.	Estadios de fútbol.....	64
3.4.2.3.	Dotación sanitaria mínima en edificios de oficina.....	65
3.4.2.4.	Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.....	65
3.4.3.	Relaciones de proximidad de los sanitarios con otros ámbitos.....	66
3.4.4.	Emplazamiento, acceso, señalización.....	67
3.4.5.	Zonificación y dimensiones.....	67
3.4.6.	Características constructivas.....	67
3.5.	De los edificios existentes.....	67
3.5.1.	De la obligación de conservar.....	67
3.5.1.1.	Obligación del propietario relativo a la conservación de los edificios.....	67
3.5.1.2.	Conservación de instalaciones contra incendio.....	68
3.5.2.	Subdivisión de locales.....	68

3.5.2.1.	Condición para subdividir locales.....	68
3.5.2.2.	Mamparas de subdivisión en locales de negocio y de trabajo.....	68

CAPITULO CUARTO: MEDIOS DE EGRESO

4.	MEDIOS DE EGRESO.....	68
4.1.	Condiciones generales.....	68
4.1.1.	Edificios mixtos.....	69
4.2.	Clasificación de los medios de egreso.....	69
4.3.	Características de los medios de egreso.....	69
4.3.1.	Puertas de salida.....	69
4.3.1.1.	Clasificación de las puertas de salida.....	69
4.3.1.2.	Ancho de puerta de salida. Forma de cálculo.....	70
4.3.1.3.	Forma de medir el ancho de las puertas.....	70
4.3.2.	Circulaciones horizontales de uso público.....	71
4.3.2.1.	Características de los corredores, pasillos o pasos.....	71
4.3.2.2.	Corredores o pasillos de evacuación de pisos altos.....	71
4.3.2.3.	De la longitud máxima de los corredores, pasillos o pasos.....	72
4.3.3.	Circulaciones verticales de uso público.....	72
4.3.3.1.	Escaleras de salida de uso público.....	72
4.3.3.2.	Unión de escalera con corredores o pasillos.....	73
4.3.3.3.	Calculo del ancho de la escalera.....	73
4.3.3.4.	Caja de la escalera.....	73
4.3.3.5.	Pasamanos o baranda.....	73
4.3.3.6.	Llegada a nivel de egreso.....	73
4.3.3.7.	Compensación de escalones.....	73
4.3.3.8.	Rampas.....	74
4.3.4.	Circulaciones verticales mecánicas de uso público.....	74
4.3.4.1.	Ascensores.....	74
4.3.4.1.1.	Dotación.....	74
4.3.4.1.2.	Sala de máquinas.....	74
4.3.4.2.	Escaleras mecánicas.....	75
4.4.	Previsiones para personas con discapacidad.....	75
4.5.	Salidas de emergencia.....	75
4.6.	Galerías comerciales.....	75
4.6.1.	Condiciones generales.....	75
4.6.2.	Ancho mínimo del pasaje en galerías comerciales.....	76
4.6.3.	Construcciones en el pasaje comercial.....	76
4.6.3.1.	Kiosco o góndola.....	76
4.6.3.2.	Otros elementos.....	77

CAPITULO QUINTO: NORMAS CONSTRUCTIVAS

5.	NORMAS CONSTRUCTIVAS.....	77
5.1.	De lo general.....	77
5.2.	Estructuras resistentes.....	77
5.3.	Envolventes y divisorias interiores.....	77
5.3.1.	Aislación térmica.....	78
5.3.2.	Aislación hídrica.....	78
5.3.3.	Aislación acústica.....	78
5.4.	De las instalaciones.....	78
5.4.1.	Provisiones de fluidos.....	78
5.4.1.1.	Agua corriente.....	78
5.4.1.2.	Gas.....	79
5.4.1.3.	Telefonía.....	79
5.4.1.4.	Energía eléctrica.....	79
5.4.1.5.	Energía eléctrica de emergencia.....	79
5.4.2.	Evacuación de efluentes y residuos.....	79
5.4.2.1.	Evacuación de aguas pluviales.....	79
5.4.2.2.	Evacuación de líquidos residuales domiciliarios.....	79
5.4.2.3.	Evacuación de líquidos residuales industriales.....	79
5.4.2.4.	Evacuación de residuos domiciliarios.....	80
5.4.2.5.	Evacuación de gases de combustión.....	81
5.4.2.5.1.	Norma general.....	81
5.4.2.5.2.	Chimeneas.....	81
5.4.2.5.3.	Clasificación.....	81
5.4.2.5.4.	Características técnicas.....	81
5.4.3.	Locales para medidores.....	82
5.4.4.	Locales para calderas y otros dispositivos térmicos.....	82
5.5.	Medios de seguridad contra incendios.....	82
5.5.1.	Generalidades.....	82
5.5.2.	Clasificación de los edificios y/o sus sectores interiores según el riesgo.....	83
5.5.3.	Normas para edificios.....	83
5.5.4.	De los sótanos y subsuelos.....	83
5.5.5.	De los edificios para espectáculos públicos.....	84
5.5.6.	De los depósitos de líquidos inflamables y estaciones de servicio	84
5.5.7.	De las condiciones de extinción en general. Tipos.....	84
5.5.8.	De los casos no previstos.....	85

CAPITULO SEXTO: NORMAS DE SEGURIDAD

6.	NORMAS DE SEGURIDAD.....	85
-----------	---------------------------------	-----------

6.1.	De lo general.....	85
6.2.	Medidas de protección en las obras.....	85
6.2.1.	Durante la edificación de las obras.....	85
6.2.1.1.	De la seguridad hacia terceros – vía pública y vecinos.....	85
6.2.1.2.	Aplicación.....	86
6.2.1.3.	Estacionamiento de vehículos frente a obras.....	86
6.2.1.4.	Precauciones en las instalaciones provisionarias.....	86
6.2.1.5.	Torres para grúas o montacargas.....	86
6.2.2.	Durante las demoliciones.....	87
6.2.2.1.	Documentación técnica.....	87
6.2.2.2.	Medios de protección.....	87
6.2.2.3.	Disposiciones respecto a las instalaciones.....	87
6.2.2.4.	Retiro de materiales y limpieza.....	87
6.2.2.5.	Reparaciones en muros divisorios.....	87
6.2.2.6.	Paralización de demoliciones.....	87
6.2.2.7.	Cercado y veredas.....	87
6.3.	De las Sanciones.....	87

TITULO II - NORMAS DE OCUPACION Y USO DE SUELO

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

7.	DISPOSICIONES GENERALES.....	88
7.1.	Disposiciones preliminares.....	88
7.1.1.	Alcance y ámbito de vigencia de las normas.....	88
7.1.2.	Definición de términos técnicos.....	88

CAPITULO SEGUNDO: DISPOSICIONES PARTICULARES

8.	DISPOSICIONES PARTICULARES.....	89
8.1.	Del Centro de Manzana.....	89
8.1.1.	Trazado.....	89
8.1.1.1.	Centro de Manzana típica.....	89
8.1.1.2.	Centro de Manzana atípica.....	89
8.1.2.	Exención.....	90
8.1.3.	Ventilación.....	90
8.1.4.	Ocupación.....	90
8.1.4.1.	Bajo cota de predio.....	90
8.1.4.2.	En superficie.....	90
8.2.	De los límites de las Zonas.....	90
8.3.	De las parcelas-esquina.....	91
8.4.	De las Áreas Especiales (A.E.).....	91

8.5.	De las Áreas de Promoción Urbana (A.P.U.).....	91
8.6.	De los edificios destinados a equipamiento comunitario y otros usos.....	92
8.7.	De las parcelas colindantes a bienes de valor histórico-patrimonial.....	92
8.8.	Factor de Impermeabilización del Suelo (F.I.S.).....	92
8.9.	Cálculo de cantidad de Unidades Funcionales.....	93
8.10.	Superación de alturas máximas con locales no habitables.....	93

CAPITULO TERCERO: ZONAS Y PATRONES DE ASENTAMIENTO

9.	ZONAS Y PATRONES DE ASENTAMIENTO.....	93
9.1.	Patrón 1.....	93
9.1.1.	Delimitación.....	93
9.1.2.	Usos del suelo.....	93
9.1.3.	Ocupación del Suelo.....	93
9.1.4.	Subdivisión del Suelo.....	94
9.2.	Patrón 2.....	94
9.2.1.	Delimitación.....	94
9.2.2.	Usos del suelo.....	94
9.2.3.	Ocupación del Suelo.....	94
9.2.4.	Subdivisión del Suelo.....	95
9.3.	Patrón 3.....	95
9.3.1.	Delimitación.....	95
9.3.2.	Usos del suelo.....	95
9.3.3.	Ocupación del Suelo.....	95
9.3.4.	Subdivisión del Suelo.....	96
9.4.	Patrón 4.....	96
9.4.1.	Delimitación.....	96
9.4.2.	Usos del suelo.....	96
9.4.3.	Ocupación del Suelo.....	96
9.4.4.	Subdivisión del Suelo.....	97
9.5.	Patrón 5.....	97
9.5.1.	Delimitación.....	97
9.5.2.	Usos del suelo.....	97
9.5.3.	Ocupación del Suelo.....	97
9.5.4.	Subdivisión del Suelo.....	98
9.6.	Patrón Residencial PR1.....	98
9.6.1.	Delimitación.....	98
9.6.2.	Usos del suelo.....	98
9.6.3.	Ocupación del Suelo.....	98
9.6.4.	Subdivisión del Suelo.....	98
9.7.	Patrón Residencial PR2.....	98

9.7.1.	Delimitación	98
9.7.2.	Usos del suelo.....	99
9.7.3.	Ocupación del Suelo.....	99
9.7.4.	Subdivisión del Suelo.....	99
9.8.	Patrón Residencial PR3.....	99
9.8.1.	Delimitación.....	99
9.8.2.	Usos del suelo.....	99
9.8.3.	Ocupación del Suelo.....	99
9.8.4.	Subdivisión del Suelo.....	100
9.9.	Patrón Residencial PR4.....	100
9.9.1.	Delimitación.....	100
9.9.2.	Usos del suelo.....	100
9.9.3.	Ocupación del Suelo.....	100
9.9.4.	Subdivisión del Suelo.....	100
9.10.	Patrón Residencial PR5.....	101
9.10.1.	Delimitación.....	101
9.10.2.	Usos del suelo.....	101
9.10.3.	Ocupación del Suelo.....	101
9.10.4.	Subdivisión del Suelo.....	101
9.11.	Zona Verde - Historico - Recreacional.....	101
9.11.1.	Delimitación.....	101
9.11.2.	Usos del suelo.....	101
9.11.3.	Ocupación del Suelo.....	101
9.11.4.	Condiciones particulares.....	102
9.11.5.	Área de Primer Orden.....	102
9.11.6.	Subdivisión del Suelo.....	102
9.12.	Zona Industrial.....	102
9.12.1.	Delimitación	102
9.12.2.	Usos del suelo.....	102
9.12.3.	Ocupación del Suelo.....	102
9.12.4.	Subdivisión del Suelo.....	103
9.13.	Zona Rural.....	103
9.13.1.	Delimitación.....	103
9.13.2.	Usos del suelo.....	103
9.13.3.	Subdivisión del Suelo.....	103

TITULO III - FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES PRELIMINARES

10.	DISPOSICIONES PRELIMINARES.....	103
------------	--	------------

10.1.	Alcance y ámbito de vigencia de las normas.....	103
10.1.1.	Objeto.....	103
10.1.2.	Objetivos.....	103
10.2.	Definición de términos técnicos.....	104

CAPITULO SEGUNDO: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

11.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES.....	105
11.1.	De la Zonificación.....	105
11.1.1.	Fraccionamiento del suelo de acuerdo a Patrones de asentamiento.....	105
11.2.	Condiciones de materialización. Oportunidad.....	105
11.3.	Del trazado, mensura y amojonamiento.....	105
11.3.1.	Del trazado de la red vial.....	105
11.3.1.1.	Definición de jerarquías viales.....	105
11.3.2.	De los perfiles tipos de vías.....	106
11.3.2.1.	Perfiles tipo	106
11.3.2.2.	Retiros de Líneas de Edificación.....	108
11.3.2.3.	Diseño vial y de conjunto	108
11.3.2.4.	Trazado.....	109
11.3.2.5.	Jerarquización	109
11.3.2.6.	Cruces y empalmes.....	109
11.3.2.7.	Continuidad.....	109
11.3.2.8.	Ancho mínimo	109
11.3.2.9.	Calles perimetrales.....	109
11.3.2.10.	Calles sin salida	110
11.3.2.11.	Pendientes.....	110
11.3.2.12.	Radios de giro.....	110
11.3.2.13.	Diseño del fraccionamiento.....	110
11.3.3.	De los inmuebles afectados por cursos de agua.....	111
11.3.3.1.	Calle lateral al Río Jesús María.....	111
11.3.3.2.	Franja verde marginal.....	111
11.3.3.3.	Retiro de línea de edificación	111
11.3.3.4.	Requisitos de documentación	111
11.3.4.	De los inmuebles afectados por vías férreas	111
11.3.5.	Del trazado de las manzanas.....	111
11.3.5.1.	Forma.....	111
11.3.5.2.	Dimensiones.....	112
11.3.5.3.	Niveles.....	112
11.3.6.	Del trazado de las parcelas.....	112
11.3.6.1.	Dimensiones mínimas	112
11.3.6.2.	Parcelas de forma irregular.....	112

11.3.6.3.	Parcelas en esquina.....	113
11.3.6.4.	Ochava.....	113
11.3.6.5.	Parcelas martillo o quiebres.....	113
11.3.6.6.	Mantenimiento.....	113
11.3.7.	De la mensura y amojonamiento.....	113
11.3.7.1.	Plano de nivelación	113
11.3.7.2.	Amojonamiento del terreno.....	113
11.3.7.3.	Amojonamiento de curvas.....	113
11.3.7.4.	Estaqueado del terreno.....	113
11.3.7.5.	Materialización de mojones y estacas.....	113
11.3.7.6.	Mantenimiento de las estacas.....	114
11.3.7.7.	Nivel de vereda en parcela esquina.....	114
11.3.7.8.	Tolerancia en operaciones de mensura y amojonamiento.....	114
11.3.7.9.	Verificación de las tareas realizadas.....	114
11.3.8.	De las superficies afectadas al uso común.....	114
11.3.8.1.	Superficies con destino a Dominio Público Municipal.....	114
11.3.8.2.	Superficie con destino a Equipamiento Comunitario.....	114
11.3.8.3.	Superficie con destino a Espacio Verde.....	114
11.3.9.	De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para uso institucional.....	115
11.3.9.1.	Trazado.....	115
11.3.9.2.	Criterios de distribución	115
11.3.10.	De las Nomenclaturas.....	116
11.4.	De la infraestructura.....	116
11.4.1.	Consideraciones generales.....	116
11.4.1.1.	Provisión de infraestructuras.....	116
11.4.1.2.	Obligaciones del loteador.....	116
11.4.1.3.	Provisión de servicios	116
11.4.1.4.	Condiciones particulares y generales.....	117
11.4.2.	De la provisión de agua corriente potable.....	117
11.4.2.1.	Provisión de agua potable.....	117
11.4.2.2.	Factibilidad	117
11.4.2.3.	Ejecución de las obras.....	117
11.4.3.	De la provisión de energía eléctrica y alumbrado público.....	117
11.4.3.1.	Provisión de energía eléctrica	117
11.4.3.2.	Ejecución de las obras.....	118
11.4.3.3.	Transferencia de las instalaciones.....	118
11.4.4.	Del arbolado de calles y parqueización en espacios verdes.....	118
11.4.4.1.	Ejecución de las obras.....	118
11.4.4.2.	Mantenimiento de las obras.....	118

11.4.4.3.	Arbolado de calles y espacios verdes.....	118
11.4.4.4.	Veredas en espacios verdes.....	118
11.4.4.5.	Plantación en ochavas.....	118
11.4.5.	Del tratamiento de la calzada.....	119
11.4.5.1.	Tratamiento.....	119
11.4.5.2.	Mantenimiento.....	119
11.4.5.3.	Evacuación de aguas pluviales.....	119
11.4.5.4.	Proyecto de evacuación de aguas pluviales.....	119

CAPITULO TERCERO: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

12.	DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES.....	119
12.1.	De las subdivisiones simples.....	119
12.1.1.	Dimensiones mínimas de las parcelas.....	119
12.1.2.	Pasillo común	119
12.1.3.	Escrituración del pasillo común	119
12.1.4.	Subdivisión sucesiva.....	120
12.1.5.	Impedimento de subdivisión	120
12.1.6.	Trazado y forma de las parcelas.....	120
12.1.7.	Dimensiones del pasillo.....	120
12.1.8.	Parcelas en esquina.....	121
12.1.9.	Casos particulares.....	121
12.1.10.	Expropiaciones.....	121
12.1.11.	Parcelas con martillos o quiebres.....	121
12.1.12.	Modificación de subdivisiones existentes.....	121
12.1.13.	Casos no previstos.....	122
12.1.14.	Órgano competente	122

CAPITULO CUARTO: DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONAS

13.	DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONAS.....	122
13.1.	De las Urbanizaciones.....	122
13.1.1.	Fraccionamiento en Áreas Especiales (A.E.).....	122
13.1.2.	Fraccionamiento en Áreas de Urbanización Diferida (A.D.).....	122
13.1.3.	Urbanizaciones Industriales.....	122
13.1.4.	Calle con faja de resguardo.....	122
13.2.	De las Urbanizaciones Especiales.....	123
13.2.1.	Planes colectivos de viviendas.....	123
13.2.1.1.	Urbanización con Plan Colectivo de Viviendas.....	123
13.2.1.2.	Definición	123
13.2.1.3.	Condición y vigencia del anteproyecto de urbanización	123
13.2.1.4.	Visación del anteproyecto de urbanización.....	123

13.2.1.5.	Otros requerimientos.....	124
13.2.2.	Urbanizaciones para la erradicación de población en asentamiento de emergencia.....	124
13.2.2.1.	Condiciones de localización.....	124
13.2.2.2.	Dimensiones mínimas de parcela.....	124
13.2.2.3.	Provisión de infraestructura.....	124
13.3.	De las Subdivisiones.....	124
13.3.1.	Tolerancia y excepciones	124

CAPITULO QUINTO: DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMENTALES

14.	DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMENTALES.....	125
14.1.	Órgano de aplicación.....	125
14.2.	Competencias	125
14.3.	Procedimiento de aprobación de urbanizaciones	126
14.3.1.	De la Prefactibilidad Municipal.....	126
14.3.1.1.	Inicio del trámite.....	126
14.3.1.2.	Presentación de la solicitud.....	126
14.3.1.3.	Continuidades viales.....	126
14.3.1.4.	Trazados de interés	127
14.3.1.5.	Emisión de Prefactibilidad de Loteo.....	127
14.3.2.	Del Anteproyecto de Loteo.....	127
14.3.2.1.	Presentación del Anteproyecto de Loteo.....	127
14.3.2.2.	Afectaciones.....	127
14.3.2.3.	Factibilidad de Anteproyecto del Loteo.....	128
14.3.3.	Del Proyecto de Loteo.....	128
14.3.3.1.	Permiso de obra.....	128
14.3.3.2.	Aprobación de los proyectos de obras.....	129
14.3.3.3.	Disposiciones reglamentarias	129
14.3.3.4.	Garantías de ejecución de las obras.....	129
14.3.3.5.	Modalidades de constitución	129
14.3.3.6.	Seguros de caución	130
14.3.3.7.	Fideicomiso de Garantía.....	130
14.3.3.8.	Control de la constitución	130
14.3.3.9.	Anotación de Indisponibilidad.....	130
14.3.3.10.	Visación Catastral	130
14.3.3.11.	Pago de derechos.....	130
14.3.3.12.	Autorización del inicio de obras y de venta.....	130
14.3.3.13.	Inicio de Ejecución de Obras.....	130
14.3.3.14.	Inspección y finalización de las obras. Verificación Catastral.	131
14.3.3.15.	Plazos y ejecución de la garantía	131

14.3.4.	De la Aprobación Definitiva del Loteo.....	131
14.3.4.1.	Decreto Aprobatorio del Loteo.....	131
14.3.4.2.	Devolución de garantías	131
14.3.4.3.	Trasferencia de superficies a Dominio Público Municipal.....	132
14.3.4.4.	Inscripción de superficies a Domino Municipal.....	132
14.3.4.5.	Visación definitiva de planos.....	132
14.3.4.6.	Archivo de las actuaciones.....	132
14.4.	Del trámite de aprobación de subdivisiones.....	132
14.4.1.	Normativa de aplicación	132
14.4.2.	Procedimiento para la aprobación del plano de subdivisión.....	132
14.4.3.	Trámite de subdivisión de inmuebles edificados	132
14.4.4.	Casos particulares.....	132
14.4.5.	Visación definitiva de planos.....	132
14.4.6.	Estado Catastral.....	133

CAPITULO SEXTO: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

15.	DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES.....	133
15.1.	De la venta sin autorización	133
15.2.	Del incumplimiento del Plan de ejecución de obras.....	133
15.3.	Responsables de las transgresiones	133
15.4.	Otras penalidades.....	133
15.5.	Reincidencias.....	134

CODIGO URBANO
DE LA MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA

TITULO I –NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION

1. GENERALIDADES Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACION

1.1. Normas generales

1.1.1. Alcance y ámbito de vigencia de las normas

La presente Ordenanza tiene por objeto regular la construcción de edificios nuevos, ampliación, refacción, reconstrucción, transformación, demolición y/o reforma de los existentes, registro de las edificaciones, mantenimiento de los predios y edificios dentro del ámbito del Ejido Municipal de la Ciudad de Jesús María, las que se aplicarán por igual a los edificios públicos y privados.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación de la aplicación de esta Ordenanza a cualquier otro aspecto previsto en la misma.

1.1.2. Idioma nacional y sistema métrico decimal

Todos los documentos que se relacionan con la presente Ordenanza serán escritos en idioma nacional; salvo los tecnicismos sin equivalente en nuestro idioma.

1.1.3. De las definiciones

Las palabras y expresiones consignadas en esta Ordenanza, tendrán los significados que aquí se dan, aclarando que:

Los verbos usados en tiempo presente, incluyen el futuro

Las palabras en género masculino, incluyen el femenino y el neutro.

El número singular incluye el plural.

ACERA: Espacio de la vía pública, junto a la línea municipal, destinado al tránsito de peatones.

ALERO: Elemento voladizo no accesible, destinado al resguardo de vanos y muros exclusivamente.

ALTURA DE FACHADA: Altura permitida al frente de la edificación, desde el nivel municipal.

AMPLIAR: Aumentar la superficie cubierta o el volumen de lo edificado.

ANTE COCINA – ANTE COMEDOR: Local comunicado o unido a la cocina, y cuyo uso depende de ésta.

ASCENSOR: Artefacto mecánico con movimiento guiado por carriles, utilizados para alzar y descender personas y cosas. Este término no incluye montaplatos, guinches, u otros mecanismos similares.

AVENIDA: Calle principal, generalmente de doble sentido circulatorio y con mayor dimensión que las calles comunes, con intersecciones a nivel, y acceso directo a las propiedades que le dan frente.

BALCON: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, y limitado por un parapeto o baranda.

BARRIO RESIDENCIAL: El que muestra un marcado predominio de la vivienda sobre las demás funciones urbanas.

CENTRO DE MANZANA: Espacio cuya proyección sobre el Plano Horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de edificación asentados sobre las líneas de frente interno.

COMERCIO DIARIO: Es el desarrollado en el mismo vecindario de la residencia y cuya característica principal es satisfacer la demanda de abastecimiento alimenticio.

COMERCIO PERIODICO: Es aquel de concurrencia semanal, destinado básicamente a satisfacer la demanda de elementos perecederos y servicios básicos. Ejemplo: supermercados, librerías, kioscos, farmacias, etc.

COMERCIO OCASIONAL: Destinado básicamente a satisfacer la demanda de artículos de consumo poco frecuente. Ejemplo: papeleras, tintorerías, ferreterías, restaurantes, confiterías, repuestos de automotores, etc.

CONDUCTO: Espacio dispuesto para conducir gases, materia o líquidos, que contiene tuberías que conectan uno o más pisos de un edificio.

COTA DE PREDIO: Sumatoria de la cota de nivel municipal al eje de calzada, más el alto de cordón de vereda, más la pendiente de vereda.

DESPENSA FAMILAR: En la vivienda, local destinado al acopio de alimentos en cantidad proporcional a las necesidades de consumo del grupo familiar.

EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS: El que se extiende hasta las líneas laterales divisorias de la parcela.

EDIFICIO DE PERÍMETRO LIBRE: Aquél cuyos paramentos están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal.

ESPACIO URBANO: Se considera espacio urbano al espacio de la vía pública y al comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación (Retiro obligatorio de la edificación).

ESPACIO VERDE: Es todo terreno destinado a plaza, plazoleta, espacio libre comunicado a la vía pública, receso de estacionamiento de vehículos, etc.

ESTRUCTURA: Todo elemento resistente de un edificio.

FACHADA PRINCIPAL: Paramento exterior de un edificio ubicado sobre la Línea de Edificación.

FACHADA SECUNDARIA: Parámetro exterior de un edificio ubicado sobre los patios laterales o fondos.

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO (F.I.S.): Coeficiente que establece el grado de impermeabilización admisible en una parcela. Se determina mediante la relación porcentual entre la superficie total de la parcela y la superficie total de la misma que se encuentra impermeabilizada (superficies cubiertas, solados impermeables, etc.).

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): Coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la Superficie Cubierta Edificable de una parcela en su proyección horizontal sobre el terreno.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Coeficiente fijado por la Municipalidad para establecer la Superficie Cubierta Edificable Total en una parcela.

FRENTE DE PARCELA: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita un predio con la vía o lugar público.

GALERIA: Corredor cubierto, con su lado mayor abierto.

GUARDACOCHE: Edificio o parte del mismo, cubierto, destinado a proteger de la intemperie a los vehículos.

INDUSTRIAS INOCUAS: Son las directamente vinculadas con el mercado consumidor, su localización es factible en áreas residenciales. Ej: Industrias alimenticias, panaderías, imprentas, talleres de costura, etc.

INDUSTRIAS NOCIVAS: Son aquellas que afectan la salud y seguridad de la población, se localizan alejadas del área residencial.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja y en niveles superiores. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima de la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.

LÍNEA DE FRENTE INTERNO (L.F.I.): Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma.

LÍNEA DIVISORIA DE ZONAS: Línea que define el límite de dos zonas afectadas por distintas normas de ocupación conforme se determina en cada caso en la presente.

LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas en que se subdividen de un edificio.

LOCAL HABITABLE: El destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, exceptuando baños, lavaderos, depósitos, etc.

LUGAR PARA CARGA Y DESCARGA: Espacio de un predio, cubierto o no, donde los vehículos pueden entrar, salir, maniobrar, etc. para su carga y descarga, fuera de la vía pública.

MANZANA: Porción de tierra urbana, edificada o no, totalmente delimitada por calles.

MARQUESINA: Alero sin puntos de apoyos en espacio público.

NIVEL MUNICIPAL: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón vereda, en el punto que se corresponda con el medio del lote.

OBRAS: Trabajos que comprenden el todo o parte del proyecto y de la realización de un edificio, comprenden: estructuras, envolventes, instalaciones, demoliciones, mensuras, etc.

OFFICE: Ante comedor, antecocina.

ORGANISMO DE APLICACION: Es el designado por la Ordenanza Orgánica en vigencia.

PALIER: Descanso o rellano a nivel de los pisos.

PARCELA: Lote de terreno.

PATRON DE ASENTAMIENTO: Es la forma de agrupamiento entre actividades y la forma de ocupación del suelo en el Espacio Urbano.

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solano y el nivel del solado o techo siguiente sobrepuesto.

PLANO LÍMITE: El que define cualquiera de las caras del volumen máximo edificable

PLAYA DE ESTACIONAMIENTO: Espacio cubierto o descubierto destinado exclusivamente a aparcar vehículos.

RECONSTRUIR: Rehacer en el mismo sitio lo que antes estaba.

REFORMAR: Alterar una edificación por agregar, suprimir o reformar, sin modificar la superficie cubierta o el volumen de lo edificado. Alterar una instalación.

RETIRO DE EDIFICACIÓN: Distancia obligatoria comprendida entre la Línea de Edificación y la Línea Municipal.

SEMISÓTANO: Piso que sobresale por lo menos la mitad de su altura del nivel del patio o vereda.

SOLANO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso.

SOTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo.

SUPERFICIE CUBIERTA: Total de la suma de la superficie de los locales, entresuelos, sección horizontal de los muros y toda superficie techada, tales como balcones, terrazas cubiertas, pórticos, etc. que componen los pisos de un edificio, con exclusión de aleros, cornisas y marquesinas, de hasta 1,00 m. de saliente.

SUPERFICIE CUBIERTA TOTAL: Es la superficie Cubierta Edificada o a edificar, incluyendo la superficie de aleros y cornisas de hasta 1,00 m. de saliente.

SUPERFICIE DE PISO: Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios públicos exigidos de salida y locales de salubridad u otros que sean de uso general del edificio.

SUPERFICIE EDIFICABLE: Porción de la superficie del terreno del predio, que puede ser ocupada por un edificio, con exclusión de los muros de la cerca.

TABIQUE: Muro no apto para soportar cargas.

TRANSFORMAR: Modificar mediante obras un edificio, a fin de cambiar su uso o destino.

UNIDAD FUNCIONAL: Local o conjunto de locales susceptibles de ser utilizados para residencia, comercio y/u oficina debiendo, a tal efecto, contener al menos un núcleo sanitario de uso exclusivo. Podrán ser considerados en esta categoría, aquellos casos donde exista una vinculación física y funcional real entre vivienda individual y local destinado a uso comercial, estudio, taller, consultorio, etc., bajo el concepto habitacional de casa-trabajo.

USO: Propósito para el cuál es destinado, utilizado o dispuesto un predio, edificio, estructura, instalación o alguna de sus partes.

USO DEL SUELO: Es la forma de distribución de las actividades repetidas de los individuos y establecimientos en el conjunto urbano.

USO DOMINANTE: Se considerará dominante a aquellos usos que cumplan funciones relevantes en la zona.

USO COMPLEMENTARIO: Son aquellos que cumplen funciones destinadas a cubrir las necesidades de los definidos como dominantes.

USO RESTRINGIDO: Son aquellos que no cumplen funciones compatibles a la del sector, y serán condicionados a la autorización Municipal respectiva.

VESTIBULO: Local de paso o conexión de otros de destino definido.

VEREDA O ACERA: Espacio de la calle o de otra vía pública, junto a la Línea Municipal o de edificación, destinada al tránsito de peatones.

VIA PÚBLICA: Espacio de cualquier naturaleza, abierto al tránsito por la Municipalidad e incorporado al dominio público: Avenidas, calles, pasajes, plazas, parques u otros espacios libres.

VIDRIERAS: Vidrios, cristales o similar transparente, que cierra un vano de un local.

VITRINA: Escaparate, caja con puerta y o lados de vidrio o cristal, no comunicado con locales.

ZONA COMERCIAL: Concentración en un determinado lugar de la ciudad de negocios o locales destinados al comercio. Se presenta bajo la forma de calle comercial o galerías, y pueden ser de origen espontáneo o bien programado o planeado.

1.2. Organismo de aplicación

Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos a través de las áreas técnicas de su competencia.

1.2.1. Comisión de Normas Urbanísticas

1.2.1.1. Constitución

La Comisión de Normas Urbanísticas está constituida básicamente por: Director de Planeamiento Urbano, Asesor Letrado, un representante del Colegio de Arquitectos, un representante del Colegio de Ingenieros, un representante del Colegio de Agrimensores y un representante del Colegio de Técnicos Constructores.

1.2.1.2. Funciones de la Comisión de Normas Urbanísticas

Es función de la Comisión de Normas Urbanísticas asesorar cada vez que sea requerido por el Departamento Ejecutivo Municipal, el Honorable Concejo Deliberante o por los Organismos de Aplicación Municipal, sobre los temas relacionados con interpretación, aplicación y toda otra cuestión que le sea solicitada, vinculada a los aspectos regulados por la presente Ordenanza.

Los miembros de la Comisión durarán en sus funciones el término de 2(dos) años, serán propuestos por las Instituciones integrantes y su participación tendrá carácter ad honorem.

El Departamento Ejecutivo Municipal designara a los integrantes y determinara por vía reglamentaria los aspectos vinculados al funcionamiento de la Comisión.

1.3. Autorización municipal

1.3.1. Trabajos que requieren Permiso de Edificación

Se deberá solicitar Permiso de Edificación para:

Construir edificios nuevos.

Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido.

1.3.2. Otorgamiento de autorización municipal

A los efectos de otorgar la autorización establecida en 1.3.1. los solicitantes deberán cumplir los siguientes pasos:

1.3.2.1. Permiso de Edificación

a) Visación previa

Tiene por finalidad cooperar con el profesional actuante en su tarea de ajustar el proyecto a las disposiciones de esta ordenanza y hacerle conocer, en su caso, las observaciones que correspondan de acuerdo a las normas vigentes, lo que no releva a

dicho profesional de asumir la total responsabilidad de las tareas que realiza y cumplir en forma estricta todas las normas vigentes en la materia, a los fines de lograr las condiciones objeto de esta Ordenanza.

La presentación de la misma no implica autorización para dar inicio a la obra.

b) Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras

El interesado liquidará los sellados de actuación y la contribución que incide sobre la construcción de obras, abonándolos con arreglo a las disposiciones del Código Tributario Municipal y a la Ordenanza Impositiva vigente.

El pago sólo podrá realizarse con posterioridad a la resolución que da por concluido el trámite de visación previa.

c) Aprobación

El expediente para solicitar permiso de edificación constará de la documentación gráfica y escrita según la naturaleza de los trabajos a ejecutar.

1.3.2.2. De la documentación

La presentación de la documentación para tramitar autorización municipal deberá estar firmada por un profesional habilitado por los Colegios Profesionales, según las leyes que reglamenten su ejercicio.

Básicamente la documentación se compone de:

1. Un plano o juego de planos donde conste la visación previa municipal “En Condiciones”, de acuerdo a las disposiciones de la presente Ordenanza, el mismo contendrá el informe Catastral de su localización según parcelarios.
2. Informe del Libre Deuda Municipal
3. Un plano o juego de planos donde conste el registro de obra ante los Colegios Profesionales intervinientes.
4. Cuatro copias del plano general. Tres serán devueltas al propietario y una se archivará en Obras Privadas.
5. Pliego de especificaciones técnicas o memoria descriptiva, y/o planos de detalles o instalaciones particulares en el caso que fueran requeridos.
6. Recibo de pago de los Derechos de Edificación.

1.3.2.3. Derechos de Edificación

El monto de los Derechos de Edificación e inscripción de Relevamientos, será un porcentaje del Monto de Obra calculado en base a tasas fijadas por los Colegios de Arquitectos e Ingenieros, vigentes al momento del pago, según la siguiente escala:

a) Por Proyectos:

1 % del monto de obra, en Edificios Comerciales.

0.5 % del monto de obra, en el resto de las Edificaciones.

b) Por Relevamientos:

1 % del monto de obra, en edificaciones cuya fecha de ejecución esté comprendida entre los años 1956 y 1983.

3 % del monto de obra, en edificaciones cuya fecha de ejecución sea posterior al año 1983.

No abonan Derechos las edificaciones cuya fecha de ejecución sean anterior al año 1956.

1.3.3. Planos de Obras

Se ejecutará con los siguientes elementos:

1. Croquis de ubicación: (en la carátula). Detalla la situación del predio dentro de la manzana, número de ésta, ancho de calle y vereda, nombres de calles circundantes, dimensiones del terreno según título y según mensuras y distancias a las dos esquinas. Se indicará siempre el punto cardinal Norte.
2. Planta Baja: En escala 1:100 en donde conste: Ejes divisorios de predios, dimensiones del predio, ángulos. Los locales deberán ser acotados y se designarán las medidas de ochava si las hubiera, las de espesores de muros y salientes. Línea Municipal, línea de edificación y cordón vereda.
3. Plantas restantes: En escala 1:100 en donde consten: Ejes divisorios del predio, línea municipal y línea de edificación. Los locales serán acotados y designados conforme su destino con espesores de muros y salientes.
4. Plantas de Techos y Azoteas: En escala 1:100 donde conste: Vacíos de patios, chimeneas, salidas de escaleras, conductos, casillas de máquinas, tanques y alturas de parapetos.
5. Cortes: Se señalarán en las plantas con letras mayúsculas en números de dos como mínimo, uno de ellos pasando por la fachada, ejecutados de modo que resulten explicativos y en escala 1:100. Cada rasante del solado, azotea, terrazas, etc. Serán acotados con relación a la cota del predio.
6. Fachadas: Las visibles de la vía pública dibujadas en escala 1:100 o 1:50
7. Demoliciones: Se indicará lo que deba demolerse, pudiendo hacerse por separado con indicación en planta y cortes.
8. Superficies edificadas: Se consignará con esa actitud la superficie cubierta, incluyendo galerías, etc., excluyendo aleros y cornisas y consignando por separado las superficies con galerías balcones y voladizos sobre la Línea Municipal.
9. Planillas de iluminación y ventilación: Son de referencia a las aberturas y en ellas se hará constar: tipo, dimensiones (ancho y alto) y áreas ("I" superficie de iluminación y "V" superficie de ventilación)
10. Estructuras: Plantas en escala 1:100 y planillas de cálculos de las estructuras existentes.
11. Instalaciones Eléctricas: Plantas 1:100.

12. Estructuras sismorresistentes: Plantas en escala 1:100 con planillas de verificación.

1.3.3.1. Expediente de Relevamiento de obras existentes

La documentación exigida será la dispuesta en el artículo 1.3.2.2., del punto 1 al 5 inclusive.

La gráfica documental contenida es la citada en el artículo 1.3.3. en sus incisos 1 al 9 inclusive, con plantas en escala 1:100, debiendo incluirse, además, el punto 11, para instalaciones eléctricas indicando: bocas de luz, tomas, llaves, ubicación de tableros, mediadores y toda otra indicación especial que expresamente se disponga.

1.3.3.2. Tamaño y plegado de los planos, carátulas, colores y leyendas

- a) Los formatos máximos y mínimos de las láminas, se indican en los gráficos adjuntos. Entre éstos límites podrán adoptarse otros formatos requeridos por la índole del dibujo.

En el extremo inferior izquierdo, como lo indica la figura se dejará una pestaña de 4 x 29 cm. para encarpetar el expediente. En casos excepcionales y por razones de dibujo o necesidades técnicas justificadas, se podrá superar el máximo fijado, a condición de que las medidas lineales de los lados, conformen cantidades enteras múltiplos de a y b.

(Gráfico 1.3.3.2.a)

- b) Carátula: Delimitada por un espacio que comprende las siguientes medidas: a = 18,50 cm. y b = 29,70 cm. ubicada en la parte inferior derecha de la lámina.

(Gráfico 1.3.3.2.b)

- c) Colores: Serán firmes, nítidos y francos, no impidiendo la fácil lectura o interpretación de los gráficos.

Su código será: Las partes de proyecto a construirse, nuevas o a ejecutar, en color rojo.

Las que deban demolerse en color amarillo.

Las partes de lo edificado que subsistan, en color negro.

- d) Leyendas: Las leyendas y los cuadros explicativos, se colocarán en lugares libres, donde no entorpezcan la lectura de los gráficos.

- e) Plegado de los planos: sea cual fuere el formato adoptado, en su plegado y sin incluir la pestaña, deberá tener la medida de la carátula, o sea a x b = 18,5 x 29,7 cm.

El procedimiento a seguir será el indicado en las figuras, de modo que quede siempre al frente la carátula.

(Gráfico 1.3.3.2.e)

1.3.4. Obras conforme a Ordenanza

La Dirección de Obras Privadas aprobará los planos si la obra cumple con todas las disposiciones vigentes a la fecha de la construcción.

1.3.4.1. Obras no conforme a Ordenanza

- a) Las obras ejecutadas contraviniendo normas de edificación no podrán ser aprobadas y serán anotadas en la Dirección de Obras Privadas como “Obra Registrada”. Asimismo, se le aplicará a este caso una tasa diferenciada en concepto de contribución que incide sobre los inmuebles la que será establecida por el Código Tributario.

Una obra se designará como OBRA REGISTRADA EN INFRACCION cuando lo edificado en ella no responda a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Estas transgresiones respecto a lo dispuesto en la Ordenanza, pueden haber sido cometidas en:

- El Espacio Público, que es el espacio que se sitúa por fuera de la Línea Municipal.
- El Espacio Privado de Uso Público, que es el espacio que se sitúa entre la Línea Municipal y Línea de Edificación.
- El Espacio Privado, que es el espacio propio de vivienda y su terreno.

Si las transgresiones se cometieron en el ESPACIO PUBLICO, las mismas quedarán sujetas a la necesidad pública de uso de ese espacio que se invade, por lo tanto, estarán expuestas a su demolición a costa del propietario.

Si las transgresiones se cometieron en el ESPACIO PRIVADO DE USO PUBLICO, ante el pedido de colindantes, vecinos, o necesidad pública de uso de ese espacio, las obras deberán ser retiradas del espacio que invaden a costa del propietario.

Si las transgresiones se cometieron en el ESPACIO PRIVADO, deberán adecuarse a la Ordenanza en un plazo máximo de 2 (dos) años.

En ningún caso y hasta tanto no se modifique lo que transgrede a la OBRA REGISTRADA EN INFRACCION no se le dará funcionalidad ni final de obra, no pudiendo registrarse en ésta cambios de destino, ni tramitarse habilitaciones de ninguna índole dentro del ámbito municipal.

Estas OBRAS REGISTRADAS EN INFRACCION serán informadas por Catastro Municipal encargado del arancelamiento de la Tasa que Incide sobre los Inmuebles, para que se aplique una tasa diferenciada, hasta tanto se solucione la regularidad en la edificación.

- b) En ningún caso se les dará funcionalidad ni final a obras en infracción, cualquiera sea su antigüedad, cuando la contravención por su naturaleza o magnitud afecte el dominio público, el derecho adquirido por terceros en virtud de un instrumento legal de interés general o la seguridad o salubridad pública. La documentación a presentar será la exigida para los registros de obra, Obras Privadas hará las comunicaciones pertinentes a los fines del registro catastral de las mejoras.

Las obras designadas como OBRAS EN INFRACCION son las descriptas en el Inciso a) como OBRAS REGISTRADAS EN INFRACCION.

- c) En aquellos casos en que dada la gravedad de la infracción cometida y por resultar técnicamente imposible la adecuación de la edificación a las normas vigentes, el

Departamento Ejecutivo podrá ordenar la demolición conforme lo establecido en el punto 1.6 de la presente Ordenanza.

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

1.3.5. Permiso de Demolición

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

1.3.6. Obras a ejecutar por etapas

La solicitud de obra a ejecutar por etapas, deberá ir acompañada de la documentación prevista en 1.3.2.2., para la etapa de la obra a ejecutar inicialmente y el plano general en escala conveniente con el programa total a desarrollar, debiendo completarse la documentación en oportunidad de dar comienzo a las etapas subsiguientes.

Para cada etapa se procederá, como si cada una fuera obra nueva en lo referente a visación y permiso.

1.3.7. Modificaciones de planos aprobados

Constará de la documentación gráfica y escrita según la naturaleza de las modificaciones a solicitar.

1.3.7.1. Inexactitud de los documentos exigidos

Si en cualquier etapa de la tramitación se detectara que los documentos están incompletos, presentaren inexactitudes o equívocos o incorrección en la liquidación y/o pago de sellados o derechos, se considerará suspendida la autorización que hubiese sido concedida. Dicha suspensión sólo será levantada una vez que se hayan cumplimentado todas las exigencias de la presente Ordenanza y demás Normas.

1.3.7.2. Obras realizadas sin autorización municipal

Serán encuadradas como OBRAS DETECTADAS aquellas construcciones que no cuenten con Autorización Municipal de Obra al serle requerido ese comprobante por el Inspector Municipal actuante.

Ante la detección de la infracción se paralizará la Obra y se emplazará al propietario para que en un plazo de 30 días regularice la documentación exigida por la presente Ordenanza.

Vencido dicho plazo y de no haberse cumplimentado la tramitación exigida se aplicará al momento de la presentación de la documentación, un arancelamiento diferenciado.

Esta constancia de OBRA DETECTADA, se realizará a través del labrado de un Acta de Constatación, que será asentada en el Registro de la Propiedad que obra en el archivo

de Catastro Municipal y cuyo duplicado será entregado en el sitio de la obra con la orden de paralización de las tareas.

Suspensión de trabajos: El Organismo de Aplicación, suspenderá toda obra que se realice sin tener concedido el permiso, o a quién teniéndolo no lo ejecute de acuerdo a los documentos aprobados por las Ordenanzas y disposiciones de rigor y a las Reglas del Arte.

Cuando no se acate la orden de suspensión, se utilizará la Fuerza Pública.

A los efectos de este Código, el Departamento Ejecutivo convendrá con la Policía de la Provincia la manera como los Inspectores destacados por la Dirección, puedan hacer uso mediante la Fuerza Pública.

1.4. Certificados de obra

La Municipalidad expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

1.4.1. Certificado Final de Obra

Se extenderá Certificado Final de Obra cuando los trabajos estén completamente terminados de acuerdo a los planos aprobados a disposiciones de esta Ordenanza y otras Normas vigentes. El propietario y el profesional interviniente solicitarán el Certificado Final de Obra, declarando bajo responsabilidad profesional, que la misma está de acuerdo a los planos aprobados y que el estado de obra es el que se detalla en la Memoria Descriptiva adjunta.

Previo a extender el Certificado Final de Obra, se deberá constatar el cumplimiento de la Ordenanza N°4.054 en lo que respecta a las Obras de Arte en edificios públicos y/o privados, Ordenanza N°4.064 en lo que respecta a la Reutilización de aguas grises en las construcciones, en caso de corresponder, y demás normas que resulten complementarias a la presente.

1.4.2. Certificado Final de Obra con plazo

Se extenderá en caso de obra concluida faltando sólo detalles para su terminación que no afecten las condiciones de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio. El propietario y el profesional interviniente solicitarán el Certificado Final de Obra con Plazo, declarando bajo responsabilidad de los solicitantes que la misma está de acuerdo a los planos aprobado y que el estado de obra es el que se detalla en la Memoria Descriptiva adjunta. La Dirección de Obras Privadas otorgará el plazo de terminación en relación a las características de las obras faltantes.

1.4.3. Certificado de obra concluida parcialmente

Se extenderá en caso de que parte de la obra esté concluida siempre que constituya Unidad Funcional. El propietario y el profesional interviniente solicitarán el Certificado de Obra concluida parcialmente, declarando bajo responsabilidad de los solicitantes, que la misma está de acuerdo a los planos aprobados y que el estado de obra es el que se detalla en la memoria descriptiva adjunta.

Documentación a presentar:

- Declaración jurada firmada por Profesional y Propietario.
- Copia del Plano General que se aprobó (Muros del sector terminado en color negro, muros no ejecutados sin lavar y cuadro de superficies).

1.5. Inspecciones

1.5.1. Significado de las inspecciones

La inspección municipal tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las disposiciones vigentes y de ninguna manera significa avalar la calidad de los trabajos.

La calidad de los trabajos ejecutados son responsabilidad única y exclusiva de el o los profesionales intervinientes.

La Dirección de Obras Privadas podrá, para aquellos casos en que por la índole de las actividades a desarrollar sea necesario preservar la seguridad pública, exigir la presentación de documentación probatoria del estado de lo edificado y de la calidad de los trabajos.

1.5.2. De las constancias de las inspecciones

Realizada una inspección en una obra, el inspector dejará constancia de la misma, como así también de las anomalías verificadas.

1.5.3. Obligación de permitir las inspecciones

Todo propietario está obligado a permitir el libre acceso a su propiedad del inspector o autoridad a los fines de que los inspectores, previa identificación, puedan verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza.

1.5.4. Existencia de documentos en obra

En la obra deberá mantenerse en buen estado y a disposición del inspector o autoridad municipal competente la totalidad de la documentación aprobada.

Igualmente, en toda obra deberá mantenerse, en lugar visible y en buen estado de conservación, el cartel indicando nombre y función de los profesionales intervinientes.

1.6. De las penalidades

La imposición de penalidades no revela a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea de la corrección de las irregularidades que motivaron la sanción.

Según sus características, la infracción se encuadrará en:

1. Apercibimiento
2. Multa
3. Tasa Diferenciada o Sobretasa
4. Suspensión en las Tramitaciones ante la Municipalidad
5. Demolición

1.6.1. Escalas de penalidades

1.6.1.1. Aplicación de apercibimiento

Se aplicará Apercibimiento a Profesionales y Empresas, cuando en la Obra no se encuentre la documentación aprobada que indica la Ordenanza.

Esta penalidad será tramitada y establecida por Obras Privadas o Planeamiento Urbano según corresponda.

1.6.1.2. Aplicación de multa

Se aplicará multa al incurrir en todas o algunas de las siguientes situaciones:

- a) Al vencimiento del plazo concedido para la presentación de la documentación exigida por Ordenanza en una Obra Detectada sin autorización Municipal.
- b) Al verificarse el No cumplimiento de las obligaciones enunciadas en el Capítulo Sexto, de Normas de Seguridad, del presente Título.
- c) A los Profesionales y Empresas, al verificarse el No cumplimiento de las obligaciones impuestas en la presente Ordenanza.

Estas situaciones serán informadas al Tribunal de Faltas por las Oficinas Municipales correspondientes y este impondrá la sanción, notificando al propietario, profesional o empresa la penalidad impuesta.

1.6.1.3. Aplicación de tasa diferenciada o sobretasa

Al inscribirse una Obra como OBRA REGISTRADA EN INFRACCION se aplicará una Tasa diferenciada en concepto de Contribución que Incide sobre los Inmuebles.

Esta Tasa permanecerá en su aplicación por un término de 3 (tres) años, siendo este el plazo máximo concedido para solucionar la irregularidad en la construcción.

De no ser solucionado, se procederá a su demolición, con costas al propietario.

La falta será denunciada por la Oficina Municipal correspondiente a la Dirección de Recursos Tributarios que será la encargada de tabular y aplicar la misma.

1.6.1.4. Suspensión de tramitaciones ante la Municipalidad

Se aplicará en caso de transgresiones a lo dispuesto en la presente Ordenanza donde se hallaren incursos las empresas matriculares o los profesionales intervinientes en las tramitaciones ante la Municipalidad.

Según la gravedad de la falta por Decreto del Departamento Ejecutivo, el infractor quedara excluido de efectuar trámites ante organismos municipales.

La Municipalidad enviara los antecedentes del caso al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere.

Una suspensión en las tramitaciones, significa la prohibición ante la Municipalidad de presentar planos, construir o iniciar obras nuevas, hasta tanto la sanción sea cumplida no obstante el infractor podrá continuar el trámite de expedientes y obras con permiso ya concedidos antes de la aplicación de la suspensión.

Estas penalidades tendrán una duración por términos variables de entre 3 (tres) y 5(cinco) años.

1.6.1.5. Demolición

- a) Se aplicará en construcciones con carácter de OBRA REGISTRADA EN INFRACCION que invaden el Espacio Público o el Espacio Privado de Uso Público, en el caso de requerirse el USO PUBLICO de ese espacio o ante la solicitud de vecinos o colindantes.
- b) Se aplicará en OBRA REGISTRADA EN INFRACCION donde se verificaron transgresiones en el espacio privado, luego de haberse cumplido el plazo concedido para adecuar la vivienda a la Ordenanza.
- c) Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes, el Departamento Ejecutivo podrá ordenar dentro de los plazos que oportunamente fijare, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes, para lo cual notificar por intermedio del Tribunal de Faltas al profesional o empresa responsable firmante del permiso de edificación, y al propietario de la construcción.

1.6.2. Registro de penalidades e infracciones

En la fecha de promulgación de las presentes disposiciones la Dirección de Obras Privadas, habilitará el Registro de Penalidades e Infracciones.

El mismo se materializará en un Libro de Actas foliado, en donde se dejará constancia de las actuaciones que se libren y sus correspondientes notificaciones a los transgresores, asentando en éste la fecha de la infracción, el carácter de la misma, la sanción impuesta y la fecha de la o las notificaciones que fuese menester realizar.

También se dejará constancia en el mismo de las presentaciones espontáneas realizadas por los Profesionales y/o Empresas actuantes en las obras, con la finalidad de deslindar responsabilidades en la toma de decisiones de obra que hacen a la modificación del proyecto original y cuya determinación de modificar corresponda al propietario.

Ante la presentación, Obras Privadas enviará al Inspector para la notificación al Propietario, evitando que el mismo incurra en transgresiones a la Ordenanza.

1.6.3. De las sanciones

Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas por parte del Constructor Propietario de la Obra, o quién resultare el responsable de la misma, se procederá al labrado de Actas de Constatación de Infracción, conforme a lo establecido en los Arts. 1.3.4.1, 1.3.7.2., 1.6. y subsiguientes. En el mismo acto el Inspector actuante, ordenará la paralización de los trabajos.

CAPITULO SEGUNDO:NORMAS VOLUMETRICAS Y LINEAS

2. NORMAS VOLUMETRICAS Y LINEAS

2.1. Línea Municipal y Línea de Edificación

2.1.1. Línea municipal

2.1.1.1. Alineación

Toda nueva construcción que se levante con frente a la vía pública, deberá respetar la Línea de Edificación establecida en el Capítulo Tercero del Título II, Normas de Ocupación y Uso del Suelo.

2.1.1.2. Construcciones fuera de la Línea Municipal

Se permitirá construir fuera de la Línea Municipal siempre que se cumpla con lo establecido en 2.3.4.

2.1.1.3. Construcciones de sótanos bajo aceras

Se permitirá construir sótanos bajo aceras hasta la Línea Municipal sólo en el espacio comprendido por las ochavas reglamentarias.

2.1.2. Líneas de Edificación

2.1.2.1. Retiros de Línea de Edificación

Establécese la obligatoriedad para todos aquellos edificios a construirse, de retirar su línea de edificación, a lo establecido por 2.1.1.1.

Este espacio de restricción de la propiedad debe ser respetado: en planta baja, desde el nivel de vereda y hasta los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura no pudiendo ser ocupado con ningún tipo de elemento o estructura de apoyo; en los niveles superiores solo se podrá avanzar recuperando este espacio con los elementos permitidos por Ordenanza; en niveles inferiores pudiendo recuperar el terreno hasta la Línea Municipal.

2.1.2.1.1. Afectación máxima del retiro de frente

La aplicación del retiro frente, no podrá reducir la superficie disponible para edificación a menos de 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados), o abarcar más del 25 % (veinticinco por ciento) de la superficie del terreno.

En el caso de parcelas en esquina, la forma de distribuir esta reducción se ajustará a las siguientes condiciones: se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00 (tres) metros de los ejes medianeros, la superficie restante hasta llegar al 25% (veinticinco por ciento) del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a retiro de frente, no pudiendo ser menor de 1,50 (uno coma cincuenta) metros de dimensión del espacio verde medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal. Sobre esta zona no se admitirán salientes mayores a 0,30 (cero con treinta) metros de ancho.

(Gráfico 2.1.2.1.1.)

2.1.2.1.2. Compensación de espacio verde en retiro de frente

Cuando los ejes medianeros no sean perpendiculares a la Línea Municipal, podrá dejarse el Espacio Verde en forma compensada (para evitar la falsa escuadra), no pudiendo ser su dimensión menor de 1,50 (uno coma cincuenta) metros, medidos en sentido perpendicular a la Línea Municipal y debiendo respetarse siempre el retiro reglamentario sobre los ejes medianeros.

(Gráfico 2.1.2.1.2.)

2.1.2.2. De las ochavas

2.1.2.3. Retiros en las esquinas

En los predios en esquina es de utilidad pública el retiro de construcción de planta baja.

La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9,00 (nueve) metros a partir de la intersección de dicha línea de cordón.

En zona de ochavas, en ningún caso podrá haber ingreso de vehículos

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

Para la correcta interpretación de lo dispuesto en el presente, para los casos en que el cordón no este materializado o bien definido, a pedido del recurrente la Municipalidad otorgará un certificado de "Cordón de Vereda".

Por fuera de la ochava, a partir de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrá recuperar el espacio hasta la prolongación de las dos Líneas Municipales.

(Gráfico 2.1.2.3.)

2.1.2.3.1. Ocupación de la ochava en Planta Baja

Dentro de la ochava en planta baja se podrá ocupar un solo punto de apoyo, siempre que:

- a) Su sección esté contenida en un cilindro vertical de como máximo 0,80 (cero coma ochenta) metros de diámetro hasta 1,80 (uno coma ochenta) metros sobre el suelo.
- b) Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las Líneas de Edificación y Líneas de Ochavas.
- c) La distancia entre el círculo que contiene a la columna y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.
- d) La nueva línea de ochava sea desplazada, paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito a la columna.

(Gráfico 2.1.2.3.1.)

2.1.2.3.2. Cota de nivel en la ochava

No se permitirán sobreelevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas debiendo coincidir la cota de la acera de la ochava con las calles concurrentes.

2.2. Cercas y veredas

2.2.1. Normas generales

En toda propiedad, baldía o edificada, con frente a la vía pública o pasillos públicos de conformidad y constancia Municipal, es obligatoria la construcción y conservación de:

- a) Cerramiento de frente, si no hubiese fachada,
- b) Vereda, de acuerdo a lo especificado en ésta Ordenanza

c) Colocación de árboles de acuerdo a lo especificado en la Ordenanza de Arbolado Público.

d) Mantenimiento de la higiene en las condiciones previstas en la presente Ordenanza.

En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras en construcción, será obligatorio preservar un área destinada al tránsito de peatones mientras dure la ejecución de trabajos de construcción o demolición de obras según se especifica en el Capítulo Sexto de Normas de Seguridad, del presente Título, el que no podrá ser menor a 1,20 (uno coma veinte) metros.

Las obras de construcción y/o conservación que sean notificadas para su realización y que no sean ejecutadas en los plazos previstos, serán ejecutadas por la Municipalidad y a costa del propietario, sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes.

2.2.2. Cercas

2.2.2.1. Cerramientos al frente

a) En todo predio no edificado el cerramiento se construirá siguiendo la Línea de Edificación. Este se materializará con cualquier material resistente e incombustible (preferentemente mampostería), no debiendo superar los 2 (dos) metros de altura, debiendo existir en el mismo una puerta de acceso.

De quedar espacio entre Línea Municipal y Línea de Edificación, esta deberá ser mantenido según lo dispuesto en 2.2.1. inciso d).

b) Cuando se trate de un lote en esquina, se deberá ejecutar la ochava conforme a disposiciones del punto 2.1.2.2. y subsiguientes.

c) Toda edificación deberá materializar la Línea Municipal con una cerca de una altura máxima de 0,70 (cero coma setenta) metros sobre el nivel de vereda. Por sobre esta altura sólo se podrán colocar cerramientos transparentes, tales verjas, alambres tejidos, rejas, etc. de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.

Serán admitidos como elementos de fijación de los anteriores, pilares de mampostería con un ancho máximo de 0,60 (cero coma sesenta) metros en el sentido de la Línea Municipal y una altura máxima de 2,00 (dos) metros sobre el nivel de vereda, siempre que no abarquen en su totalidad más de un tercio de la superficie total a cerrar por sobre los 0,70 (cero coma setenta) metros del nivel de vereda.

Quedan expresamente prohibidos, por encima de los 0,70 (cero coma setenta) metros los cerramientos continuos con materiales opacos, tales como mampostería, chapas, madera, etc.

(Gráfico 2.2.2.1.)

2.2.2.2. Cerramientos al frente en terrenos sobreelevados

En aquellos predios en que el nivel natural del terreno este sobreelevado con respecto a la cota de nivel de vereda, podrá ejecutarse un muro o tapia cuya altura no podrá

superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de la vereda, el que actuará como muro de contención.

(Gráficos 2.2.2.2. a y b).

Cuando el terreno se sobreeleve con respecto al nivel de vereda en más de 2,00 (dos) metros, se ejecutará el muro hasta una altura máxima de 2,00 (dos) metros y sólo podrá superarse teniendo en cuenta las características topográficas, no afectando las posibilidades edilicias del predio.

(Gráfico 2.2.2.2.c).

2.2.2.3. Paredes divisorias

Las paredes divisorias entre propiedades deberán tener altura mínima de 2,00 (dos) metros medidos sobre el nivel del solado o terreno natural más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria.

2.2.2.4. Paredes entre jardines obligatorios al frente

Se regirán por lo fijado en 2.2.2.1. Inciso c.

2.2.3. Veredas

2.2.3.1. Materiales

2.2.3.1.1. En terrenos baldíos y obras en construcción

- a) Cuando la vereda a ejecutarse sea sobre calle pavimentada o sin pavimentar, pero con cordón cuneta y cuando el lote esté baldío o en construcción, deberá ejecutarse contrapiso de hormigón pobre de 7 (siete) centímetros de espesor con una capa de 2 (dos) centímetros de mortero de cemento alisado al fratás.
- b) Cuando la vereda sea sobre calle de tierra, sin cordón cuneta o pavimentada con banquina y sin cordón, deberá estar a una cota de + 0,20 (cero con veinte) metros sobre el nivel de la calle en su borde. Tendrá una pendiente del 2 % (dos por ciento) hacia la calle debiendo ejecutarse un cordón de ladrillo para contención del árido.

2.2.3.1.2. En terrenos edificados

Los materiales a emplearse serán:

- a) Mosaicos calcáreos biselados con trama o dibujo interior. Su terminación tendrá un espesor de pastina no menor de 3 mm.
Las juntas de los mosaicos serán normales y paralelas al cordón de la calzada.
- b) Mosaicos calcáreos vainilla con iguales especificaciones que lo indicado en a)
- c) De losetas de hormigón, con juntas normales y paralelas al cordón de la calzada.
- d) De losetas de grancilla lavada con iguales especificaciones que lo indicado en c)
- e) De granza lavada "in situ".
- f) De piedra laja, cortada con juntas paralelas y normales al cordón de calzada.
- g) De piedra de granito sin pulir, con iguales especificaciones que f)
- h) De ladrillos de barro cocido con iguales especificaciones que f)

- i) De contrapiso de hormigón pobre de 7 centímetros de espesor, con una capa de 2 centímetros de mortero de cemento alisado al fratás.
- j) De firme natural con recubrimiento de suelo y arena.

2.2.3.1.3. Sectores donde serán utilizadas

Las del Tipo a) y b) serán utilizadas en las Zonas afectadas por las disposiciones del Patrón 1 (P1)

Las del Tipo h) e i) en las Zonas Industrial (I) y Verde-Histórico-Recreacional (V.H.R.).

Las del Tipo a), b), c), d), e), f) y g) en el resto de la ciudad.

El Organismo de Aplicación, se reserva el derecho de exigir la construcción de veredas del Tipo a), b), h) e i) en las calles, avenidas o lugares públicos que crea conveniente, a cargo del propietario, como así también de hacer cumplir lo dispuesto en la presente, en lo atinente a cercos, arbolado e higiene en la ciudad.

2.2.3.2. Cotas de nivel

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, este dará la altura, caso contrario la Municipalidad fijará el nivel.

(Gráfico 2.2.3.2.)

2.2.3.3. Continuidad

Las veredas de lotes consecutivos no formarán resaltos.

En su perfil longitudinal deberán mantener la pendiente de la calle dando a las veredas la misma continuidad.

Tampoco se permitirá la construcción de escalones en las veredas, salvo casos especiales y cuando a juicio de Obras Privadas se considere necesario.

(Gráfico 2.2.3.3.)

2.2.3.4. Pendiente

Las veredas tendrán una pendiente de 1,5 % (uno coma cinco por ciento) en sentido normal al cordón de la misma.

2.2.3.5. Mantenimiento

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos municipales competentes, se hará exigible su inmediata reparación.

2.2.3.6. Arbolado

Se regirá por las disposiciones de la Ordenanza Nº 838 de Arbolado Público, con la obligatoriedad de ejecutar cazuelas de 0,80 x 0,80 (cero coma ochenta por cero coma ochenta) metros de lado, cada 5,00 (cinco) metros, en la vereda correspondiente al frente de su propiedad.

No se colocarán árboles en el retiro de 9,00 (nueve) metros de la intersección de línea de cordón de vereda en los lotes de esquina (Línea de Ochava).

Las disposiciones de la presente Ordenanza deberán figurar en el Gráfico de Planta Baja del Plano General que se someta a aprobación Municipal.

2.2.3.7. Aceras con espacio verde

- a) Responden en su totalidad a lo dispuesto en 2.2.3.6.
- b) Si la acera tiene un ancho superior a los 2,50 (dos coma cincuenta) metros, se podrá pavimentar un mínimo de 2,00 (dos) metros, dejando el resto para franja verde.
- c) En las esquinas, el solado cubrirá la superficie delimitada por las perpendiculares a las Líneas Municipales en su encuentro con las Líneas de Ochavas.
- d) Las zonas de acceso para peatones o vehículos que se realicen en la franja verde, serán pavimentadas con el mismo material que la vereda correspondiente.
- e) La Municipalidad se reserva el derecho de hacer pavimentar el total de la vereda en determinados casos.

2.2.3.8. Condiciones de higiene en baldíos

Los propietarios, poseedores y/o tenedores de inmuebles, están obligados a mantenerlos libres de malezas de más de 0,20 (cero coma veinte) metros de altura, así como de todo tipo de desperdicios o deshechos que pudieran significar molestias para los vecinos o peligro para la seguridad o salubridad pública.

Así como, si por sus características topográficas, el terreno fuese susceptible de formar bolsones de agua, el responsable del mismo está obligado a efectuar los trabajos u obras necesarios para evitar la formación de focos sépticos.

2.2.3.9. Rampas para personas con discapacidad

En todas las veredas y/o circulaciones peatonales de cualquier carácter, se ejecutarán rampas en las esquinas con las siguientes dimensiones:

Ancho mínimo 0,90 (cero coma noventa) metros, pendiente máxima 12% (doce por ciento), pudiendo tener un sobresalto de hasta 1,50 (uno coma cincuenta) centímetros de altura máxima entre cuneta y rampa. El solado será antideslizante.

2.2.3.10. Procedimientos y plazos

- a) Todo emplazamiento referido a lo dispuesto en la presente, tendrá un plazo de 90 (noventa) días para su ejecución.
De no ser el mismo cumplimentado, se aplicará lo dispuesto en 2.2.1.
- b) En caso que las infracciones constatadas, sean determinadas por focos infecciosos o que pongan en peligro la seguridad y/o salud de los vecinos, la Municipalidad podrá omitir todo tipo de intimación y ejecutar, sin más trámite, los trabajos necesarios, poniendo su costo a cargo del propietario o tenedor del lote.
- c) El Departamento Ejecutivo podrá disponer la ejecución por terceros, de aquellos trabajos no realizados por los responsables.

En ese caso, ya sea por contratación o por concesión, se regirán por las Normas que específicamente se reglamenten y una vez iniciados los trabajos, estos serán finalizados, no pudiendo paralizarlos el propietario o terceros por ningún motivo.

- d) El Departamento Ejecutivo podrá, previo informe de Asistente Social, condonar o conceder plazos de pago y multas cuando la infracción tenga como responsable a propietarios de únicos inmuebles en la Provincia y no posean poder adquisitivo probado.
- e) Serán solidarios responsables por las sanciones a que diere a lugar la presente, los que, sin ser propietarios de los inmuebles, por razón de su profesión o vínculo contractual con el propietario, estén obligados a la ejecución de obras en el mismo.
- f) El propietario del bien incurso en infracción, responderá por el monto de la multa fijado en la Ordenanza Tarifaria vigente, en el capítulo referido a las infracciones y multas del presente cuerpo legal, aún si no estuviesen previstas en el Código de Faltas, por una parte, y por la otra, por los gastos ocasionados por su inmueble o propiedad para la puesta en condiciones que satisfagan las exigencias de la presente Ordenanza.

2.3. Superficie edificable

2.3.1. Planos límites

Los planos límites permitidos para la edificación serán los que resulten de aplicar las disposiciones de Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), Factor de Ocupación Total (F.O.T.), alturas y retiros y/o perfiles para cada caso, según lo establece la presente Ordenanza.

2.3.2. Altura de fachada

- Las Fachadas estarán contenidas en los planos límites detallados por éstas Normas.
- Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos, quedando el proyectista en libertad para ampliar retiros, producir entrantes, etc.
- Las alturas máximas y mínimas (totales y parciales) en fachadas, se tomarán a partir del punto medio del frente del lote, medido sobre la Línea Municipal, siempre que el terreno sobre esta línea tenga una pendiente igual o menor al 10 % (diez por ciento). Cuando esta pendiente sea mayor, las alturas de fachadas podrán compensarse siempre que se respeten las alturas máximas establecidas en los ejes medianeros.
- En caso de lotes con frentes a dos calles con diferentes niveles, cada una de las alturas establecidas se podrán mantener hasta la mitad de la profundidad del lote.
- En el caso de lote esquina afectado por dos zonas distintas de la Ordenanza, primará, de ser solicitado, el Patrón de Asentamiento de mayor jerarquía. El F.O.S., F.O.T., Planos límites y altura correspondientes, tendrán por límite la distancia de 20 (veinte)

metros tomados desde la esquina, salvo en los casos específicamente reglamentados en la presente.

- Para situaciones no contempladas, resolverá en cada caso la Dirección de Obras Privadas, en consulta con la Comisión de Normas Urbanísticas.
- Las alturas de fachada de acuerdo a las Zonas definidas en Anexo Gráfico N°2, conjuntamente con los demás índices y retiros, se describen en el Capítulo Tercero del Título II, Normas de Ocupación y Uso del Suelo, de la presente Ordenanza.
- Estos planos límites se considerarán Línea de Edificación, permitiéndose como salientes de los mismos las que se detallan en el punto 2.3.4. de la presente norma.

2.3.3. Tratamiento de fachada

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la ciudad.

Las partes exteriores de los edificios, corresponderán en sus conceptos y lineamientos a los principios fundamentales de la estética arquitectónica, teniendo en cuenta su emplazamiento y el carácter del lugar.

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

La Dirección de Obras Privadas podrá rechazar, mediante resolución fundada, aquellos proyectos que no conformen una unidad armónica con el entorno.

2.3.4. Salientes de fachada

Hasta los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos desde el nivel de línea municipal, no se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la Línea de Edificación.

Tampoco se permitirán vitrinas salientes u hojas de celosía que abran hacia la Línea Municipal o el espacio público.

Los umbrales y antepechos no podrán sobresalir en más de 2 (dos) centímetros fuera de la Línea de Edificación.

Por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros de altura medidos en la forma antes suscripta, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea de Edificación, en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30 (cero coma treinta) metros.

(Gráfico 2.3.4.1.a).

2.3.4.1. Salientes de balcones

Los balcones en los pisos altos a partir de los 2,70 (dos coma setenta) metros, medidos desde el nivel municipal, podrán sobresalir de la Línea Municipal un equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, con un máximo de 1,50 (uno coma cincuenta) metros medidos perpendicularmente a esta. Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 (cero coma quince) metros de la línea divisoria de la propiedad.

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

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

(Gráfico 2.3.4.1.a).

En las ochavas, las salientes de los balcones podrán ser las mismas que las establecidas en el presente artículo, siempre que no rebasen una línea paralela al cordón de la vereda, distante 0,70 (cero coma setenta) metros de la misma.

(Gráfico 2.3.4.1.b).

2.3.4.2. Cuerpos salientes cerrados

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal en ningún caso.

2.3.4.3. Salientes de aleros y marquesinas

Un alero o marquesina de piso bajo se mantendrá por encima de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos sobre el nivel municipal, su borde exterior distará del cordón de vereda un mínimo de 0,70 (cero coma setenta) metros, inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero

(Gráfico 2.3.4.3.a).

El máximo voladizo de estos aleros o marquesinas, será de 3,00 (tres) metros.

Estas marquesinas o aleros, no podrán tener soportes de apoyo fuera de la Línea Municipal.

(Gráfico 2.3.4.3.b).

En caso de llevar vidrios, estos serán armados e incorporados a la estructura.

Un alero en piso de alto podrá tener una saliente máxima de 1,50 (uno con cincuenta) metros, pudiendo llegar de eje a eje medianero.

(Gráfico 2.3.4.3.b).

Distará a 0,70 m. (cero coma setenta) máximo de la Línea del Cordón de vereda, con un espesor máximo de 0,50 (cero con cincuenta) metros.

La Municipalidad podrá en cualquier momento y con simple notificación, exigir la reforma del voladizo autorizado según el presente artículo, cuando se reduzca el

ancho de la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público. Las reformas estarán a cargo del propietario y sin derecho a reclamo alguno.

2.3.4.4. Salientes en calles arboladas

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde del voladizo de los aleros o marquesinas se mantendrá alejado a 1,00 (un) metro de la alineación de los troncos.

(Gráfico 2.3.4.4.)

2.3.4.5. Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

Por debajo de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde el nivel municipal, los acondicionadores de aire se pueden colocar en las fachadas de los edificios nuevos o existentes siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 (cero coma treinta) metros del plomo del paramento.

2.3.5. Toldos

Se entiende por toldo al elemento de cualquier material, que pueda ser extendido y recogido sobre la vereda.

2.3.5.1. Perfil de los toldos en las fachadas de frente

En las fachadas de los edificios, se podrán colocar toldos que avancen fuera de la Línea Municipal, siempre que:

Los toldos y sus brazos de extensión, en su parte más baja, alcancen como mínimo la altura de 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el nivel de la vereda, y su vuelo desde no menos de 0,70 (cero coma setenta) metros del cordón de la vereda.

Sus soportes y toda la estructura, deberá ser desmontable y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de los peatones. Sus soportes verticales se colocarán equidistantes y a no menos de 2,50 (dos coma cincuenta) metros entre sí, pudiendo éstos ubicarse hasta 0,70 (cero coma setenta) metros del cordón de la vereda.

Su ubicación espacial, estará encuadrado por los límites de la planta o piso de la propiedad en que se desarrolla la actividad, no pudiendo en ningún caso invadir el espacio de propiedades colindantes en ningún sentido direccional.

En las calles arboladas, los toldos se instalarán como mínimo a 1,00 (un) metro de distancia de la línea interna de troncos, y no podrán afectar sensiblemente la copa de los árboles.

(Gráfico 2.3.5.1.).

Su instalación requerirá de una autorización municipal, la que previa a su concesión inspeccionará el sitio elegido, no pudiéndose hasta tanto esto ocurra, alterarse el estado de lo edificado ni el verde existente.

En cualquier posición, los toldos no impedirán la vista de la señalización oficial de las calles.

2.3.5.2. Retiro de toldos y soportes

La Municipalidad podrá exigir el retiro, tanto de los soportes como del toldo, cuando lo juzgue necesario, bastando la comunicación por escrito al propietario.

2.3.6. Cómputo de superficie edificable

A los efectos de la aplicación del Factor de Ocupación Total (F. O. T.), se considerará como superficie edificable la totalidad de los espacios cubiertos, cualquiera fuere su destino en la construcción de que se trate, a excepción de la superficie cubierta de las construcciones en subsuelo destinadas a estacionamiento de vehículos, locales de servicio y/o locales auxiliares, tales como sala de máquinas, cisternas, depósitos de basura, bauleras, etc. En caso de que la construcción en subsuelo se encuentre semienterrada, siempre que el nivel de piso de planta baja no supere 1,40 (un metro coma cuarenta) metros respecto de la cota de predio, las superficies con este destino tampoco serán computadas a los fines del cálculo del F.O.T. establecido para cada zona.

CAPITULO TERCERO: NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD

3. NORMAS FUNCIONALES Y DE HABITABILIDAD

3.1. De los edificios

3.1.1. Clasificación de los edificios

Todo edificio nuevo, existente o parte de los mismos, ampliación, refacción o modificación parcial o total, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se clasificará total o parcialmente en uno o varios de los siguientes tipos:

1. Edificios residenciales
2. Edificios para reunión bajo techo
3. Edificios para reunión al aire libre
4. Edificios para oficinas
5. Edificios comerciales
6. Edificios industriales
7. Edificios para depósitos
8. Edificios para usos peligrosos
9. Edificios especiales

Este listado y sus enunciados es a título de ejemplificación y cualquier otro caso que surja se asimilará a estos.

Será atribución de Obras Privadas determinar el encuadramiento de un edificio a parte del mismo cuando aparezcan dudas respecto de su destino, en base a dictamen de la Comisión de Normas Urbanísticas.

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

3.1.1.1. Edificios residenciales

Comprende este grupo todo edificio destinado a:

Vivienda permanente: en este grupo se incluye la vivienda familiar en sus diferentes tipos.

Vivienda transitoria: comprende hoteles, hosterías, moteles, apart-hotel, complejo turístico, hostales, albergues, residenciales, etc.

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

3.1.1.2. Edificios para reunión bajo techo

Se clasificará dentro de este tipo, a todo edificio o parte del mismo, destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros afines, incluye auditorios, bibliotecas, cines, casinos, estadios, gimnasios, iglesias, museos, natatorios, salas de convenciones, conferencias, exposiciones, salas de juegos, salones de fiesta, salones de actos, teatros, restaurantes, etc.

Sólo se clasificarán en este grupo aquellos locales o instalaciones cuyo destino principal sea la reunión bajo techo. Aquellos que por su dimensión o uso sea subsidiario, complementario y/o accesorio de otra actividad será clasificado en el grupo que corresponda según la actividad principal.

3.1.1.3. Edificios o instalaciones para reunión al aire libre

Se clasifican dentro de este grupo, los edificios o instalaciones destinados a la reunión de personas al aire libre, con fines cívicos, políticos, educacionales, religiosos, sociales, deportivos, recreativos u otros similares, incluye autódromos, anfiteatros, campos o canchas de deportes, estadios, exposiciones, ferias, natatorios, pistas de patinaje, parque de diversiones, velódromos, etc.

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

3.1.1.4. Edificios para oficinas

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo, destinado a la realización de transacciones y tramitaciones, el ejercicio de las profesiones y de otras actividades similares que no impliquen el almacenamiento de productos o mercaderías, incluye bancos, compañías de seguro, edificios de administración pública y privada, medios de comunicación y oficinas profesionales.

3.1.1.5. Edificios comerciales

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo, destinado a la venta de artículos en general, incluye despensas, estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.

3.1.1.6. Edificios industriales

Se clasificará dentro de este grupo, a todo edificio o parte del mismo cuyo destino sean actividades referidas a:

- a) La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

3.1.1.7. Edificios para depósitos

Se clasificará dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado al almacenamiento de materias primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos, excepto los establecidos como peligrosos.

3.1.1.8. Edificios para usos peligrosos

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

3.1.1.9. Edificios especiales

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

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

- Edificios para cocheras.
- Edificios para pasajes y galerías comerciales.
- Edificios de seguridad: policía, bomberos, etc.
- Edificios educacionales.
- Edificios para la sanidad.

Estos edificios podrán ser reglamentados por normas ampliatorias y/o complementarias que contemplen otras no contenidas en esta Ordenanza, teniendo en cuenta su singularidad y particularidad, que surjan de su organización espacial,

técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

3.1.2. Capacidad de los edificios

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

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

- a) La parte de muros medianeros asentados sobre predios vecinos.
- b) Las circulaciones horizontales y verticales, de uso común, exigidas como medios de egreso en los distintos pisos.
- c) Los locales técnicos de las instalaciones del edificio y los depósitos familiares ubicados en distintos niveles de viviendas en casos de viviendas colectivas.
- d) Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad de uso.
- e) Los garajes, guardacoches, cocheras, estacionamiento cubierto, individual o colectivo y sus accesos y circulaciones.

En el cálculo de las superficies indicadas en los puntos a, b, c, d y e, se tomará la mitad del ancho de los muros que separaren estas superficies del resto de las actividades propias del edificio. El número de ocupantes en un edificio que contenga locales de distinta relación de superficie por persona, se determinará en forma acumulativa aplicando el valor correspondiente a cada uno de ellos.

3.1.2.1. Relaciones de superficie

Las diferentes relaciones de superficie para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan en los puntos 3.1.2.1.1. a 3.1.2.1.6. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será aclarado por el propietario según memoria técnica y sujeta a evaluación por el organismo de aplicación.

3.1.2.1.1. Edificios residenciales

Vivienda permanente	12 m ² / persona
Vivienda no familiar	10 m ² / persona
Vivienda transitoria	8 m ² / persona

En caso de vivienda transitoria la relación deberá incrementarse según la categoría del establecimiento.

3.1.2.1.2. Edificios para reunión bajo techo

Auditorios, cines, iglesias, estadios, teatros, salas de convenciones	1 m ² / persona
Bibliotecas	8 m ² / persona
Casinos, salas de juegos	5 m ² / persona

- Gimnasios 5 m²/ persona
- Museos, salas de exposiciones 3 m²/ persona
- Natatorios 5 m²/ persona
- Restaurantes 3 m²/ persona
- Salón de fiesta, salón de actos 1 m²/ persona
- 3.1.2.1.3.** Edificios o instalaciones para reunión al aire libre
 - Anfiteatros, cines, estadios 1 m²/ persona
 - Instalaciones para exposiciones o ferias 3 m²/ persona
 - Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas 5 m²/ persona
- 3.1.2.1.4.** Edificios para oficinas
 - Bancos, compañías de seguros;
 - oficinas de administración pública y privada en general 8 m²/ persona
- 3.1.2.1.5.** Edificios comerciales
 - Estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas;
 - supermercados, etc. 3 m²/ persona
- 3.1.2.1.6.** Edificios industriales
 - El número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica.
 - En su defecto será 15 m²/ persona
- 3.1.3.** Viviendas Multifamiliares y departamentos
- 3.1.3.1.** Superficie mínima por tipología

Las unidades de vivienda multifamiliar o departamento deberán respetar de acuerdo a su tipología las siguientes superficies cubiertas mínimas (incluye superficie de muros):

TIPOLOGIA	UNIDAD	SUPERFICIE
MONOAMBIENTE	m ²	34
UN DORMITORIO	m ²	43
DOS DORMITORIOS	m ²	60
TRES DORMITORIOS	m ²	80

En los casos no descritos los planos deberán contar con el equipamiento apropiado a los fines de verificar el funcionamiento.

- 3.1.3.2.** Condiciones edilicias y funcionales
 - Toda vivienda o departamento deberá contar, como mínimo, con un local de uso diurno principal, un local dormitorio, un baño con inodoro, lavabo, ducha y cocina.
 - Los locales podrán unificarse siempre que la compatibilidad de los usos lo permita.
 - Toda vivienda o departamento deberá contar con un espacio de servicio de uso complementario de una superficie mínima de 2,00 m², independientemente de que los locales cumplan con la iluminación y ventilación requerida sin la necesidad de ventilar hacia éste. El espacio podrá o no estar vinculado en forma directa a la unidad

en cuestión, y no podrá estar contemplado en la superficie destinada a balcones. Este local será parte de la superficie mínima por tipología indicada en el Punto 3.1.3.1.

En las viviendas y departamentos es obligatorio contar con instalación sanitaria con provisión de agua corriente fría y caliente, mediante tanque de reserva, desagüe cloacal, instalación de gas o gas natural y/o eléctrica para cocina, calefón y provisión de una boca para estufa o calefactor, instalación eléctrica conectada a la red exterior para iluminación artificial de todos los locales y la provisión de energía mediante la colocación de por lo menos un toma corriente por local, instalación de piletta de cocina para lavado de alimentos y/o utensilios, con provisión de agua fría y caliente y desagüe cloacal; cuando se trate de locales unificados se podrá utilizar una sola piletta para cocina y lavadero.

Además, los proyectos deberán contar con sistema de telefonía fija, internet y sistema de video cable. Todos los servicios tendrán acometidas de tipo subterránea a los inmuebles, y serán diseñados y ejecutados con canalización interna y embutida hasta todas las bocas o tomas de conexión de cada unidad habitacional y/o local, en un todo de acuerdo a la legislación vigente en la materia. Se exigirá el cumplimiento de la Ley de Seguridad Eléctrica Nº 10.281 y la Ley Nº 10.575 de Seguridad Estructural.

3.2. De los locales

3.2.1. Clasificación de los locales

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de los locales.

La determinación del destino de cada local será la que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos. Obras Privadas podrá determinar el destino de los locales, en base a lo anterior.

Dicha dependencia, asimismo, podrá observar proyectos con locales que acusen la intención de una división futura que pudiera significar violaciones a la presente Ordenanza. Cuando existiesen dudas sobre la determinación del destino de un local, el mismo será asignado por Obras Privadas, mediante dictamen fundado de la Comisión de Normas Urbanísticas.

3.2.1.1. Clasificación

A los efectos de esta Ordenanza los locales se clasificarán de la siguiente manera:

a) Locales del grupo I:

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea admisible a los mismos:

- Biblioteca
- Cocina - comedor

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

b) Locales del grupo II

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

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

c) Locales del grupo III

Se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc. y/o que impliquen usos públicos o masivos, que a continuación se detallan y todo otro local que por sus características sea admisible a los mismos.

- Archivo
- Antecocina en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar
- Auditorio
- Aulas
- Biblioteca

- Cocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar
- Comercio
- Consultorio
- Estadios cubiertos
- Foyer
- Gimnasio
- Iglesia o Capilla
- Laboratorio
- Laboratorio fotográfico
- Locales en galerías comerciales
- Locales de portería
- Morgue
- Natatorio cubierto
- Oficina
- Sala de cirugía
- Sala de convenciones
- Sala de exposiciones
- Sala de grabación
- Sala de intervención
- Sala de juegos
- Sala de partos
- Sala de proyección y/o espectáculos
- Sala de rayos X
- Sala de terapia intensiva
- Sala de teatro
- Salón de actos
- Salón de bailes

d) Locales del grupo IV

Se incluye dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de los locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

- Corredor
- Depósito
- Escaleras
- Guardacoches
- Hall
- Lavadero

- Office
- Palier
- Sala de espera anexa a oficina o consultorio
- Sala de máquinas
- Sanitarios y/o vestuarios colectivos

3.2.2. Dimensiones mínimas de los locales

Los locales deberán cumplir con las dimensiones mínimas necesarias para el desarrollo de las actividades a las que estén destinados, incluyendo el mobiliario y equipamiento correspondiente, siendo las alturas mínimas las establecidas por la presente Ordenanza.

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

Locales de primera clase de vivienda permanente:

LOCALES	LADO MÍNIMO	TIPOLOGÍA			
		MONOAMBIENTE	1 DORMIT.	2 DORMIT.	3 DORMIT.
ESTAR	3,00	-	10,00	12,00	14,00
ESTAR-COMEDOR	3,00	-	16,00	18,00	20,00
ESTAR-COCINA-COMEDOR	3,00	-	20,00	23,00	26,00
ESTAR-COCINA-COMEDOR-DORMITORIO	3,00	-	-	-	-
COCINA	1,50	-	4,00	5,00	6,00
COCINA-COMEDOR	3,00	-	9,00	11,00	12,00
BAÑO	1,30	3,25	3,25	3,25	3,25
TOILETTE	0,90	-	1,40	1,40	1,40
LAVADERO	1,20	-	2,00	2,00	2,00
DORMITORIO	2,90	-	10,20	10,20	10,20

3.2.3. Alturas mínimas de los locales

Serán las alturas que expresa la Tabla de Grupos de Locales según destino (Punto 3.3.), establecidas por la presente Ordenanza. Ningún local podrá tener una altura menor a 1/10 de su largo mayor.

3.2.4. Forma de medir la altura libre

La altura libre de los locales se medirá entre piso y techo o cielorraso. La altura mínima de los aleros, inclinados o no, será igual o mayor a 2,00 (dos) metros libres con respecto al nivel del piso interior.

(Gráfico 3.2.4.).

3.2.5. Caso de altura variable entre solado y cielorraso

Los locales con techos inclinados o con desniveles en el cielorraso y/o solado, por lo tanto, con alturas libres distintas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Altura promedio, resultante de dividir el volumen del local por su superficie, debe ser igual o mayor que la altura mínima establecida en 3.2.3.
- b) A los efectos de la estimación del volumen y dimensiones mínimas de los locales no serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2,00 (dos) metros.
(Gráfico 3.2.5.)

3.2.6. Altura mínima de locales con entrepiso

Todo local podrá tener entrepiso o piso intermedio de altura menor a lo establecido en 3.2.4. siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) El entrepiso y la parte que cubre no podrán tener una altura libre inferior a 2,20 (dos coma veinte) metros.
(Gráfico 3.2.6.)
- b) La superficie de la planta del entrepiso no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.
- c) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes no pudiendo cerrarse los locales, parcial ni totalmente.
- d) En caso de techo inclinado, la altura mínima del local en el borde del entrepiso será la suma de la altura de la parte cubierta por el entrepiso más el espesor del mismo, más 2,00 (dos) metros libres.

3.2.7. Altura mínima computable

La altura mínima computable de cualquier local no será en ningún caso inferior a 2,20 (dos coma veinte) metros.

3.2.8. Iluminación y ventilación de locales

Los locales cumplirán como mínimo las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada uno de ellos, señaladas en la Tabla de Grupos de Locales según destino (Punto 3.3.). pudiendo utilizar cualquiera de las condiciones allí permitidas para cada local.

3.2.8.1. Cerramiento de los vanos de iluminación y ventilación

Los vanos de iluminación de locales estarán cerrados por materiales que permitan la transmisión efectiva de luz desde el exterior.

La ventilación se obtendrá haciendo que parte o la totalidad de aquellos vanos se puedan abrir, o bien por conductos, según se establece en el punto 3.2.8.4.3.2. de tal forma que permitan obtener la renovación del aire requerida para lograr las condiciones de habitabilidad para cada caso.

La dimensión de los vanos destinados a iluminación y ventilación estará supeditada al destino, superficie, forma y altura del local.

- 3.2.8.2.** Distancia mínima entre paramentos opuestos con vanos de iluminación y ventilación
Las iluminaciones y ventilaciones directas que se resuelvan por diferencias de niveles de techos, en patios de segunda categoría, deberán permitir medir en el eje de cada abertura una distancia mínima de 3,00 (tres) metros con respecto al paramento opuesto.
- 3.2.8.3.** Iluminación
- 3.2.8.3.1.** Tipos de iluminación
- a) Iluminación lateral:
La que se obtiene por vanos abiertos en los muros de un local, cualquiera fuera la altura de la ubicación del vano con respecto al piso del local.
- b) Iluminación cenital:
La que se obtiene por vanos abiertos en el techo de un local o en paramentos inclinados hasta un ángulo no superior a 60 (sesenta) grados con respecto al piso del local.
Se incluirán en esta categoría los tipos de aventanamiento conocidos como “SHED” o “Diente de Sierra”, y también los casos de lucernarios, ventanas tipo bohardillas o mansarda en paramentos verticales ubicados en techos inclinados, siempre que el alfeizar de la ventana supere los 2,00 (dos) metros con respecto al nivel del local.
(Gráfico 3.2.8.3.1.).
- 3.2.8.3.2.** Formas de iluminación
La iluminación podrá efectuarse directamente del exterior o a través de parte cubierta.
- 3.2.8.3.3.** Disposiciones generales de iluminación
- a) En locales destinados a oficinas, salas de costura, aulas de dibujo y en todos aquellos que por su destino y equipamiento sea necesario un plano de trabajo de altura similar a la de los mencionados, a los efectos del cálculo de la superficie del vano de iluminación se considerará sólo aquella superficie de éste que se ubique por encima de los 0,80 (cero coma ochenta) metros con respecto al piso del local.
- b) Las condiciones de iluminación lateral resultantes de las presentes disposiciones podrán disminuirse en un 30% (treinta por ciento) cuando la iluminación lateral sea complementada por iluminación cenital, de acuerdo a lo establecido en 3.2.8.3.1.b.
- c) Cualquier fuera el tipo de iluminación adoptado o exigido, cuando las distancias desde el borde del vano o de la parte cubierta hasta el punto más alejado del local supere los 5,00 (cinco) metros, los valores mínimos exigidos serán multiplicados por 1,2.
(Gráfico 3.2.8.3.3.c).
- d) En caso de locales irregulares (con quiebres, en forma de L, etc.) a los fines del cálculo de la superficie se considerará la suma de las superficies de las distintas áreas del mismo.

(Gráfico 3.2.8.3.3.d).

Dichos locales serán considerados como uno solo, a los efectos de cumplimentar las condiciones de iluminación únicamente, cuando la línea recta que, partiendo del punto 1 y pasando tangencialmente al punto 2, divida al apéndice del local en partes de modo tal, que la superficie que queda incluida en el “cono de sombra” no supere el 50% (cincuenta por ciento) del total de dicho apéndice.

- e) En los locales con entrepiso, para obtener el valor “S” se sumará la superficie del local más la del entrepiso.
- f) En los locales ubicados en pasajes, comerciales, este último se considerará como vía pública, debiendo cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria de acuerdo al punto 3.2.8.4.3.2. y ubicados en el lado opuesto del vano del pasaje.

(Gráfico 3.2.8.3.3.f).

- g) En los casos no contemplados en esta Ordenanza Obras Privadas con informe de la Comisión de Normas Urbanísticas resolverá los sistemas a adoptar.

3.2.8.3.4. Dimensionamiento de los vanos de iluminación

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

I = Superficie mínima del vano para iluminación

S = Superficie del piso del local

S1 = Superficie de la parte cubierta a través de la cual ilumina un local

3.2.8.3.5. Iluminación directa del exterior

- a) Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos con alfeizar ubicados a una altura de hasta 2,00 (dos) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

$$I = S / 10$$

- b) Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos con alfeizar ubicados entre una altura mayor de 2,00 (dos) metros y hasta 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con la condición:

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

- c) Locales con iluminación directa al exterior a través de vanos con alfeizar ubicados entre una altura mayor de 3,00 (tres) metros con respecto al piso del local, deberán cumplir con siguiente condición:

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

Estos tres casos serán de aplicación para los locales que obligatoriamente deban ventilar a patio de primera categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patio de segunda categoría I deberá ser igual o mayor que $S / 10$, cualquiera sea la altura del alfeizar.

3.2.8.3.6. Iluminación a través de parte cubierta

Se deberá cumplir con la condición:

$$I = S + S1 / 10$$

Dicha condición deberá ajustarse de la misma manera que se establece en el punto 3.2.8.3.3. apartados a, b, c, d, e y g, y el punto 3.2.8.3.5. para las distintas alturas de ubicación del alfeizar.

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

a) Sin cerramiento lateral

En caso de que la parte cubierta no posea cierres laterales, a los fines de la determinación de S1 se considerará una superficie de ancho de 1,50 (uno coma cincuenta) metros a cada lado del eje del vano y de una profundidad igual a la de la parte cubierta frente al vano.

(Gráfico 3.2.8.3.6.a).

b) Con cerramientos laterales

Se considerará la superficie S + S1

(Gráfico 3.2.8.3.6.b)

3.2.8.3.7. Iluminación cenital

a) Las variables a considerar en el dimensionamiento de los vanos de iluminación cenital, serán además de las enumeradas en 3.2.8.3.3. las siguientes:

I ce: superficie mínima de iluminación cenital

S p: superficie proyectada

a: lado del vano de iluminación

b: lado del vano de iluminación

ap y bp: proyección de a y b sobre el plano horizontal

c: ángulo del techo o paramento con respecto al plano horizontal

La iluminación cenital deberá cumplir con la condición:

$$I_{ce} = S_p = (a_p \times b_p) = S / 10$$

El cálculo de Sp se efectuará según resulta del Gráfico 3.2.8.3.7.

(Gráfico 3.2.8.3.7.).

b) En el caso de lumbreras, lucernarios o elementos de aventanamiento asimilables, siempre que se ubiquen por encima de los 2,00 (dos) metros con respecto al piso del local deberá cumplir con la condición:

$$I' = S_p$$

Donde I' es la superficie de vano de iluminación.

Para el cálculo de Sp se considerará que el vano estuviese ubicado con respecto al piso en un plano de igual inclinación que el del techo.

(Gráfico 3.2.8.3.1.).

- c) En el caso de locales destinados a actividades industriales deberán cumplir con las condiciones que establecen las leyes en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo y acompañarse de memoria técnica correspondiente.
- d) En todos los casos de iluminación que se produzca a través de vanos ubicados en un plano que forma un ángulo mayor a 60 (sesenta) grados con respecto al piso del local deberán asimilarse al caso de iluminación lateral (Punto 3.2.8.3.5.c) cumpliendo con la condición:

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

3.2.8.4. Ventilación

3.2.8.4.1. Tipos de ventilación

Se considerarán tres tipos de ventilaciones:

- Directa
- Por conducto
- Mecánica

3.2.8.4.2. Ventilación directa

La que se obtiene por vanos abiertos al exterior (espacio urbano, patios, etc.) incluyendo la que se efectúa bajo parte cubierta, cualquiera sea la altura de ubicación del vano con respecto al piso del local.

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

3.2.8.4.3. Cálculo del vano de ventilación

3.2.8.4.3.1. Ventilación directa

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

En la cual I es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile el caso de ventilación de que se trate. (Punto 3.2.8.3.5.).

Para el cálculo no será la aplicación lo establecido en el apartado a) del punto 3.2.8.3.3. de iluminación (cálculo de I para locales con plano de trabajo) sino que se considerará la totalidad de la superficie de vanos que puedan ser abiertos, cualquiera sea la altura de ubicación de los mismos respecto al piso del local y plano de trabajo.

3.2.8.4.3.2. Ventilación por conductos

A. Conductos individuales por local

El conducto estará ubicado de manera tal que su posición en planta asegure una efectiva renovación del aire del local. Tendrá una sección transversal mínima de toda su altura, equivalente a 1/400 de la superficie del local, no pudiendo ser en ningún caso inferior a 0,03 m². La relación mínima entre lado menor y mayor deberá ser la 1/3 (un tercio).

En el caso de que la superficie del local exigiera una sección que supere los 0,20 m², se agregarán tubos distribuidos, cada uno con su zona de influencia.

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

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

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

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

En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje, salvo lo especificado en la Tabla de Grupo de Locales según destino (Punto 3.3.) en que el conducto deberá llevar dispositivos mecánicos de tiraje.

(Gráfico 3.2.8.4.3.2.a).

B. Ventilación por conducto común a varios locales

Las características de los conductos serán las siguientes:

- a) El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo de “conductos individuales”.
- b) Será de superficies lisas y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañería sin embutir, de las distintas instalaciones del edificio.
- c) La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:
- d) Para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 metros
- e) Para columna doble (dos locales por piso) 0,55 x 0,25 metros
- f) Los conductos individuales deberán introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 (un) metro.
- g) El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales o inclinados.
- h) El remate estará a no menos de 2,00 (dos) metros de la azotea y a no menos de 2,40 (dos coma cuarenta) metros de cualquier paramento o vano de local habitable.
- i) En todos los casos llevará dispositivos estáticos de tiraje.

(Gráfico 3.2.8.4.3.2.b.)

3.2.8.4.3.3. Ventilación por medios mecánicos (V.M.)

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

- b) El sistema de ventilación mecánico cumplirá las siguientes normas:
- c) El equipo asegurará una entrada mínima de aire de 30,00 m³ (treinta metros cúbicos) por hora por persona, o el equivalente de 10 (diez) renovaciones de aire por hora. No obstante, esta condición general podrá variarse de acuerdo con el destino del local, su capacidad y número de ocupantes.
- d) En caso de ser el único sistema de ventilación, se dispondrá de los equipos, actuando siempre uno de ellos como relevo automático y un generador de energía para emergencia.
- e) Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales a cielo abierto o pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00 (dos) metros, debiendo prever además sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, materiales, etc.).
- f) En el caso de locales que den a galerías comerciales cubiertas los equipos de ventilación mecánica no podrán expulsar el aire no acondicionado sobre el espacio de dichas galerías.

3.2.9. Patios de iluminación y ventilación

3.2.9.1. Clasificación de los patios

Los patios se clasifican en:

- a) Patios de primera categoría
- b) Patios de segunda categoría

3.2.9.1.1. Patios de primera categoría

Deberán ser de dimensiones tales que permitan cumplir con los requisitos siguientes:

- a) Inscribir dentro de su superficie de círculo de diámetro $D = 1/3 H$; siendo H la distancia desde el piso del local a ventilar hasta el respectivo nivel del paramento más alto que lo conforme perteneciendo al predio del edificio

(Gráfico 3.2.9.1.1.a).

En casos de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio se determinará considerando el promedio de la altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo fijado en el punto 3.2.9.3.a.

No obstante, para el caso de los niveles del paramento del edificio más alto que se desarrollen por encima de los de menor altura, siempre se deberá verificar la relación

$$D = 1/3 H$$

(Gráfico 3.2.9.1.1.a').

- b) Poder medir el mismo valor D en el eje de cada abertura de local a ventilar a patio de esta categoría, cualquiera sea la forma del patio
- (Gráfico 3.2.9.1.1.b).

- c) No dar a D un valor inferior a 3,00 (tres) metros.

- d) Cuando el valor de D supere los 15,00 (quince) metros, podrá mantenerse constante.

3.2.9.1.2. Patios de segunda categoría

Los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3,00 (tres) metros de diámetro y deberán posibilitar medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura.

3.2.9.2. Disminución del valor “D” en patios de primera categoría

El valor D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

- a) Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana.

(Gráfico 3.2.9.2.a)

- b) Cuando entre dos paramentos enfrentados no existieran vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables. En este caso, dicha disminución sólo será permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.

(Gráfico 3.2.9.2.b)

En ambos casos el nuevo valor D llevará hasta $\frac{4}{5}$ del valor calculado, pero nunca será inferior a 3,00 (tres) metros.

- c) Los patios que estén limitados por paramentos curvos y que adquieren una conformación elíptica o similar, serán admitidos con la condición de que los vanos de iluminación y/o ventilación se ubiquen dentro de los arcos menores delimitados por la intersección de dichos parámetros curvos con las diagonales del rectángulo donde se inscriben dichos patios.

(Gráfico 3.2.9.2.c)

- d) Las extensiones de patios con ventanas de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a D, siempre que su profundidad “P” no supere $\frac{1}{2}$ del frente “F”.

(Gráfico 3.2.9.2.d.)

3.2.9.3. Forma de medir los patios

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

(Gráfico 3.2.9.3.a)

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

(Gráfico 3.2.9.3.b)

- c) Se permitirán asimismo pequeñas superficies salientes aisladas menores a 0,30 metros cuya suma total no exceda de 0,60 m².

(Gráfico 3.2.9.3.c)

- d) Cuando el muro más alto corresponde a sobreelevaciones cuyo ancho total no exceda del 30% (treinta por ciento) de la longitud del muro de que se trata, sólo se computará el 50% (cincuenta por ciento) de la altura correspondiente a la sobreelevación.

(Gráfico 3.2.9.3.d)

3.2.9.4. Acceso a los patios

Los patios serán accesibles para su limpieza.

3.2.9.5. De los patios mancomunados

Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados y formarán de esta forma un solo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza. La cerca que los divide no podrá ser una altura mayor de 2,00 (dos) metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios, será 1,50 (uno coma cincuenta) metros.

(Gráfico 3.2.9.5.).

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

3.2.9.6. Prohibición de reducir los patios

No se podrán dividir fincas, si se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca Servidumbre Real.

3.2.9.7. Prohibición de cubrir los patios

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo que se tratare de toldos, por quién tenga el uso real del patio.

3.2.9.8. Intercepción de vistas a predios linderos y entre unidades de uso independiente en un mismo predio

No se permiten vistas a predios colindantes ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m. del eje divisorio entre predios o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes.

(Gráfico 3.2.9.8.)

Quedan exceptuados los siguientes casos:

- a) Cuando la abertura esté colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60 m. medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento.

(Gráfico 3.2.9.8.a)

- b) Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido, de altura no inferior a 1,80 m. medida desde el solado correspondiente.
- c) Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la Línea Municipal.
- d) Sólo se podrán abrir vanos de iluminación y ventilación sobre muros medianeros siempre que existadocumento de servidumbre real con el o los vecinos.

3.2.10. Estacionamientos

3.2.10.1. Dotación mínima para Edificios de Vivienda

Los edificios de viviendas/departamentos en Zonas afectadas a Patrones de Asentamiento P1, P2, P3, P4 y P5, deberán contar con estacionamiento cubierto propio para automóviles, previendo como mínimo 1 (un) estacionamiento cada 2 (dos) unidades resultantes. A los efectos del cálculo de la cantidad de plazas de estacionamiento, cuando el número de unidades sea impar, se aumentará en una cochera la dotación mínima requerida.

Podrán ser eximidas del cumplimiento de esta exigencia las parcelas que presenten alguna/s de las siguientes condiciones:

- Frente menor a 12,00 metros
- Profundidad menor a 20,00 metros
- Superficie menor a 300m²

3.2.10.2. Dotación mínima para Viviendas multifamiliares en Zonas Residenciales

En el caso de construcciones de hasta 10 unidades habitacionales, localizadas en Zonas PR1, PR2, PR3, PR4, PR5 y PR6, se deberá proveer para cada unidad habitacional resultante, sean viviendas o departamentos, 1 (un) espacio de estacionamiento, dejándolo proyectado en el plano correspondiente, sin ser obligatoria su edificación.

Los casos que excedan las 10 unidades, deberán además proveer como mínimo 1 (un) estacionamiento cada 2 (dos) unidades resultantes sobre el excedente. A los efectos del cálculo de la cantidad de plazas de estacionamiento, cuando el número de unidades excedentes sea impar, se aumentará en una cochera la dotación mínima requerida.

Las plazas de estacionamiento deben reunir las siguientes dimensiones mínimas: uno de los lados debe ser de 2,80 (dos coma ochenta) metros y su superficie no menor a 15,00 (quince) m². El espacio destinado al estacionamiento en ningún caso invadirá retiros o perfiles y se computará como superficie en los índices de F.O.S. y F.O.T. a fines de evitar conflicto en el momento en que se materialicen.

3.3. Tabla de grupos de locales según destino

La tabla consignada a continuación indica las condiciones de iluminación, ventilación y de patios exigidos para cada local. Las condiciones consignadas en la tabla a través del

signo * son alternativas, pudiendo optarse, para cumplir lo exigido, por cualquiera de las mismas.

GRUPO DE LOCALES	ALTURA MÍN.	ILUMINACIÓN		VENTILACIÓN			PATIO	
	UNIDAD ML.	LATERAL	CENITAL	DIRECTA	CONDUCT.	SOLO MEC.	1ra.CATEG.	2ra.CATEG.
GRUPO I								
BIBLIOTECA	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
COCINA-COMEDOR	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
COMEDOR	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
CUARTO DE COSTURA	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
DORMITORIO	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
ESTUDIO Y/O ESCRITORIO	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
SALA DE ESTAR	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
SALA DE JUEGOS	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
SALA DE LECTURA	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
SALA DE MÚSICA	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
GRUPO II								
ANTECOCINA	2.40	*	*	*	NO	NO	*	*
BAÑO	2.20	NR	NR	*	*	NO	*	*
COCINA	2.40	*	*	*	NO	NO	*	*
CORREDOR	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
CUARTO DE PLANCHAR	2.20	NR	NR	*	*	NO	*	*
DESPENSA - DEPOSITO FAMILIAR	2.20	NR	NR	*	*	NO	*	*
ESCALERA	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
GUARDACOCHÉ	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
HALL EN EDIFICIOS RESIDENCIALES	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
KITCHENETTE	2.40	NR	NR	*	*	NO	*	*
LAVADERO	2.20	NR	NR	*	*	NO	*	*
PALLIER EN EDIFICIOS RESIDENCIALES	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
TOILETTE	2.20	NR	NR	*	*	NO	*	*
VESTIDOR - GUARDARROPA	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
GRUPO III								
ARCHIVO	2.40	NR	NR	*	*	NO	*	*
ANTECOCINAS EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y RESIDENCIAS DE VIVIENDA TRANSITORIA Y NO FAMILIAR	3.00	NR	NR	*	*	NO	*	*

AUDITORIO	3.00	NR	NR	*	*	*	*	*
AULAS	3.00	*	*	*	NO	NO	*	NO
BIBLIOTECAS	3.00	*	*	*	NO	NO	*	NO
COCINAS EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES Y RESIDENCIAS DE VIVIENDA TRANSITORIA Y NO FAMILIAR	3.00	NR	NR	*	*	NO	*	*
COMERCIO= 0 < A 30 M2	2.40	*	*	*	*	NO	*	*
COMERCIO= 0 > A 30 M2	3.00	*	*	*	*	NO	*	NO
CONSULTORIO	2.40	NR	NR	*	*	NO	*	*
ESTADIOS CUBIERTOS	3.00	*	*	*	NO	NO	*	NO
FOYER	3.00	NR	NR	*	*	*	*	*
GIMNASIO	3.00	*	*	*	*	NO	*	NO
IGLESIA O CAPILLA	3.00	*	*	*	NO	NO	*	NO
LABORATORIO	2.40	NR	NR	*	o	NO	*	*
LABORATORIO FOTOGRAFICO	2.40	NR	NR	*	o	NO	*	*
LOCALES EN GALERIAS COMERCIALES	2.40	NR	NR	*	*	NO	*	*
LOCAL DE PORTERIA	2.40	*	*	*	NO	NO	*	*
MORGUE	3.00	NR	NR	*	o	NO	*	*
NATATORIO CUBIERTO	3.00	*	*	*	NO	NO	*	NO
NURSERY	2.40	NR	NR	*	o	NO	*	*
OFICINA	2.40	*	*	*	NO	NO	*	NO
SALA DE CIRUGIA ¹	3.00	NR	NR	NO	o	*	*	*
SALA DE CONVENCIONES	3.00	NR	NR	*	o	*	*	*
SALA DE EXPOSICIONES	3.00	NR	NR	*	o	NO	*	*
SALA DE GRABACION	2.40	NR	NR	*	o	NO	*	*
SALA DE INTERNACION	2.40	*	NO	*	NO	NO	*	NO
SALA DE JUEGOS	3.00	*	*	*	NO	NO	*	NO
SALA DE PARTOS	3.00	NR	NR	*	o	*	*	*
SALA DE PROYECCION	3.00	NR	NR	*	o	*	*	*
SALA DE RAYOS X	3.00	NR	NR	*	o	NO	*	*
SALA DE TERAPIA INTENSIVA	3.00	NR	NR	*	o	*	*	*
SALA DE TEATRO	3.00	NR	NR	*	o	*	*	*
SALON DE ACTOS	3.00	NR	NR	*	o	NO	*	*
SALON DE BAILES	3.00	NR	NR	*	o	NO	*	*
GRUPO IV								
CORREDOR	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
DEPOSITO	2.20	NR	NR	*	*	NO	*	*
ESCALERAS	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						

GARAGE Y/O GUARDACOCHE COLECTIVO	2.20	NR	NR	*	o	NO	*	*
HALL	2.20	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
LAVADEROS	2.40	NR	NR	*	o	NO	*	*
OFFICE	2.40	NR	NR	*	*	NO	*	*
PALLIER	2.40	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
SALA DE ESPERA ANEXA A OFICINA O CONSULTORIO	2.40	NO REQUIERE CONDICION DE ILUMINACION NI VENTILACION.						
SALA DE MAQUINAS	2.20	NR	NR	*	o	NO	*	*
SANITARIOS COLECTIVOS	2.20	NR	NR	*	*	NO	*	*
VESTUARIOS COLECTIVOS	2.20	NR	NR	*	*	NO	*	*

Referencias de la Tabla de grupos de locales según destinos

*: Condición exigida de Iluminación, Ventilación y Patios.

NR: Condición "No Requerida" no siendo exigible su provisión.

NO: Condición "No Permitida".

o: Ventilación por conductos con dispositivos mecánicos de tiraje de instalación obligatoria.

¹: Sala de cirugía - Con abertura fija y hermética

3.4. Dotación sanitaria

3.4.1. Condiciones generales

En todo predio donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán servicios sanitarios mínimos, entendiéndose como ellos: un inodoro, un lavabo y un desagüe de piso. Toda vez que en la presente ordenanza se exija un mingitorio, el mismo deberá contar con divisorios visuales entre cada unidad.

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

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

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

Complementariamente deberá preverse, en la misma unidad sanitaria, servicios sanitarios para uso específico de personas con discapacidad no ambulatorios.

En aquellos establecimientos cuya superficie habilitada permanente de atención al público sea menor a 150 m² (ciento cincuenta metros cuadrados) cubiertos, deberá adecuarse al menos un (1) sanitario para personas con discapacidad no ambulatorios o adaptarse todas las unidades de uso público, independientemente de la clasificación

por sexos, a una (1) sola unidad sanitaria para ambos sexos que cuente con accesibilidad para personas con discapacidad no ambulatorios.

3.4.2. Determinación de las dotaciones sanitarias mínimas según actividades

3.4.2.1. Dotación sanitaria mínima en edificios residenciales

3.4.2.1.1. Vivienda permanente

La dotación sanitaria mínima en cada unidad de vivienda será la siguiente:

Un inodoro, un lavabo, una ducha o bañera y un desagüe de piso.

En la cocina o espacio de cocina: una pileta de cocina.

3.4.2.1.2. Vivienda no familiar

En estos establecimientos, la dotación sanitaria estará de acuerdo a la capacidad de edificios fijada en el punto 3.1.2. de la presenta Ordenanza y en la proporción que a continuación se detalla

a) Para personas alojadas

PERSONAS	ARTEFACTOS			
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS	DUCHAS
1 a 6	1	–	1	1
7 a 12	2	1	2	2
13 a 20	3	2	3	3
21 a 30	4	3	4	4
31 a 40	–	3	5	–

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

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

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

Más de 30 (treinta) personas:

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

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

Más de 40 (cuarenta) personas:

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

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

b) Para el personal:

Para el personal que trabaja en el establecimiento regirá lo dispuesto en el punto 3.4.2.4. de Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.

3.4.2.1.3. Vivienda transitoria

La dotación sanitaria deberá ajustarse a normas municipales específicas que regulen estos edificios y a lo establecido por Ley Provincial N° 6.483 y Decreto Reglamentario vigente. Para el personal que trabaja en el establecimiento, la dotación sanitaria deberá ajustarse a lo establecido para edificios comerciales y/o industriales.

3.4.2.2. Dotación sanitaria mínima para edificios de reunión bajo techo y/o al aire libre

- a) El número de personas del público se considerará en mitades iguales por cada sexo. La cantidad y composición interna y distribución en el edificio de los servicios sanitarios a dotar está en función de la capacidad del edificio de que se trate fijada en el punto 3.1.2. de la presente Ordenanza.
- b) Para el personal que trabaja en el establecimiento registrá lo dispuesto en el punto 3.4.2.4. de Dotación Sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales.

3.4.2.2.1. Anfiteatros, auditorios, cines, teatros y similares

La dotación sanitaria mínima exigida para el público será, cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor de 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	2	-	1

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

3.4.2.2.2. Bibliotecas, iglesias, salas de convenciones, salas de exposiciones, salas de juegos, salas de fiestas, restaurantes y similares

La dotación sanitaria mínima exigida para el público, será cada 50 (cincuenta) personas o fracción mayor a 10 (diez) personas, la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	2	-	1

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

3.4.2.2.3. Gimnasios, natatorios, instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas

La dotación sanitaria mínima será la fijada en el punto 3.4.2.2. exigiéndose además el servicio de duchas en la siguiente proporción:

Hasta 30 (treinta) personas: 2 (dos) duchas cada fracción superior a 10 (diez) personas.
 Más de 30 (treinta) personas: corresponderán 2 (dos) duchas cada fracción superior a 15 (quince) personas.

3.4.2.2.4. Estadios de fútbol

- a) La dotación sanitaria para el público será la siguiente:

PERSONAS	ARTEFACTOS

HOMBRES	Mingitorios: 3 (tres) por cada 1.000 (mil) localidades hasta 20.000 (veinte mil), aumentándose en 2 (dos) por cada 1.000 (mil) cuando exceda esa capacidad.
	Inodoros:1/3 (un tercio) por cada mingitorio.
	Lavabos:1/6 (un sexto) por cada mingitorio.
MUJERES	Inodoros:1/3 (un tercio) del número de inodoros de hombres.
	Lavabos:1 (un) por cada 3 (tres) inodoros.

b) La dotación sanitaria para equipos y árbitros:

Deberá existir un local sanitario para cada equipo y uno para árbitros y jueces, cuyos artefactos guardarán las siguientes proporciones mínimas:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
HOMBRES	1	1	1
MUJERES	2	-	1

3.4.2.3. Dotación sanitaria mínima en edificios de oficina

La dotación sanitaria mínima para el personal que trabaja se calculará según la capacidad del edificio fijado en el punto 3.1.2. De la presente ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
1 a 5	1	-	1
6 a 10	1 p/ sexo	-	1 p/ sexo
11 a 20	1 p/ sexo	1	1 p/ sexo

Más de 20 personas se aumentará:

1 (uno) inodoro por sexo cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

1 (uno) mingitorio cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

1 (uno) lavabo cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).

Las oficinas de uso y/o acceso público, además deberán prever unidades sanitarias por cada sexo para uso público con la siguiente dotación:

PERSONAS	ARTEFACTOS		
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS
HOMBRES	1	1	1

MUJERES	2	-	1
---------	---	---	---

3.4.2.4. Dotación sanitaria mínima en edificios comerciales y/o industriales

Los edificios y/o locales destinados al uso comercial o industrial tendrán como mínimo, sanitarios separados para cada sexo y proporcionales al número de personas que trabajan o permanezcan en ellos de acuerdo a lo siguiente:

- a) La proporción de los sexos se establecerá según el uso del edificio o local. En caso de dudas se tomará la relación del 50% (cincuenta por ciento) por cada sexo.
En caso de edificios industriales el propietario deberá declarar el número de personas que permanecieren o trabajen en el establecimiento, indicando la proporción por cada sexo.
- b) Los locales para servicios sanitarios serán independientes de los trabajos o permanencia, se comunicarán con estos mediante compartimientos o pasos cuyas puertas impidan la visión del interior de los servicios. Dichos compartimientos o pasos no requieren ventilación ni iluminación natural, aunque sean convertidos en tocadores, mediante la instalación de lavabos, únicos artefactos sanitarios autorizados en ellos.
- c) Se deberá contar con locales destinados a vestuarios integrados funcionalmente a los servicios sanitarios y equipados con armarios para los operarios del establecimiento, conforme lo prescripto en artículos 50 y 51 de la Ley Nacional Nº 19587 de Seguridad e Higiene en el Trabajo Decreto Reglamentario Nº 351/79.
- d) En los establecimientos cuyo funcionamiento hace necesaria la permanencia de los operarios en horario de almuerzo en el lugar de trabajo se preverá un local destinado a comedor o en su defecto de un espacio para cocinar.
- e) El número de personas que trabajan o permanecen, se calculará según las capacidades de edificios fijado en punto 3.1.2. de la presente Ordenanza, debiendo contar con una dotación sanitaria mínima según la siguiente proporción:

PERSONAS	ARTEFACTOS			DUCHAS
	INODOROS	MINGITORIOS	LAVABOS	
1 a 5	1	-	1	1
6 a 10	1 p/ sexo	-	1 p/ sexo	1 p/ sexo
11 a 20	1 p/ sexo	1	2 p/ sexo	2 p/ sexo

Más de 20 (veinte) personas se aumentará:

- 1 (un) inodoro por sexo, cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).
- 1 (un) mingitorio por cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (veinte).
- 1 (un) lavabo por cada 10 (diez) personas o fracción de 10 (diez).
- 1 (una) ducha por sexo, cada 20 (veinte) personas o fracción de 20 (veinte).

- 3.4.3.** Relaciones de proximidad de los sanitarios con otros ámbitos
Los baños no podrán tener comunicación alguna con cocinas y otras dependencias destinadas a guardar alimentos y bebidas.
Cuando el emplazamiento de baños para distintos sexos, sea contiguo, el cerramiento de separación será completo (de piso a techo).
En los muros medianeros, se podrá fijar o colocar cañerías conductos, artefactos o depósitos con descarga de agua, siempre que las características constructivas garanticen la aislación de ruidos o vibraciones, perceptibles desde la otra propiedad colindante.
- 3.4.4.** Emplazamiento, acceso, señalización
Los sanitarios destinados al uso y/o acceso público deberán estar ubicados en un mismo establecimiento, a no más de un piso de desnivel, respecto del local servido.
El acceso deberá estar libre de obstáculos y todo el recorrido de acceso se hará bajo techo.
No se permitirán baños de uso público, cuyo acceso deba efectuarse a través de ambientes familiares o dependencias destinadas a otros usos dentro del establecimiento.
Los baños de cada sexo deberán identificarse en forma clara mediante carteles indicadores.
- 3.4.5.** Zonificación y dimensiones
Internamente las unidades sanitarias de servicios públicos deberán zonificarse de acuerdo a sus funciones, sus dimensiones y demás características propias.
- 3.4.6.** Características constructivas
Los materiales, tipos y alturas de revestimientos de muros solados, terminación de paramentos y cielorrasos, etc.; deberán asegurar condiciones de higienización y se regirán por normas específicas en la materia.
- 3.5.** De los edificios existentes
- 3.5.1.** De la obligación de conservar
- 3.5.1.1.** Obligación del propietario relativo a la conservación de los edificios
Todo propietario está obligado a conservar la totalidad del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que ni pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana.
El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado, por renovación del material, revoque y pintura, a este efecto se tendrá en cuenta el emplazamiento y las características del lugar. Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado.

El Municipio podrá solicitar el cubrimiento de fachadas en mal estado de conservación con lona micro perforada de PVC de alta resistencia, hasta tanto el propietario subsane la situación, o mientras se encuentre en obra de reforma o restauración.

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en este punto, se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

3.5.1.2. Conservación de instalaciones contra incendio

- a) Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas para extinción de incendio según punto 5.5. y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Sociedad de Bomberos Voluntarios.
- b) El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de matafuegos, debiéndose mantener la carga de los mismos sin vencer el plazo de su eficacia.
- c) Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes, se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo de 30 (treinta) días, bajo pena de clausura.

3.5.2. Subdivisión de locales

3.5.2.1. Condición para subdividir locales

Un local no podrá ser subdividido en una o más partes aisladas por medio de tabiques, muebles, mampostería u otros dispositivos fijos, si cada una de las partes no cumple por completo las prescripciones de esta Ordenanza como si fuera independiente.

3.5.2.2. Mamparas de subdivisión en locales de negocio y de trabajo

En un local de negocio y de trabajo se permite colocar mamparas de subdivisión, siempre que las alturas de éstas no rebasen de 2,00 (dos) metros, medidos sobre el solado.

CAPITULO CUARTO: MEDIOS DE EGRESO

4. MEDIOS DE EGRESO

Todo edificio o parte del mismo, que incluya más de dos unidades de uso independiente y todo ámbito cubierto o no que implique un uso público y masivo, tendrá que cumplir con las condiciones mínimas fijadas de la presente Ordenanza, para sus distintos medios de egresos, de modo tal que asegure una rápida evacuación de sus ocupantes.

En los lugares de afluencia masiva de público la Municipalidad queda facultada a pedir disposiciones de seguridad no contempladas en el presente Capítulo.

Según sea el destino del edificio deberá asimismo dar cumplimiento a las exigencias respectivas de la Ley N° 19587 -Seguridad e Higiene en el Trabajo, sus normas

modificatorias, y al Reglamento Técnico de Protección contra incendios de la Dirección de Bomberos.

4.1. Condiciones generales

Los medios de egreso, deberán cumplimentar las siguientes condiciones generales:

- a) Trayectorias y Salidas: La línea natural de libre trayectoria deberá realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por elementos o actividades que obstruyan la fácil evacuación.
- b) Las salidas en general estarán en lo posible alejadas unas de otras, y las que sirvan a todo un piso, se situarán de manera que favorezcan a la más rápida evacuación.
- c) Todos los medios de egreso tendrán que cumplir con dimensiones mínimas de ancho libre exigidos por la presente Ordenanza, para asegurar una rápida evacuación de los distintos locales que desembocan en él.
- d) En caso de superponerse un medio de egreso con la entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos. En los accesos vehiculares habrá a su vez un espacio de circulación peatonal diferenciado al vehicular, ya sea por desnivel de paso, baranda, etc. con un ancho mínimo de 0,60 (cero comas sesenta) metros.
- e) La localización de los medios de egreso generales y públicos exigidos, será identificada mediante señales de dirección que permita ubicarlos fácilmente.
- f) Cuando un edificio o parte del mismo cambie de destino o capacidad, deberá cumplir con los requisitos fijados en cuanto a medios de egreso para el nuevo uso y capacidad.

4.1.1. Edificios mixtos

Cuando un edificio o parte del mismo incluya usos diferentes, los medios de egreso serán independientes para cada uso, salvo que, a juicio de la Dirección de Obras Privadas no hubiere incompatibilidad en su unificación.

La vivienda destinada a portero o encargado, deberá ser considerada como independiente a los fines de ser servida por los medios de egreso de edificio.

4.2. Clasificación de los medios de egreso

Los medios de egreso de uso público se clasifican en:

- a) Puertas de salida.
- b) Circulaciones horizontales (pasajes, pasillos y pasos)
- c) Circulaciones verticales (escaleras y rampas)
- d) Circulaciones mecánicas (ascensores y escaleras)

4.3. Características de los medios de egreso

4.3.1. Puertas de salida

Las batientes de las puertas no podrán invadir la vía pública ni reducir el ancho mínimo exigido para pasajes, pasillos, escaleras u otros medios de egreso.

En caso de escaleras o rampas, no podrán abrir sobre sus tramos, sino sobre el rellano, descanso o plataforma.

La altura libre mínima de paso será de 2,00 (dos) metros.

Las puertas de salida de uso público que comuniquen con otro medio de egreso abrirán hacia fuera.

No se considerarán a los fines del cálculo de las puertas de salida, las del tipo corrediza ni del tipo giratoria.

4.3.1.1. Clasificación de las puertas de salida

Según su sistema de funcionamiento, las puertas de evacuación se clasificarán en:

a) Puertas batientes de abrir en un solo sentido

Se permitirán en todo tipo de edificio, menos en los de reunión bajo techo o al aire libre.

b) Puertas de abrir a vaivén

Se permitirán en todo tipo de edificio y serán obligatorias para evacuación de edificios de reunión bajo techo o al aire libre y en galerías o pasajes de uso público.

c) Puertas giratorias

Se podrán usar puertas giratorias únicamente en edificios residenciales, de oficinas, administrativos y mercantiles, y solamente en el 50% (cincuenta por ciento) del ancho exigido para la puerta de salida.

El diámetro mínimo de toda puerta giratoria será de 1,65 (uno coma sesenta y cinco) metros.

(Gráfico 4.3.1.1.c).

4.3.1.2. Ancho de puerta de salida. Forma de cálculo

El ancho libre de las puertas de salida estará relacionado con el número de ocupantes del edificio, de conformidad a lo siguiente:

a) Para edificios con capacidad de hasta 500 (quinientas) personas: el ancho total libre no será menor que $X = A$

b) Para edificios con capacidad de entre 501 (quinientas una) personas y 2000 (dos mil) personas, el ancho total libre no será menor que $X = 0,80 \times A$

c) Para edificios con capacidad de 2001 (dos mil una) personas o más, el ancho libre no será menor que $X = 0,60 \times A$

En donde X = medida del ancho de salida en centímetros

A = número total de personas

d) Los valores para anchos de puertas de salida obtenidos por estas formulas se aplicarán en edificios de reunión bajo techo y edificios de reunión al aire libre, con un valor mínimo de $X = 1,50$ metros

e) Para obtener el ancho de puertas de salida en todos los demás tipos de edificios, se dividirá el valor obtenido por 1,2 o sea:

$X = X \div 1,2$ con un valor mínimo de 0,80 metros

4.3.1.3. Forma de medir el ancho de las puertas

El valor obtenido para los anchos de puertas de salida será la luz libre de paso, teniendo en cuenta que se debe descontar el espesor de marcos y de las mismas hojas una vez abiertas. Las hojas de puertas de salidas de un ancho inferior a 0,50 (cero cincuenta) metros no se considerarán en el cómputo.

(Gráfico 4.3.1.3.)

4.3.2. Circulaciones horizontales de uso público

Se considerarán como tales, todas aquellas que permitan conectar la vía pública con dos o más unidades en edificios de viviendas, institucionales, de reunión, de oficinas, mercantiles o industriales.

Las circulaciones horizontales de evacuación de uso público incluyen: los corredores o pasillos en planta baja, en subsuelos y en pisos superiores y los pasajes comerciales.

4.3.2.1. Características de los corredores, pasillos o pasos

- a) Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar la vía pública con dos o más unidades de vivienda u oficinas, deberá ser siempre cerrado con puerta a la calle.

Su ancho será determinado por el número de personas a evacuar calculado según se establece en el punto 4.3.1.2.

El ancho mínimo de estos pasillos será de 1,20 (uno coma veinte) metros. Si sobre el pasillo se ubicaren puertas de locales con hojas de abrir hacia aquel, el giro de estas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación.

Si sobre estos pasos se ubicaren vitrinas, vidrieras o puertas de locales comerciales se regirá por lo dispuesto en Galerías Comerciales (Punto 4.6. y subsiguientes).

- b) La determinación del ancho estará condicionada al número de personas a evacuar, tanto de la planta baja como de los pisos altos. En el cómputo del ancho se tomarán en cuenta todas las bocas de salida. Una vez determinado el ancho mínimo, se lo deberá conservar en toda la longitud del corredor o pasillo.
- c) Cuando sobre un corredor o pasillo desemboquen circulaciones verticales u horizontales de otros pisos que hagan incrementar el ancho del mismo, dicho incremento se exigirá solamente a partir de dicha desembocadura.
- d) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen puertas para su cierre, se tendrá en cuenta lo establecido en el punto 4.3.1.2. no pudiendo reducirse el ancho del pasillo.
- e) Cuando sobre un corredor o pasillo se ubiquen escalones o rampas que hagan variar su nivel, éstas serán del ancho total del pasillo.
- f) Cuando sobre un corredor o pasillo se abran puertas para acceso a negocios que tengan su egreso hacia el mismo o se ubiquen vidrieras o vitrinas, se regirá por lo que se establece para Galerías Comerciales (Punto 4.6. y subsiguientes).
- g) Estos incrementos son acumulativos, y una vez ensanchado no podrá disminuirse hacia la salida, aunque se supriman las puertas o vidrieras.

4.3.2.2. Corredores o pasillos de evacuación de pisos altos

Cuando un corredor o pasillo tenga por misión conectar las diferentes unidades con la circulación vertical para evacuación del edificio, tendrá un ancho determinado por el número de personas a evacuar, calculado según se establece en 4.3.1.2.

Si sobre dicho pasillo se ubicarán puertas que incrementen además su ancho, se calcularán según 4.3.1.2. y el ancho resultante podrá ser uniforme en toda su longitud o acumulativo.

4.3.2.3. De la longitud máxima de los corredores, pasillos o pasos

Cuando el largo máximo sobrepase las longitudes que se indican a continuación, se deberán ubicar otras circulaciones verticales correspondientes a su zona de influencia.

1. Edificios residenciales L = 30 (treinta) metros
2. Edificios para reunión bajo techo L = 40 (cuarenta) metros
3. Edificios para reunión aire libre L = 40 (cuarenta) metros
4. Edificios para oficinas L = 40 (cuarenta) metros
5. Edificios comerciales L = 40 (cuarenta) metros
6. Edificios industriales L = 40 (cuarenta) metros
7. Edificios por depósitos L = 40 (cuarenta) metros
8. Edificios para usos peligrosos L = 20 (veinte) metros
9. Edificios especiales: Estarán en función de lo que fijen las normas específicas

4.3.3. Circulaciones verticales de uso público

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Escaleras
- b) Rampas
- c) Circulaciones mecánicas

4.3.3.1. Escaleras de salida de uso público

Las medidas de las escaleras de salida de un piso, permitirán evacuar a los ocupantes de las superficies del piso situado al nivel inmediato superior al tramo considerado.

Los anchos obtenidos por tramos no son acumulativos.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido y en ningún caso ser inferior a 0,90 (cero comanoventa) metros.

Serán ejecutadas con materiales incombustibles, y no podrán ser compensadas salvo lo previsto en el punto 4.3.3.7.

La dimensión máxima de las contrahuellas será 0,18 metros y la mínima de las huellas de 0,275 metros.

Los tramos de escaleras sin descanso no podrán salvar más de 3,00 (tres) metros de altura.

Los descansos de las escaleras serán de dimensión tal que permitan inscribir un círculo de radio no menor al ancho del tramo

(Gráfico 4.3.3.1.)

- 4.3.3.2.** Unión de escalera con corredores o pasillos
- Cuando una escalera comparta espacios destinados a descanso o circulaciones horizontales con corredores o pasillos, en cada caso intermedio se deberá prever un ensanchamiento del pasillo, hall o palier de piso de modo que la circulación de la escalera no interfiera con la de aquel. Dicho ensanchamiento no será inferior a la mitad del ancho del tramo de la escalera.
- (Gráfico 4.3.3.2.)
- 4.3.3.3.** Cálculo del ancho de la escalera
- El ancho de la escalera se calculará según la fórmula:
- A (ancho de escalera) = 2 (dos) centímetros por el número de personas a evacuar.
- En el caso de escaleras de salida de edificios o ámbitos cuyo uso signifique un egreso de sus ocupantes en un lapso de tiempo reducido (Ej.: lugares de reunión bajo techo o al aire libre, o de afluencia masiva de público) el ancho de estas escaleras se calculará por las fórmulas de cálculo del ancho de puertas de salida.
- 4.3.3.4.** Caja de la escalera
- En aquellos edificios de uso o acceso público, una por lo menos de las escaleras de egreso deberá estar conformada como “caja de escalera” de manera tal que pueda ser aislada con respecto al resto de los locales del edificio, con puertas de doble contacto de cierre automático accionadas por medios estáticos, mecánicos o cualquier otro sistema adecuado.
- Igual disposición deberá observarse en los edificios de planta baja y más de tres pisos altos, cualquier fuese el uso o destino de los mismos, salvo que la escalera en sus laterales esté totalmente abierta al exterior.
- 4.3.3.5.** Pasamanos o baranda
- Las escaleras de salida de uso público, tendrán barandas o pasamanos rígidos y bien asegurados, por lo menos en uno de sus costados. Estos se colocarán a 0,80 (cero coma ochenta) metros por sobre el nivel de los escalones. Cuando el ancho de los escalones exceda de 1,40 (uno coma cuarenta) metros se colocarán barandas o pasamanos en ambos costados y cuando su ancho supere los 2,80 (dos coma ochenta) metros se colocarán barandas o pasamanos intermedios, separados y a no menos de 1,40 (uno coma cuarenta) metros.
- (Gráfico 4.3.3.5.)
- 4.3.3.6.** Llegada a nivel de egreso
- Las escaleras de salida para el egreso de los pisos altos, al llegar al corredor o pasillo que lo conecte con la vía pública, deberán interrumpir la marcha del egreso por cualquier sistema, de forma que las personas no puedan continuar su descenso al o a los subsuelos, debiendo facilitar el egreso.
- 4.3.3.7.** Compensación de escalones

En escaleras principales y aquellas que se utilicen como vía de escape, no será permitido el uso de compensación de escalones.

En escaleras de carácter secundario y opcional, que correspondan a construcciones sin ascensor en edificios de uso público, de forma elíptica o de tramos rectos, se podrán autorizar escalones compensados de una huella no menor a 0,20 (cero veinte) metros de ancho en todo el plano de la misma, siempre que la escalera principal cumpla con las exigencias del presente capítulo.

4.3.3.8. Rampas

Las rampas, como medio de egreso, o como comunicación de distintos niveles, tendrán partes horizontales, a manera de descansos en los lugares que cambien de direcciones y a nivel de los pisos y accesos. Su pendiente máxima será de un 10% (diez por ciento) y su solado antideslizante y de material incombustible.

4.3.4. Circulaciones verticales mecánicas de uso público

Estos medios de egreso pueden ser:

- a) Ascensores
- b) Escaleras mecánicas

No se considerarán en el cálculo como medios de evacuación.

4.3.4.1. Ascensores

Todo edificio de planta baja y más de tres plantas elevadas, deberá llevar obligatoriamente uno o más ascensores, los que no se computarán como medios de salida exigidos.

Cuando estos ascensores abran directamente sobre una circulación horizontal, al ancho de esta se incrementará en la zona frente a aquellos no pudiendo reducirse el ancho útil del paso. Si las puertas de los ascensores fueran de hojas de abrir hacia fuera a corredores o palieres, al giro de estas deberá dejar libre el ancho calculado de circulación.

Las salidas de los pasadizos de los ascensores hacia los corredores o palieres, en todos los niveles de sus paradas en los pisos altos y subsuelos, deberán tener comunicación directa con las escaleras exigidas de salida de uso público y en planta baja con el medio exigido a la vía pública.

4.3.4.1.1. Dotación

La capacidad de transporte será medida por el número de pasajeros que puedan ser trasladados en un determinado período de tiempo, que garantice la correcta evacuación.

4.3.4.1.2. Sala de máquinas

Si la sala de máquinas de los ascensores es contigua a una vivienda o a oficinas, debe asegurarse en la misma una presión acústica que no supere los registros establecidos a tal fin por las Ordenanzas Específicas.

4.3.4.2. Escaleras mecánicas

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se puede computar como tal siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación exigidas a las escaleras fijas de salida.
- b) Tenga un ancho no menor que 0,80 (cero comaochenta) metros medidos en los escalones.
- c) Marche en el sentido de la salida o sea reversible.
- d) Los materiales que intervengan en su construcción sean incombustibles.

4.4. Previsiones para personas con discapacidad

En aquellos edificios de uso o acceso público, deberá preverse accesos y circulaciones adecuadas para personas con discapacidad en la forma y modos que garanticen su seguridad y respondiendo a las normas específicas en la materia de orden Municipal como de otros órdenes del Estado.

4.5. Salidas de emergencia

a) Locales frente a vía pública

Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso en planta baja con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 (trescientas) personas y algún punto del local diste más de 40 (cuarenta) metros de la salida, tendrá por lo menos dos medios de egreso, siendo uno de ellos salida de emergencia. Para el segundo medio de egreso puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

b) Locales interiores en pisos bajos, altos, entresijos, sótanos o semisótanos

Todo local que tenga una capacidad mayor de 200 (doscientas) personas, contará por lo menos con dos puertas lo más alejadas una de otra, que conduzcan a una salida general exigida. La distancia máxima desde cualquier local a una puerta, abertura sobre un vestíbulo o corredor general o público que conduzca a la vía pública, será de 40 (cuarenta) metros medidos a través de la línea de trayectoria libre.

c) Puertas de emergencia

Las puertas de emergencia que comuniquen con un medio de escape deberán abrir hacia afuera en sentido de la circulación.

4.6. Galerías comerciales

4.6.1. Condiciones generales

Se considerará como tales, a todos aquellos edificios que posean pasajes o espacios que sirvan de acceso desde la vía pública a locales destinados a actividades comerciales.

Asimismo, podrán servir de conexión entre la vía pública y circulaciones verticales que lleven a cualquier otro tipo de local situados en los pisos altos o en subsuelos de la galería comercial.

4.6.2. Ancho mínimo del pasaje en galerías comerciales

El ancho mínimo se determinará en función de una dimensión básica que varía según las diferentes características de los pasajes:

- a) Para pasajes en planta baja sin kioscos o góndolas en su circulación, la dimensión básica será de 3 (tres) metros.
- b) Para pasajes en planta baja, con kioscos o góndolas localizadas sobre la superficie de los mismos, la dimensión básica será de 2,00 (dos) metros para cada una de las partes en que el pasaje queda dividido.
- c) Para pasajes ubicados en entrepisos, la dimensión básica será de 2,00 (dos) metros.
- d) Todas las dimensiones básicas señaladas deberán incrementarse con los siguientes adicionales mínimos:
 - 0,50 (cero comacincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den vidrieras de locales comerciales.

(Gráfico 4.6.2.)

- 0,50(cero comacincuenta) metros adicional cuando sobre el pasaje den puertas de acceso a locales comerciales o lugares de atención al público a través de aberturas en las vidrieras.

(Gráfico 4.6.2.)

Estos adicionales se calcularán en forma acumulativa.

Las medidas antes fijadas serán de aplicación tanto para las galerías con una o más salidas a una misma calle, como para galerías con salida a más de una calle.

- e) Para casos de otras actividades localizadas en las galerías comerciales (salas de espectáculos, lugares de reunión, etc.) que exijan un ancho de salida mínimo, el ancho deberá responder a lo establecido en 4.3.1.2.
- f) Cuando en la galería comercial existan accesos a núcleos de circulación vertical que comuniquen con otras actividades localizadas en pisos altos o en subsuelos, ancho mínimo del pasaje deberá ser igual o mayor que el ancho de salida exigida en función al número total de personas calculado para las demás actividades, según lo establecido en el punto 4.3.1.2.
- g) En todos los casos, el ancho mínimo del pasaje será el que resulte del mínimo requerido para las actividades en ella localizadas, cuando este último valor resulte superior que el mínimo para el pasaje.

4.6.3. Construcciones en el pasaje comercial

4.6.3.1. Kiosco o góndola

En caso de galerías comerciales con kioscos o góndolas ubicados en el pasaje, cada tramo en que éste quede dividido se calculará según lo regulado en el punto 4.6.2. Sobre las puertas de acceso al pasaje, los kioscos deberán ubicarse a una distancia mínima de 2,50 (dos coma cincuenta) metros hacia el interior del mismo.

En caso de góndolas o kioscos agrupados en el centro del pasaje la dimensión mayor que resulte de dicho agrupamiento no deberá superar los 10,00 (diez) metros medidos en el sentido longitudinal del pasaje.

(Gráfico 4.6.3.1.)

4.6.3.2. Otros elementos

Si hubiere otros elementos ubicados en el pasaje (canteros, etc.), el paso libre hacia ambos lados de los mismos se calculará en función de una distancia básica de 2,00 (dos) metros, afectadas con los adicionales indicados en el punto 4.6.2.

CAPITULO QUINTO: NORMAS CONSTRUCTIVAS

5. NORMAS CONSTRUCTIVAS

Los aspectos relativos a la responsabilidad de los profesionales intervinientes en las obras, en lo referente a calidad de materiales, técnicas constructivas y cumplimiento de normas y disposiciones vigentes en la materia, no son desarrolladas en esta Ordenanza que adopta las existentes en el ámbito de la Provincia de Córdoba en los términos de las leyes correspondientes.

Los requisitos establecidos en este capítulo sobre los distintos aspectos constructivos de un edificio son los mínimos exigidos para lograr adecuadas condiciones de habitabilidad y será demostrado su cumplimiento por los profesionales toda vez que el área pertinente de este Municipio lo solicite.

5.1. De lo general

5.2. Estructuras resistentes

Se respetarán las normas CIRSOC en el diseño y ejecución de las estructuras resistentes para zonas sísmicas y toda otra reglamentación de carácter oficial, ya sea nacional o provincial, existente o a dictarse que legisle sobre estabilidad y cálculo de las estructuras.

5.3. Envolvertes y divisorias interiores

Los sistemas constructivos a usarse en el ámbito de la ciudad de Jesús María, deberán contar con el certificado de aptitud técnica de la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental y de los otros organismos competentes, salvo que se tratase de sistemas tradicionales de reconocida aptitud determinada por el uso y la experiencia.

Obras Privadas resolverá en los casos de sistemas que por sus características puedan ser encuadrados en esta última condición.

En caso de sistemas no tradicionales, Obras Privadas podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permita determinar el cumplimiento de las condiciones técnicas prescriptas por esta Ordenanza.

La Municipalidad no se obliga a la aprobación de proyectos, cuando a juicio de los organismos competentes, los sistemas constructivos empleados no reúnan las condiciones de habitabilidad necesarias para asegurar la salubridad y seguridad pública.

5.3.1. Aislación térmica

Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a “Normas de Transmitancia y Condensación – I.R.A.M. ” referidas a “Acondicionamiento térmico de edificios” Normas Nº 11.601 – Nº 11.603 – Nº 11.604 y Nº 11.605.

Cuando Obras Privadas lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que lo avale.

5.3.2. Aislación hídrica

Los cerramientos exteriores deberán ofrecer absoluta seguridad con respecto a la aislación hídrica. Esta condición será demostrada teniendo en cuenta lo establecido en la Norma IRAM Nº 11.591 para la categoría “Estanqueidad del agua mejorada”, en las partes fijas y en la Norma IRAM Nº 11.507 para las partes móviles, cuando Obras Privadas lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que lo avale.

5.3.3. Aislación acústica

Tanto los elementos de envolvente como de particiones inferiores, deberán cumplir con las condiciones de aislación acústicas adecuadas a la función de cada local, determinadas por los métodos y en las condiciones estipuladas en las Normas IRAM Nº 4.061 y Nº 4.063, en lo referido a exigencias mínimas de aislación sonora entre viviendas.

En los casos en que Obras Privadas lo considere necesario, exigirá los elementos de prueba, cálculos, ensayos, certificados, etc.; que demuestren que se cumple con esta condición, mediante la documentación técnica correspondiente.

5.4. De las instalaciones

Se consideran dentro de este tema los aspectos relativos a provisiones de fluidos y evacuaciones de estos, los gases la combustión y los residuos industriales y domiciliarios.

5.4.1. Provisiones de fluidos

5.4.1.1. Agua corriente

Las instalaciones para provisión de agua corriente y de agua fría y caliente de los edificios serán construidas en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a

proyecto, ejecución y calidad de materiales y pruebas, contenidas en las normas para la provisión de agua corriente domiciliar de Obras Sanitarias y de normas que establezca la Municipalidad al respecto, y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

5.4.1.2.

Gas

Las instalaciones para provisión de gas envasado (garrafas, cilindros, etc.) o por redes se realizarán en un todo de acuerdo a las normas de Gas del Centro S.A., de normas que establezca la Municipalidad al respecto, y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

5.4.1.3.

Telefonía

Las instalaciones para provisión de telefonía se realizarán en un todo de acuerdo a las normas que establezca la Municipalidad al respecto, y/o del ente responsable de la regulación o prestación del servicio.

5.4.1.4.

Energía eléctrica

Las instalaciones para provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas de la Cooperativa de Servicios Públicos de Colonia Caroya y Jesús María, de normas que establezca la reglamentación municipal, y/o del ente responsable de la regulación o prestación del servicio.

5.4.1.5.

Energía eléctrica de emergencia

A los fines de evitar los problemas que ocasionarían cortes prolongados de energía eléctrica en aquellos edificios de uso colectivo, con concentración de público, se instalarán sistemas que permitan suministrar la energía eléctrica necesaria para las funciones básicas que se cumplan en él, incluyendo iluminación de medios de evacuación de público.

5.4.2.

Evacuación de efluentes y residuos

5.4.2.1.

Evacuación de aguas pluviales

Se realizarán en un todo de acuerdo a las normas de la Dirección de Saneamiento de la Municipalidad de Jesús María y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

5.4.2.2.

Evacuación de líquidos residuales domiciliarios

En las zonas de la ciudad servidas por la red de colectoras cloacales se conectarán las descargas a ésta, respetando las normas de Obras Sanitarias de la Municipalidad o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

En las zonas de la ciudad que no dispongan de este servicio, se respetarán las disposiciones de los entes mencionados para evacuación de residuos cloacales en el predio.

En ningún caso los líquidos residuales domiciliarios podrán volcarse a predios vecinos o cursos de agua.

5.4.2.3. Evacuación de líquidos residuales industriales

En las zonas donde exista red cloacal se dará cumplimiento obligatoriamente a las normas de Obras Sanitarias de Jesús María y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio para descargar a la red. La instalación estará provista de interceptores, decantadores, filtros, cámaras sépticas, etc.; según las características de los residuos y en un todo de acuerdo a las normas de la Administración Provincial de Recursos Hídricos para tratamiento de líquidos residuales aptos para ingresar en los cursos de agua.

De no existir red cloacal deberán responder a las normas fijadas por los entes mencionados.

5.4.2.4. Evacuación de residuos domiciliarios

La evacuación de residuos deberá efectuarse por acumulación y entrega de basuras a los sistemas públicos de recolección, en bolsas impermeables y resistentes. Los edificios residenciales de viviendas/departamentos y de oficinas, de planta baja y más de tres (3) plantas elevadas deberán tener un sistema de eliminación de residuos que tendrá las siguientes características:

Un (1) local de depósito de bolsas de residuos por piso, no permitiéndose su ubicación en la caja de escalera, las que deberán ser retiradas diariamente para ser alojadas en un local de recepción, el que deberá tener salida directa a la vía pública por medio de ascensor o escalera, o bien ser a nivel de vereda.

El local de depósito de bolsas por piso deberá ser de dimensiones mínimas de 0,70 (cero coma setenta) por 1 (uno) metros y tener acceso desde el palier de cada piso, constituyéndose en un local cerrado con puerta que deberá rebatir hacia su interior, y provisto de ventilación directa al exterior o por conducto vertical. Deberá construirse con piso y paramentos impermeables, exigencia que incluye también la cara interior de la puerta.

El local de recepción de bolsas de residuos deberá estar ubicado en planta baja y/o en el primer subsuelo, no permitiéndose su ubicación en la caja de escalera. Deberá tener acceso desde los pasos comunes del edificio, una dimensión adecuada que permita alojar en su interior contenedores móviles de residuos, y deberá encontrarse acondicionado conforme las exigencias dispuestas para local de depósito de bolsas de residuos.

Los edificios de propiedad horizontal con más de 10 (diez) unidades habitacionales deberán instalar en el local de recepción de bolsas de residuos, contenedores comunitarios para separar en origen residuos sólidos húmedos y residuos sólidos secos -entendiendo por éstos últimos papeles, cartones, plásticos, vidrios y metales-, debiendo movilizarlos en forma previa y posterior a la prestación del servicio de higiene urbana correspondiente.

5.4.2.5. Evacuación de gases de combustión

5.4.2.5.1. Norma general

Todo dispositivo que conduzca gases y vapores de combustión y cualquier otra contaminante para ser eliminado a la atmósfera, deberá estar provisto de los orificios precisos para poder realizar la toma de muestra de gases y polvos, debiendo estar dispuestos de modo que se eviten turbulencias y otras anomalías que puedan afectar a la representatividad de las mediciones.

5.4.2.5.2. Chimeneas

Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener un conducto de evacuación de los mismos, de sección y material adecuado al caudal y tipo de gases o vapores. Ninguna chimenea podrá ubicarse a menos de 0,15 (cero coma quince) metros del eje medianero.

5.4.2.5.3. Clasificación

Se clasificarán, según la temperatura de los gases y vapores que evacuen, en:

Tipo 1.- Chimenea de baja temperatura: destinadas a calderas de calefacción de agua.

Tipo 2.- Chimenea de temperatura media: destinadas a calderas de calefacción a vapor de alta presión o similares.

Tipo 3.- Chimeneas de alta temperatura: para hornos en general y similares.

5.4.2.5.4. Características técnicas

Sus dimensiones, materiales y ubicación serán los siguientes:

a) Altura:

Tipo 1.- Tendrán una altura de 90 cm. Más alta que la salida de la chimenea en la parte superior del techo y no menos de 60 cm. por encima de cualquier volumen de edificio, ubicado dentro de un radio de 3,00 metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15% en que la chimenea debe superar en 0,60 metros a la cumbrera.

Tipo 2.- Tendrán una altura mínima de 3,00 más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 7,50 metros.

Tipo 3.- Tendrán una altura mínima de 7,50 metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 metros.

b) Materiales:

Las chimeneas se construirán de mampostería, hormigón armado, metal u otros materiales incombustibles, que ofrezcan la aislación necesaria en cada caso y con la resistencia suficiente a todas las cargas que puedan actuar sobre las mismas.

El espesor de muros, según el material que se usa, además de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 15 cm. para las chimeneas Tipo 1; de 22,5 cm. para las Tipo 2; y de dos muros de 22,5 cm. cada uno, separados por una cámara de aire de 5,00 cm. para las Tipo 3.

Las chimeneas de metal, ejecutadas en el exterior de un edificio, tendrán fundación independiente de mampostería o de hormigón armado. Los interiores deben estar perfectamente soportados en elementos no combustibles y cuando las mismas atraviesen entresijos combustibles, se tomarán las precauciones necesarias de aislación para evitar el contacto directo de los elementos combustibles y la chimenea misma. Toda chimenea de metal exterior o interior, no podrá estar ubicada a menos de 60 cm. de construcción combustible y 10 cm. de construcción incombustible.

5.4.3. Locales para medidores

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías el local que se les destine tendrá fácil y cómodo acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y además, cumplirá con las siguientes disposiciones:

- a) Medidores y otras instalaciones de electricidad:
Se seguirán las instrucciones de la Empresa Provincial de Energía.
- b) Medidores de gas:
Se seguirán las instrucciones de Gas del Centro S.A.

5.4.4. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos

Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deberán cumplir además de las normas fijadas por Gas del Centro S.A. y otras reparticiones competentes, los siguientes requisitos:

- a) Tener una ventilación permanente al exterior que asegure una entrada constante y suficiente de aire, de acuerdo con las necesidades de las instalaciones que se realicen.
- b) No deberán tener comunicaciones con locales para medidores de gas no estar instalados estos en el interior del mismo local.

5.5. Medios de seguridad contra incendios

Todo edificio residencial de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo con acceso de público, deberá cumplir con la Reglamentación Técnica de Protección contra Incendios, la cual será verificada por la Sociedad de Bomberos Voluntarios de Jesús María, de acuerdo a la Ley Provincial N° 8058 y normas reglamentarias.

5.5.1. Generalidades

A los fines de la seguridad contra incendios, los edificios deberán cumplir con las Condiciones que se establecen en el Reglamento, y asimismo deberán poseer el Sistema de Seguridad que le corresponda según su Tipo y Destino, el que será

determinado en el momento de la aprobación de la Previa Municipal por la Sociedad de Bomberos Voluntarios de Jesús María, entidad ésta donde se deberán presentar Copias de Plano “En Condiciones”

5.5.2. Clasificación de los edificios y/o sus sectores interiores según el riesgo

Según los materiales utilizados en su construcción, y según su destino específico, un edificio y/o sus divisiones interiores se clasificarán en:

- a) Riesgo explosivo
- b) Riesgo inflamable
- c) Riesgo muy combustible
- d) Riesgo combustible
- e) Riesgo incombustible
- f) Riesgo refractario

5.5.3. Normas para edificios

Edificios de dos o más pisos:

En los edificios de dos o más pisos se cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La caja de escalera quedará separada de los medios internos de circulación y evacuación, por medio de puertas de cierre automático de doble contacto y de resistencia al fuego, que abrirán hacia la caja, y en el caso de abrir hacia el paso no harán perder el espacio destinado a circulación propiamente dicha.
- b) A una distancia no mayor a 5,00 metros de la Línea Municipal, a nivel de acceso, existirán elementos que permitan cortar el suministro de gas, electricidad, y cualquier otro elemento inflamable que abastezca al edificio.
- c) Se deberán asegurar mediante Líneas Eléctricas especiales el funcionamiento del tanque Hidroneumático de Incendio, o cualquier otro sistema directamente afectado a la extinción, cuando el edificio sea dejado sin energía eléctrica por siniestro.

Edificios de más de tres pisos:

En los edificios de más de tres pisos, será obligatoria una escalera exterior para casos de incendios, construida en material incombustible.

5.5.4. De los sótanos y subsuelos

Los sótanos y subsuelos con una superficie de planta igual o mayor a 70 (setenta) metros cuadrados, deberán tener en un techo aberturas de ataque, de características físicas, técnicas y mecánicas apropiadas, que permitan una rápida y eficaz intervención en caso de siniestro.

El acceso al ascensor y escaleras no podrá ser directo, sino a través de una antecámara con puerta de cierre automático de doble contacto y resistencia al fuego.

Cuando existan dos o más sótanos superpuestos, cada uno deberá cumplimentar lo requerido anteriormente.

La distancia máxima de cualquier punto de un sótano medida a través de la línea natural de libre trayectoria hasta una caja de escalera, no deberá superar los 20 (veinte) metros.

5.5.5. De los edificios para espectáculos públicos

En los edificios para espectáculos públicos previstos para 200 (doscientas) personas o más, se deberá contar con un equipo electrógeno que alimentará un sistema de iluminación general mínimo de emergencia que deberá destacar, mediante señales luminosas de color rojo los medios de evacuación existentes.

5.5.6. De los depósitos de líquidos inflamables y estaciones de servicio

Los depósitos de líquidos inflamables, deberán construirse de hierro o de hormigón armado.

Cuando su capacidad sea superior a 3.000 (tres mil) litros deberá asegurarse su inmovilidad.

Deberán contar con indicador de nivel, tubo de ventilación a la atmósfera con boca provista de rejilla de seguridad de malla fina, tubo de carga y aspiración y puerta de registro a cierre hermético.

En las Estaciones de Servicio se permitirá la construcción de pisos elevados destinados a garajes, pero en ningún caso en subsuelo.

5.5.7. De las condiciones de extinción en general. Tipos

Llámesse condiciones de extinción, al medio o conjunto de medios que debe poseer un edificio, que aseguren una rápida y eficaz acción de sofocamiento sobre un foco de incendio, cualquiera sea su ubicación y magnitud.

Los medios de extinción se agrupan en tres tipos:

a) Sistemas de montantes

Los sistemas de montantes consisten en una serie de tuberías verticales, que se extienden desde la bomba de incendios o tanque de reserva, hasta el último piso o terraza y deberán contar como mínimo con una toma de manguera y bomberos por piso.

Las tuberías verticales deberán estar conectadas indistintamente a las bombas del edificio, o a ambas a un tiempo, o al tanque de reserva.

El diámetro mínimo de los montantes será el suficiente para alimentar simultáneamente todas las bocas.

b) Sistemas de rociadores

Los sistemas de rociadores consistirán en una red horizontal de tuberías formando mallas, instalada a la altura inmediata a la del cielorraso.

Estas tuberías estarán provistas de bocas con válvulas, construidas de tal modo que se abran automáticamente cuando la temperatura ascienda de 60 grados y proyecten una serie de chorros de agua sobre las instalaciones.

c) Sistemas químicos portátiles

Los sistemas químicos portátiles consisten en matafuegos tipo garrafas o cilindros con sistema de accionado manual, que contienen gases o sustancias químicas que liberadas sofocan al fuego.

Cada tipo de edificio en particular, requerirá condiciones específicas, las que deberán ser cumplimentadas.

La información respectiva será suministrada por la Sociedad de Bomberos Voluntarios de Jesús María, organismo encargado de la verificación y cumplimiento de las mismas.

5.5.8. De los casos no previstos

Los Casos Particulares no previstos en la Reglamentación Técnica de Protección contra Incendios, deberán contar con los medios de extinción que, luego de análisis previo y mediante la resolución fundada utilizando la analogía con los casos regulados, determine la Sociedad de Bomberos Voluntarios de Jesús María, quién comunicará esta resolución a Obras Privadas u Organismo Municipal competente.

CAPITULO SEXTO: NORMAS DE SEGURIDAD

6. NORMAS DE SEGURIDAD

6.1. De lo general

Las disposiciones de este capítulo, no relevan a las empresas o profesionales del cumplimiento de las obligaciones emergentes de la Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo, N° 19.587/72 y sus modificatorias, y sólo tienden a cumplimentarla en los aspectos que le sean propios, con el objeto de garantizar la seguridad pública, tanto en el espacio público como privado.

6.2. Medidas de protección en las obras

6.2.1. Durante la edificación de las obras

6.2.1.1. De la seguridad hacia terceros – vía pública y vecinos

Durante la demolición y ejecución de la obra, la Empresa, el Profesional y el Propietario de la obra, deberán promover y garantizar el más alto nivel de seguridad hacia terceros debiendo colocar, antes de empezar los trabajos y durante los mismos:

- a) Bandeja Rígida de 2,50 metros de ancho mínimo, con un antepecho en el borde exterior, inclinado 45 grados, y 0,60 metros de alto como mínimo. El material en estas medidas de seguridad puede ser madera, chapa, etc. que garantice verdadera resistencia para los objetos que pudieran caer de los distintos niveles, garantizando así la integridad física de las personas.

La bandeja rígida se deberá implementar hacia patios vecinos, como así también en pasillos, salvo negativa expresa de su propietario debidamente acreditada.

- b) Cerramiento vertical en toda su extensión horizontal y vertical sobre fachada de frente con chapa, madera o una membrana lo suficientemente rígida en su instalación y

resistente al impacto de los materiales y escombros que pudieran desprenderse de la obra. Esta cobertura deberá partir del lado externo y hacia arriba de la bandeja, en forma paralela y conforme al avance de la construcción. De ser membrana, deberá ser de trama cerrada para evitar la salida de polvos y partículas al exterior, como así también la caída de elementos fuera de la bandeja rígida de proyección, puesta a tal fin.

c) Pasarelas techadas sobre y en toda la extensión con un máximo de 2,50 metros y hasta 0,70 metros del cordón de la vereda, con cerramiento lateral hacia el lado de la calle como baranda de protección peatonal.

d) A partir del segundo piso, además de la bandeja rígida instalada a los 3,00 metros de altura, deberá en forma alternativa instalarse en toda la periferia o borde de losa:

1) Bandeja flexible anti caída desplazable, puesta siempre a 6,00 metros como máximo del último nivel de mayor trabajo, y la misma debe ser de un material capaz de resistir la caída de materiales, sin poner en peligro la integridad física de las personas y/o cosas.

2) Bandeja rígida: esta protección también puede ser realizada con una bandeja hecha con madera o chapa, puesta siempre al nivel del último piso de máximo trabajo, volando hacia el vacío 2,50 metros y con un antepecho en el borde exterior inclinado 45 grados y de una altura mínima de 0,60 metros

Todos estos dispositivos de protección deberán soportar o salvaguardar la integridad física de terceros, en caso de caída de objetos desde los distintos niveles de la obra.

6.2.1.2. Aplicación

La presente norma será de aplicación durante la ejecución de las obras en construcción y/o demolición, públicas o privadas que tengan o vayan a tener más de 200 (doscientos) metros cuadrados de superficie cubierta y/o una altura superior de 3 (tres) metros, en su parte más elevada, que se proyecten y ejecuten en todo el Ejido Municipal.

6.2.1.3. Estacionamiento de vehículos frente a obras

Deberán cumplir con las normas fijadas por la Municipalidad (Tránsito), con el objeto que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

6.2.1.4. Precauciones en las instalaciones provisionales

En toda obra se tomarán medidas precautorias en prevención de accidentes u otros riesgos provenientes de las instalaciones provisionales en funcionamiento.

6.2.1.5. Torres para grúas o montacargas

Deben estar construidas con materiales y técnicas que ofrezcan garantías de seguridad y sus cables, motores, poleas, etc., tendrán la capacidad adecuada al servicio para el que son construidas. En ningún caso los materiales transportados por estos elementos podrán ser trasladados por espacio aéreo que no corresponda al predio de la obra.

- 6.2.2.** Durante las demoliciones
- 6.2.2.1.** Documentación técnica
- Los trabajos de demolición se ejecutarán bajo la Dirección Técnica de un profesional habilitado en los términos de las leyes que regulan el ejercicio profesional, debiendo el mismo presentar, previo al inicio de los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, la documentación que explicita las medidas de seguridad a adoptar durante la misma.
- 6.2.2.2.** Medios de protección
- En todo trabajo de demolición se cumplirán las disposiciones del punto 6.2.1.1. y siguientes.
- 6.2.2.3.** Disposiciones respecto a las instalaciones
- Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de electricidad, agua, gas y cloaca, si los hubiere.
- 6.2.2.4.** Retiro de materiales y limpieza
- Durante la ejecución de los trabajos y a la finalización, el responsable de los mismos, retirará de la vía pública y de las fincas linderas los materiales que pudiesen haber caído y realizará la limpieza correspondiente.
- 6.2.2.5.** Reparaciones en muros divisorios
- Si como consecuencia de una demolición resultarán afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaren sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, etc., de las fincas linderas, el responsable de la demolición deberá proceder a su reparación en forma inmediata.
- Estas reparaciones se considerarán obligatorias también, a los efectos de obtener un paramento de tratamiento y color uniforme cuando los muros medianeros quedaren a la vista.
- 6.2.2.6.** Paralización de demoliciones
- En caso de producirse la paralización de una obra de demolición se asegurará contra todo riesgo la parte que quedare en pie. Los puntales provisorios serán sustituidos por obras de albañilería adecuadas cuando la paralización sea por un período mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.
- 6.2.2.7.** Cercado y veredas
- El predio demolido será cercado en un todo de acuerdo a lo dispuesto en Capítulo 2, punto 2.2. y subsiguientes.
- 6.3.** De las Sanciones
- Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas, por parte del Constructor, Propietario de la obra, o quien resultare responsable de la misma, se procederá al

labrado de Actas de Constatación de Infracción, conforme lo establece el Código Municipal de Faltas.

En el mismo acto el Inspector actuante, ordenará la paralización de los trabajos de la obra.

TITULO II - NORMAS DE OCUPACION Y USO DE SUELO

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

7. DISPOSICIONES GENERALES

7.1. Disposiciones preliminares

7.1.1. Alcance y ámbito de vigencia de las normas

El presente Título tiene por objeto regular las diversas formas de ocupación y uso del suelo conforme a las actividades en él desarrolladas, dentro del ámbito del ejido municipal de la Ciudad de Jesús María.

A estos fines, la Ciudad de Jesús María queda zonificada conforme a los Planos que como Anexo Gráfico N° 1 y Anexo Gráfico N° 2 forman parte de la presente, y a las descripciones que particularmente se efectúan.

(Anexo Gráfico N° 1 Plano de Zonificación General - Anexo Gráfico N° 2 Patrones de Asentamiento)

7.1.2. Definición de términos técnicos

A los fines de la aplicación de la presente Ordenanza, entiéndase por:

ÁREA URBANIZADA A CONSOLIDAR (A.C.): Área o sector urbanizado que por su disponibilidad de lotes no ha sido consolidada, considerándose prioritaria su densificación ya que cuenta con todos los servicios.

ÁREA URBANIZABLES (A.U.): Áreas estas cuyas condiciones y oportunidades de urbanización son consideradas prioritarias.

ÁREAS DE URBANIZACIÓN CONDICIONADA (U.C): Áreas cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

ÁREAS DE URBANIZACIÓN DIFERIDA (U.D.): Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

ÁREAS PARTICULARES: Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos del alcance de la presente Ordenanza

Las Áreas Particulares se dividen en:

- a) **Áreas Especiales (A.E.):** áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

- b) Áreas de Promoción Urbana (A.P.U.): son áreas que presentan condiciones propicias para acciones de renovación, rehabilitación, y/o recuperación que promuevan su desarrollo valorando sus características propias y las del sector donde se insertan, y sean a su vez receptoras de instrumentos de gestión urbana.
- c) Áreas Institucionales (I.S.): áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semipúblicos.
- d) Área de Reserva Militar (R.M.): áreas propiedad del Estado, en las que, desarrollándose actualmente usos vinculados a Gendarmería Nacional Argentina, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones que se hagan según estudio particularizado.
- e) Reserva Parque del Oeste (R.P.O.): área de Reserva hídrica, recreativa, natural, cultural, municipal y Parque Ecológico, creada por Ordenanza N° 3.565.
- f) Áreas Verdes (E.V.): áreas cuyo uso actual es el de Espacio Verde público o Parque Urbano.

CAPITULO SEGUNDO: DISPOSICIONES PARTICULARES

8. DISPOSICIONES PARTICULARES

8.1. Del Centro de Manzana

En la Zona afectada a Patrón de Asentamiento 1 (P1), deberá respetarse el Centro de Manzana, con las modalidades establecidas en los Artículos siguientes.

8.1.1. Trazado

8.1.1.1. Centro de Manzana típica

En el caso de manzanas típicas por sus dimensiones, formas y/o número de lados el Centro de Manzana se trazará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales, a una distancia igual a $1/3$ (un tercio) de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas. Para dicha delimitación regirán los Planos de Catastro parcelarios, los que se deberán adjuntar al legajo del Proyecto a efectos que se determine la distancia correspondiente al Centro de Manzana, medido perpendicularmente a la Línea Municipal.

(Grafico 8.1.1.1.).

8.1.1.2. Centro de Manzana atípica

Si se trata de manzanas atípicas en lo relativo al tamaño y forma, la delimitación del Centro de Manzana se determinará con la siguiente modalidad:

- a) Manzanas designadas catastralmente: 01-01-029; 01-01-030; 01-01-031; 01-01-007; y 01-01-012, el Centro de Manzana se delimitará mediante Líneas Paralelas a las Líneas Municipales, trazadas a una distancia (d y d') igual a $2/7$ (dos séptimos) y $1/3$ (un

tercio) de la distancia existente entre Líneas Municipales opuestas, medidas sobre los lados (A y B) respectivamente.

(Gráfico 8.1.1.2.a)

- b) Manzana designada catastralmente como 01-01-013; el centro de manzana se delimitará de forma particular.

(Gráfico 8.1.1.2.b)

8.1.2. Exención

En aquellas manzanas que por sus características dimensionales no se adecuen al trazado del Centro de Manzana, y/o en aquellas manzanas, cualquiera sea su forma, cuyo lado menor mida hasta 50,00 (cincuenta) metros el mismo no será exigible. Dichas manzanas son aquellas designadas catastralmente como: 01-01-001; 01-01-006; 01-01-015; 01-01-018; 01-02-039; 01-02-040; 01-02-051; y 01-02-052.

8.1.3. Ventilación

Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepase la Línea de Frente Interno en menos de 3,00 (tres) metros, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3,00 (tres) metros de la Línea Divisoria de Fondo, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.

Cuando la Línea de Frente Interno sobrepase a las líneas medianeras de fondo y/o laterales de una parcela en una distancia menor a 1,50 metros, la edificación deberá retirarse por lo menos 3 (tres) metros si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.

(Gráfico 8.1.3.)

8.1.4. Ocupación

8.1.4.1. Bajo cota de predio

La superficie afectada por el centro de manzana podrá ocuparse en un 100% (cien por ciento) bajo cota de predio con cocheras.

8.1.4.2. En superficie

Las cubiertas de las construcciones que ocupen el centro de manzana, deberán ser obligatoriamente planas y accesibles, de manera de permitir su mantenimiento, no pudiendo utilizarse materiales reflectantes. Además, deberán tener un tratamiento paisajístico y elementos de vegetación.

8.2. De los límites de las Zonas

En aquellos casos en que el límite de las zonas que deben respetar centros de manzana, pasare por parcelas frentistas de manzanas no afectadas en su totalidad por aquella norma, dichas parcelas quedarán afectadas a una Línea Divisoria de Zonas paralela a la Línea Municipal, cuya distancia medida de manera perpendicular a esta, de 25,00 (veinticinco) metros: en parcelas frentistas a Calle Salta de las manzanas designadas catastralmente: 01-01-021, 01-01-025 y 01-01-032; en parcelas frentistas a

Calle Córdoba de las manzanas designadas catastralmente: 01-01-040, 01-01-041, 01-01-063, 01-01-072, 01-01-073 y 01-01-074; en parcelas frentistas a Av. Juan B. Justo de las manzanas designadas catastralmente: 01-02-096, 01-02-095, 01-02-088, 01-02-087, 01-02-077, 01-02-076 y 01-02-065; en parcelas frentistas a Calle España de las manzanas designadas catastralmente: 01-02-062, 01-02-055, 01-02-049, 01-02-042, 01-02-036, 01-02-029, 01-02-024 y 01-02-017; en parcelas frentistas a Bv. Agüero de las manzanas designadas catastralmente: 01-02-001, 01-02-006, 01-02-014, 01-02-013, 01-02-012, 01-02-011, 01-02-010, 01-02-020, 01-02-019, 01-02-018 y 01-02-017; y en parcelas frentistas a Calle Ameghino de las manzanas designadas catastralmente: 01-02-062, 01-02-061, 01-02-059, 01-02-058, 01-02-056 y 01-02-055.

8.3. De las parcelas-esquina

En el caso de parcelas-esquinas afectadas a Patrón P1 o Patrón P2, cuando su superficie fuere igual o menor de 300,00 (trescientos) metros cuadrados, o uno de sus frentes fuere igual o menor de 10,00 (diez) metros, no se exigirá retiro de frente a partir de los 10,00 (diez) metros de altura, pudiendo edificarse sobre la Línea Municipal, hasta la altura máxima permitida según Zona, a partir de la intersección de las Líneas Municipales y hasta una distancia de 20,00 (veinte) metros

(Gráfico 8.3.)

8.4. De las Áreas Especiales (A.E.)

Las condiciones urbanísticas y de ocupación de las Áreas Especiales referidas en el Punto 7.1.2. inc. a), y delimitadas en el Plano de Zonificación vigente, serán definidas por el Departamento Ejecutivo Municipal, ad referendum del Concejo Deliberante, y de conformidad a los resultados de los estudios particularizados para cada Área que el primero realice, persiguiendo la protección y promoción de los valores que justificaron su categorización.

8.5. De las Áreas de Promoción Urbana (A.P.U.)

Las Áreas de Promoción Urbana definidas en el Punto 7.1.2. inc. b), de la presente, son susceptibles de estudios urbanísticos, planes y/o proyectos especiales que promuevan el desarrollo urbano, el mejoramiento del espacio público, la movilidad e infraestructura, y la protección de los valores históricos, paisajísticos y ambientales de la Ciudad.

Dichas áreas se encuentran delimitadas en el Plano que como Anexo Gráfico N° 2 forma parte de la presente, y son las que se establecen a continuación:

1. A.P.U. Ruta Nacional N°9
2. A.P.U. acceso Sur
3. A.P.U. acceso Norte
4. A.P.U. Plaza Pío León
5. A.P.U. Estación de FFCC

En las A.P.U., el Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar, ad referendum del Concejo Deliberante, la localización de proyectos particulares, que contemplen variaciones a las condiciones de ocupación y/o uso del suelo establecidas en la presente. En estos casos será de aplicación, la Renta Diferencial Urbana a cargo del propietario del inmueble beneficiado por el mayor aprovechamiento del suelo, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará por normas y reglamentaciones específicas en la materia.

(Anexo Gráfico N° 2)

- 8.6.** De los edificios destinados a equipamiento comunitario y otros usos
- En el caso de edificios destinados a equipamiento comunitario (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etc.), como asimismo auditorios, Iglesias, Templos, Torres, Monumentos y elementos alegóricos, por Decreto del Departamento Ejecutivo, debidamente fundado, se podrán establecer condiciones de ocupación del suelo particulares, como así también admitir variaciones de los índices normativos que regulan el F.O.S., altura y/o retiros. Las disposiciones podrán acompañarse con condiciones o requerimientos específicos que aseguren una correcta resolución funcional y ambiental en la parcela y su entorno, conforme a las características de la zona en que se hallare inserta. Quedan excluidos del presente artículo los edificios destinados, total o parcialmente, a vivienda.
- 8.7.** De las parcelas colindantes a bienes de valor histórico-patrimonial
- Previo a la materialización de cualquier clase de edificación en parcelas colindantes a edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico y Arquitectónico - Urbanístico (P.H.A.U.) de la Ciudad, deberá presentarse anteproyecto ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos o la que en un futuro la reemplace, sin cuya aprobación no podrá proseguir el trámite conforme al Código de Edificación vigente, pudiendo el Departamento Ejecutivo a través de Decreto establecer retiros de la edificación y/o enrasamiento de alturas con el fin de preservar, valorizar y/o jerarquizar el patrimonio.
- 8.8.** Factor de Impermeabilización del Suelo (F.I.S.)
- EL Departamento Ejecutivo Municipal, previo estudio particularizado, determinará por vía reglamentaria las condiciones de aplicación y porcentaje del F.I.S., en las zonas normativas, regulada por la presente, en emprendimientos de alto impacto urbanístico, y en aquellas zonas de la ciudad que presenten condiciones ambientales especiales y/o que cuenten con vulnerabilidad hídrica.
- La superficie libre de impermeabilización requerida mediante el F.I.S. podrá ser complementada entre suelo natural, solado permeable, cubierta verde, sistemas de colecta y retardo de aguas pluviales, etc. Se contemplarán como superficies libres de

impermeabilización, las piscinas, lagunas ornamentales y demás cuerpos de agua artificiales que pudieran existir.

8.9. Cálculo de cantidad de Unidades Funcionales

A los efectos del cálculo del número máximo de unidades funcionales admitidas por parcela, cuando la relación entre el Coeficiente según Patrón, y el F.O.T. máximo de la parcela, diera como resultado una cifra con decimales, se aumentará una unidad a la cantidad de números enteros, si los decimales fueran iguales o mayores a 50 (cincuenta).

8.10. Superación de altura máxima con locales no habitables

En todos los casos a continuación descriptos, la referencia de altura máxima permitida se refiere a locales habitables, no encontrándose incluidas en las mismas aquellos locales que se originan por instalaciones accesorias como son: Sala de máquinas para ascensores, cajas de escaleras, depósitos de reservas de agua, antenas y/o instalaciones especiales para comunicaciones, etc.

CAPITULO TERCERO: ZONAS Y PATRONES DE ASENTAMIENTO

9. ZONAS Y PATRONES DE ASENTAMIENTO

9.1. PATRÓN 1 (P1)

9.1.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.1.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Comercial (Edificios comerciales con características de uso diario, periódico y ocasional).
Institucional (Edificios para reunión bajo techo, de oficinas y edificios especiales)
- b) Complementario: Residencial (Edificios Residenciales).
- c) Restringido: Industrial (Edificios Industriales que alberguen industrias inocuas artesanales de hasta 200 m²). Depósitos a cielo abierto.

9.1.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:

La altura máxima de Fachada de Frente será de 10,00 (diez) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 4,00 (cuatro) metros a contar desde la Línea Municipal. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta un plano límite horizontal ubicado a 25,00 m (veinticinco metros) correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 7 (siete) plantas elevadas.

Esta altura máxima sólo podrá ser superada por instalaciones accesorias, locales no habitables, elementos de coronamiento y/o locales destinados a usos comunes tales como salón de usos múltiples o asimilables, los que deberán ubicarse dentro de un

plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada de frente, y frente interno o fondo, forme con la horizontal un ángulo de 45° (cuarenta y cinco) grados.

Retiro mínimo de fondo de 3 metros a partir de los 4,00 (cuatro) metros de altura.

(Gráfico 9.1.3.)

- b) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 100 % (cien por ciento) hasta los 7,00 (siete) metros de altura (planta baja y una planta elevada) medidos desde la cota del predio. Por encima de dicha altura, el F.O.S. máximo será de 85%.
- c) Disposiciones especiales: en la presente Zona, previo informe fundado el Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar a través de Decreto, variaciones en las dimensiones máximas de altura y/o retiros de edificación cuando, por razones de mejoramiento de las condiciones funcionales, ambientales y paisajísticas, la propuesta se considere superadora y amerite condiciones de ocupación particulares.

Siendo ese el caso, se autorizará a redistribuir la máxima superficie construible de la parcela, resultante de la aplicación de los retiros, alturas máximas, F.O.S., centro de manzana y toda otra condición correspondiente a la zona, con la distribución más conveniente para las condiciones propias de la parcela y su entorno.

La parcela asiento del proyecto deberá contar con una superficie mínima de 1.250 m².

9.1.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 250 m² y un frente mínimo de 10,00 metros.

9.2. PATRÓN 2 (P2)

9.2.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.2.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Comercial (Edificios Comerciales de uso diario y periódico).
Residencial (Edificios Residenciales de vivienda permanente).
- b) Complementario: Comercial (Edificios comerciales de uso ocasional)
Residencial (Edificios Residenciales de vivienda transitoria).
Institucional (Edificios Especiales)
Varios (Edificios para Depósitos, Talleres).
- c) Restringido: Industrial (Edificios Industriales que alberguen industrias inocuas artesanales de hasta 200 m²). Depósitos a cielo abierto.

9.2.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:
La altura máxima de Fachada de Frente será de 10,00 (diez) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 4,00 (cuatro) metros a contar desde la Línea

Municipal. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta un plano límite horizontal ubicado a 16,00 m (dieciséis) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y como máximo hasta 4 (cuatro) plantas elevadas.

Esta altura máxima sólo podrá ser superada por instalaciones accesorias, locales no habitables, elementos de coronamiento y/o locales destinados a usos comunes tales como salón de usos múltiples o asimilables, los que deberán ubicarse dentro de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada de frente, y frente internoo fondo, forme con la horizontal un ángulo de 45° (cuarenta y cinco) grados.

La Línea de Edificación coincidirá con la Línea Municipal, siempre que el ancho de calle sea como mínimo de 20 metros. En caso de calles menores de 20,00mts, la diferencia será repartida entre ambos frentes, retirando hasta éstas las Líneas de Edificación.

Retiro mínimo de fondo de 3 metros a partir de los 4,00 (cuatro) metros de altura.

(Gráfico 9.2.3.).

- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 2,5 (dos coma cincuenta).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 75 % (setenta y cinco por ciento)

- d) Disposiciones especiales:

En el caso de parcelas-esquinas cuya superficie sea igual o menor a 250,00 (doscientos cincuenta) metros cuadrados, el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 100 % (cien por ciento).

9.2.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 250 m² y un frente mínimo de 10,00 metros.

9.3. PATRÓN 3 (P3)

9.3.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.3.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Comercial (Edificios comerciales con características de uso diario, periódico y ocasional).
- b) Complementario: Residencial (Edificios Residenciales)
Institucional (Edificios Especiales y Edificios para oficinas).
- c) Restringido: Industrial (Edificios Industriales que alberguen industrias inocuas artesanales de hasta 200 m²). Depósitos a cielo abierto.

9.3.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:

La altura máxima de Fachada de Frente será de 13,00 (trece) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y tres plantas elevadas.

Esta altura máxima sólo podrá ser superada por instalaciones accesorias, locales no habitables, elementos de coronamiento y/o locales destinados a usos comunes tales como salón de usos múltiples o asimilables, los que deberán ubicarse dentro de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada de frente, y frente internoo fondo, forme con la horizontal un ángulo de 45° (cuarenta y cinco) grados.

Retiro mínimo de frente de 5,00 (cinco) metros.

Retiro mínimo de fondo de 3,00 (tres) metros a partir de los 4,00 (cuatro) metros de altura.

(Gráfico 9.3.3.)

- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 3 (tres).
- c) F.O.S.: El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 75 % (setenta y cinco por ciento)

9.3.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 250 m² y un frente mínimo de 10,00 metros.

9.4. PATRÓN 4 (P4)

9.4.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.4.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Comercial (Edificios Comerciales de uso diario y periódico).
Residencial (Edificios Residenciales de vivienda permanente).
- b) Complementario: Comercial (Edificios comerciales de uso ocasional)
Residencial (Edificios Residenciales de vivienda transitoria)
Institucional (Edificios Especiales)
Varios (Edificios para Depósitos, Talleres).
- c) Restringido: Industrial (Edificios Industriales que alberguen industrias inocuas artesanales de hasta 200 m²). Depósitos a cielo abierto.

9.4.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:

La altura máxima de Fachada de Frente será de 10,00 (diez) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas.

Esta altura máxima sólo podrá ser superada por instalaciones accesorias, locales no habitables, elementos de coronamiento y/o locales destinados a usos comunes tales como salón de usos múltiples o asimilables, los que deberán ubicarse dentro de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada de frente, y frente internoo fondo, forme con la horizontal un ángulo de 45° (cuarenta y cinco) grados.

La Línea de Edificación coincidirá con la Línea Municipal, siempre que el ancho de calle sea como mínimo de 20 metros. En caso de calles de ancho menor a 20,00mts, el retiro mínimo de la edificación de frente será de 3,00 metros.

Retiro mínimo de fondo de 3,00 (tres) metros a partir de los 4,00 (cuatro) metros de altura.

(Gráfico 9.4.3.)

- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 2 (dos).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 60 % (sesenta por ciento)

9.4.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 250 m² y un frente mínimo de 10,00 metros.

9.5. PATRÓN 5 (P5)

9.5.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.5.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Comercial (Edificios Comerciales de uso diario y periódico).
Residencial (Edificios Residenciales de vivienda permanente).
- b) Complementario: Comercial (Edificios comerciales de uso ocasional)
Residencial (Edificios Residenciales de vivienda transitoria)
Institucional (Edificios Especiales)
Varios (Edificios para Depósitos, Talleres).
- c) Restringido: Industrial (Industrias inocuas hasta 200.00m²).
En parcelas afectadas a Patrón P5, frentistas a la Ruta Provincial E-66, estarán restringidos los Edificios de uso para Depósito y Talleres.

9.5.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:
La altura máxima de Fachada de Frente será de 10,00 (diez) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas.
Esta altura máxima sólo podrá ser superada por instalaciones accesorias, locales no habitables, elementos de coronamiento y/o locales destinados a usos comunes tales como salón de usos múltiples o asimilables, los que deberán ubicarse dentro de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada de frente, y frente internoo fondo, forme con la horizontal un ángulo de 45° (cuarenta y cinco) grados.

Retiro mínimo de frente de 8,00 (ocho) metros.

Retiro mínimo de fondo de 3,00 (tres) metros a partir de los 4,00 (cuatro) metros de altura.

Retiros laterales:

En parcelas con frente mayor a 20,00 metros, se deberán materializar retiros de 3,00 metros en todos los laterales. En Parcelas con frente de hasta 20,00 metros, podrá materializarse un solo retiro lateral de 3,00 (tres) metros.

En parcelas afectadas a Patrón P5, frentistas a la Ruta Nacional N°9, podrá materializarse un único retiro lateral de 3,00 (tres) metros, independientemente de la medida del frente.

(Gráfico 9.5.3.)

- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 1.8 (Uno punto Ocho).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 60 % (sesenta por ciento)

9.5.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 1.000.00 (mil) m² y un frente mínimo de 20.00 (veinte) metros lineales.

9.6. PATRÓN RESIDENCIAL 1 (PR1)

9.6.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.6.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Residencial (Edificios Residenciales para vivienda permanente)
- b) Complementario: Comercial (Edificios Comerciales para uso diario).
Institucional (Edificios Educativos, pre primario, primario y secundario. Edificios para la sanidad y Edificios de Seguridad)
- c) Restringido: Industrial (Edificios Industriales que alberguen industrias inocuas artesanales de hasta 250 m², Talleres de hasta 200 m² y Depósitos de hasta 300 m²)

9.6.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:
La altura máxima de Fachada de Frente será de 9 (nueve) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas.
Retiro mínimo de frente de 3,00 (tres) metros.
Retiro mínimo de fondo de 3,00 (tres) metros a partir de los 3,00 (tres) metros de altura.
- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 1 (Uno).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 60 % (sesenta por ciento)
- d) Número máximo de unidades funcionales: Coeficiente 120. 1 (una) U.F. cada 120 m² del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de la parcela.

9.6.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 300.00 m² (trescientos) y un frente mínimo de 10.00 (diez) metros lineales.

9.7. PATRÓN RESIDENCIAL 2 (PR2)

9.7.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.7.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Residencial (edificios residenciales de viviendas unifamiliares y multifamiliares para viviendas permanentes.)
- b) Complementario: Comercial (edificios comerciales, de uso diario y periódico)
Institucional (edificios educacionales, administrativos, para sanidad y seguridad)
- c) Restringido: Industrias inocuas de hasta 200 m², depósito de apoyo a comercios hasta 100 m². Depósitos a cielo abierto.

9.7.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:
La altura máxima de Fachada de Frente será de 9 (nueve) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas.
Retiro mínimo de frente de 3,00 (tres) metros.
Retiro mínimo de fondo de 3,00 (tres) metros a partir de los 3,00 (tres) metros de altura.
- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 1.5 (Uno punto Cinco).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 60 % (sesenta por ciento)
- d) Número máximo de unidades funcionales: Coeficiente 120. 1 (una) U.F. cada 120 m² del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de la parcela.

9.7.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 360.00 m² (treientos sesenta) y un frente mínimo de 12.00 (doce) metros lineales para parcelas resultantes de urbanizaciones sin plan de vivienda, y de 250 m² (doscientos cincuenta) y frente mínimo de 10.00 (diez) metros lineales para parcelas resultantes de urbanizaciones con plan de vivienda.

9.8. PATRÓN RESIDENCIAL 3 (PR3)

9.8.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.8.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Residencial (Edificios Residenciales para vivienda permanente)
- b) Complementario: Comercial (Edificios Comerciales para uso diario).
Institucional (Edificios Educacionales para pre primario, primario y secundario.
Edificios de Seguridad y Edificios para la Sanidad)
- c) Restringido: Industrial (Edificios Industriales que alberguen industrias inocuas artesanales de hasta 150 m² y en la medida en que esa industria esté dedicada a la elaboración de insumos necesarios para el uso dominante del Patrón. Su permanencia estará condicionada a la verificación del impacto ambiental que produzca).

9.8.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:
La altura máxima de Fachada de Frente será de 9 (nueve) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas.
Retiro mínimo de frente de 4,00 (cuatro) metros.
Retiro mínimo de fondo de 3,00 (tres) metros a partir de los 3,00 (tres) metros de altura.
- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 1 (Uno).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 60 % (sesenta por ciento)
- d) Número máximo de unidades funcionales: Coeficiente 180. 1 (una) U.F. cada 180 m² del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de la parcela.

9.8.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 360.00 m² (treientos sesenta) y un frente mínimo de 12.00 (doce) metros lineales

9.9. PATRÓN RESIDENCIAL 4 (PR4)

9.9.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.9.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Residencial (Edificios Residenciales para vivienda permanente)
- b) Complementario: Comercial (Edificios Comerciales para uso diario).
Institucional (Edificios Educaciones para pre primario, primario y secundario. Edificios de Seguridad y Edificios para la Sanidad)
- c) Restringido: Industrial, Depósitos a cielo abierto.

9.9.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros y altura de la edificación:
La altura máxima de Fachada de Frente será de 9 (nueve) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas.
Retiro mínimo de frente de 6,00 (seis) metros.
Retiro mínimo de fondo de 5,00 (cinco) metros a partir de los 3,00 (tres) metros de altura.
Retiros mínimos laterales: podrá materializarse un único retiro lateral de 3,00 (tres) metros.
- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 1 (Uno).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 60 % (sesenta por ciento)
- d) Número máximo de unidades funcionales: Coeficiente 300. 1 (una) U.F. cada 300 m² del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de la parcela.

9.9.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 600.00 m² (seiscientos) y un frente mínimo de 15.00 (quince) metros lineales

9.10. PATRÓN RESIDENCIAL 5 (PR5)

9.10.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.10.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Residencial (Edificios Residenciales).
- b) Complementario: Comercial (Edificios Comerciales de uso diario).
Edificios especiales (Edificios de Seguridad y Edificios para la Sanidad).
- c) Restringido: Industrial, Depósitos a cielo abierto.

9.10.3. Ocupación del Suelo

a) Retiros y altura de la edificación:

La altura máxima de Fachada de Frente será de 9 (nueve) metros correspondiéndole un desarrollo de planta baja y dos plantas elevadas.

Retiro mínimo de frente de 8,00 (ocho) metros.

Retiro mínimo de fondo de 5,00 (cinco) metros a partir de los 3,00 (tres) metros de altura.

Retiros mínimos laterales: 3,00 (tres) metros.

En caso de parcelas con frente menor a 20,00mts, podrá materializarse un único retiro lateral de 3,00 (tres) metros.

- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 1 (Uno).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 60 % (sesenta por ciento)
- d) Número máximo de unidades funcionales: Coeficiente 450. 1 (una) U.F. cada 450 m2 del Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo de la parcela.

9.10.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 1000.00 m2 (mil) y un frente mínimo de 20.00 (veinte) metros lineales

9.11. ZONA VERDE - HISTORICO - RECREACIONAL

9.11.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.11.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Edificios o instalaciones para reuniones al aire libre.
- b) Complementario: Edificios para reunión bajo techo.
Comercios ocasionales.
- c) Restringido: Residencias de cuidadores, depósitos de apoyo a las actividades citadas, con una superficie máxima de 100 m2.

9.11.3. Ocupación del Suelo

a) Retiros de la edificación:

La Línea de Edificación se retirará como mínimo a 15,00 metros de la Línea Municipal y 3,00 metros del Eje Medianero.

- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 0,2 (cero coma dos).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 20 % (veinte por ciento)

9.11.4. Condiciones particulares

Estas áreas serán de interés turístico, histórico, recreacional y ecológico.

Las características de la edificación serán en un todo armónica con el entorno lo que redundará en un aprovechamiento paisajístico del sector.

El rol asignado a esta zona, es el de constituirse en lugares de esparcimiento activo de la población, preservando estas áreas como pulmón verde de la ciudad.

9.11.5. Área de Primer Orden

Las intervenciones en el Área Especial o de Primer Orden de Amortiguación y Protección, inmediata al Conjunto Jesuítico, establecida en Ordenanza N° 2.049y delimitada en el Plano Anexo Grafico N° 2 que forma parte de la presente norma, tanto sean públicas como privadas, deberán proteger y respetar en forma prioritaria el Patrimonio Jesuítico, integrado por el Museo Histórico, los Antiguos Molinos, la Acequia, los restos del Tajamar y los vestigios de las viviendas en su entorno.

El respeto y protección implicará la restricción sobre la obstaculización de las visuales hacia los bienes descritos, ya sea por medio de la altura de las edificaciones, como por cualquier otro elemento urbano, como toldos, carteles, antenas, columnas, postes, tendido de redes, etc.

Las actividades a desarrollarse en el Área de Primer Orden deberán restringir los impactos, tanto ambientales como edilicios sobre los bienes protegidos, tendiendo a la minimización del tránsito vehicular y en especial al de gran porte, como así el estacionamiento en sectores que obstaculicen las buenas visuales hacia los bienes protegidos.

9.11.6. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 2.000,00 m2.

9.12. ZONA INDUSTRIAL

9.12.1. Delimitación

Según Plano de Zonificación - Anexo Gráfico N° 2

9.12.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Industrial (Edificios industriales inocuos en general).
- b) Complementario: Residencial (viviendas de cuidadores).
Varios (Edificios para Depósitos Talleres)
- c) Restringido: Industrial (Edificios para usos peligrosos)

9.12.3. Ocupación del Suelo

- a) Retiros de la edificación:

La Línea de Edificación se retirará como mínimo 10,00 metros de la Línea Municipal, en caso de uso complementario, deberá retirarse como mínimo 3,00 metros.

Las parcelas situadas con frente a las calles República Dominicana y Colombia entre las calles Costa Rica y Almirante Brown tendrán un retiro mínimo de frente de 3,00 metros. En caso de lotes con frente a ambas calles, se deberá respetar en los dos frentes el retiro obligatorio. Las construcciones existentes, que cuenten con documentación aprobada, y que no poseen retiro de verde, mantendrán esa situación de no mediar en ellas modificaciones en su superficie cubierta, o cambios de destino de actividad. De ocurrir esto, deberán adecuarse a las nuevas reglamentaciones dispuestas para uso del suelo.

- b) F.O.T.: el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) máximo será de 2 (dos).
- c) F.O.S.: el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) será de 80 % (ochenta por ciento)

9.12.4. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 1.200,00 m² y un frente mínimo de 12,00 metros.

Las parcelas situadas con frente a las calles República Dominicana y Colombia entre las calles Costa Rica y Almirante Brown tendrán una superficie mínima de 360,00 m² y un frente mínimo de 12,00 metros.

9.13. ZONA RURAL

9.13.1. Delimitación

9.13.2. Usos del suelo

- a) Dominante: Rural (Regida por Ley Provincial N° 1.005 y sus modificatorias).
- b) Complementario: Residencial, integrado al uso rural.
- c) Restringido: No existe.

9.13.3. Subdivisión del Suelo

La parcela tendrá una superficie mínima de 5.000 m² y un frente mínimo de 50,00 metros.

TITULO III - FRACCIONAMIENTO DEL SUELO

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES PRELIMINARES

10. DISPOSICIONES PRELIMINARES

10.1. Alcance y ámbito de vigencia de las normas

10.1.1. Objeto

El presente Título tiene por objeto regular el fraccionamiento de tierras en todo el Municipio de la ciudad de Jesús María.

10.1.2. Objetivos

Son objetivos fundamentales de la regulación del fraccionamiento del suelo:

- a) Crear las normas tendientes a facilitar y asegurar que todo fraccionamiento de tierra dirigido a la ampliación o modificación del área urbana y todo trazado que en la ciudad modifique los parcelarios existentes mediante la división de lotes o subdivisión de los mismos, se realice de acuerdo a las mejores formas de utilización y mejoramiento del medio ambiente.
- b) Asegurar los propósitos de ordenamiento de la ciudad, optimizando la distribución de la población sobre el territorio y garantizando la compatibilidad ambiental y funcional entre las áreas urbanizadas y a urbanizar, salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- c) Lograr el máximo aprovechamiento de la infraestructura existente evitando toda apertura de tierras áreas sin disponibilidad de extensión de la misma.
- d) Preservar las áreas de interés natural, paisajístico histórico o funcional a los fines de un aprovechamiento racional de los mismos.
- e) Posibilitar una fluida conexión entre los nuevos núcleos urbanos y los ya existentes, mediante el racional trazado de la red vial, desde sus niveles más complejos a los más elementales.
- f) Implantar los mecanismos legales, administrativos y económicos- financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos.

10.2. Definición de términos técnicos

A los fines del presente reglamento, entiéndase por:

FRACCIONAMIENTO: Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

- a) Urbanización o loteo: Será así considerado todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público. También se considerará urbanización o loteo todo fraccionamiento, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el número de 10 (diez).
- b) Simple subdivisión: Todo fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público y que no supere el número de 10 (diez) parcelas.
- c) Subdivisión por partición hereditaria: Todos aquellos casos comprendidos dentro de las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, en lo relativo a la Transmisión de Derechos por Causa de Muerte.
- d) Parcela o lote: Toda extensión de terreno sin solución de continuidad, perteneciente a un mismo propietario o a varios en condominio y adquirida por uno o más títulos. No se considerarán soluciones de continuidad las separaciones que dentro de un mismo inmueble produzcan los cursos de agua, caminos y vías férreas, hasta tanto las fracciones en que estos dividan a la propiedad no queden definidas por operaciones de agrimensura.

A los inmuebles comprendidos en los supuestos previstos en el Título IV y Título V Capítulo 1 del libro IV del Código Civil y Comercial de la Nación, se los considerará como única parcela, con un registro de las unidades de dominio que surjan de las subdivisiones otorgadas conforme al régimen de que se trate.

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

CAPITULO SEGUNDO: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

11. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE URBANIZACIONES

11.1. De la Zonificación

A fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el ejido urbano queda dividido en zonas, conforme al Anexo Gráfico N° 1 el que pasa a formar parte de las Normas aquí contenidas.

Esta zonificación de la ciudad, será regida por distintos Patrones de Asentamiento, los que, conforme al Anexo Gráfico N° 2, pasan a formar parte de las Normas aquí contenidas.

11.1.1. Fraccionamiento del suelo de acuerdo a Patrones de asentamiento

El fraccionamiento del suelo en cada una de las Zonas establecidas en la presente Ordenanza, deberá respetar las medidas mínimas de frente y superficie para parcelas, indicadas en el Punto 9 y siguientes de la presente norma.

11.2. Condiciones de materialización. Oportunidad.

Las urbanizaciones de carácter residencial, serán posibles siempre que se den las siguientes condiciones:

- a) Que se haya producido una ocupación real (parcelas edificadas) de un 30% (treinta por ciento) como mínimo de las parcelas pertenecientes a las áreas urbanizables más próximas al sitio que se quiere fraccionar, siendo el área a considerar para establecer dicho porcentaje la urbanización más próxima debidamente aprobada.
- b) Que se cumplimente con todos los requisitos para aprobación de fraccionamientos establecidas en el presente Reglamento y demás Normas vigentes al respecto en el orden provincial.

El Departamento Ejecutivo queda facultado para aceptar o rechazar:

Urbanizaciones, Loteos, Subdivisiones y las correspondientes transferencias de Dominio, destinados al Dominio Público o Privado Municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza.

11.3. Del trazado, mensura y amojonamiento

11.3.1. Del trazado de la red vial

11.3.1.1. Definición de jerarquías viales

Se definen como arterias de la red vial principal y de la red vial secundaria, al conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción, y que se representa en el Plano de la Red Vial Principal (Anexo Gráfico N° 3) y Perfiles Transversales Tipo, que forman parte de la presente Ordenanza.

- a) Rutas Nacionales o Provinciales: Tienen como finalidad servir al tránsito de acceso regional o nacional y también al tránsito de paso.
Con cruces a nivel, con control lumínico, separador central y calles de servicio paralelas.
- b) Arterias Principales: Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al área central.
- c) Arterias Secundarias: Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las principales.
- d) Intersectoriales: Vías que interconectan en sentido anular o transversal, sectores urbanos distintos.
- e) Colectoras: Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e intersectoriales.
- f) Locales: Vías de acceso vehicular a las viviendas y a su equipamiento inmediato, de baja velocidad y poco volumen vehicular.
- g) Calles sin salida: Vías locales que están conectadas a la red vial por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80 metros (ochenta), debiendo contar en el extremo cerrado con rotonda de giro.
- h) Peatonales: Circulaciones de uso exclusivo peatonal, sin distinción entre calzada y vereda.
- i) Especiales: Dan respuesta a distintas necesidades y pueden ser:
 - 1) Vías laterales al Río Jesús María.
 - 2) Vías laterales a cursos de agua (canales).
 - 3) Calles laterales a vías férreas.

11.3.2. De los perfiles tipos de vías

11.3.2.1. Perfiles tipo

Los perfiles transversales tipo de calles, serán los siguientes:

- a) Rutas Nacionales o Provinciales: Se ejecutarán de acuerdo a Perfil 1.
Deberán ejecutarse con un perfil de ancho variable, conforme a las normas y criterios de diseño de la Dirección Nacional de Vialidad y de la Dirección Provincial de Vialidad.
- b) Arterias Principales: Se ejecutarán de acuerdo a Perfil 2.
Anchos: Entre Líneas Municipales, 20,00 metros, de vereda 4,00 metros, de estacionamiento (en ambas manos de circulación) 5,00 metros, de calzada 7,00 metros.

(Gráfico 11.3.2.1.b)

- c) Arterias Secundarias: Se ejecutarán de acuerdo a Perfil 3.
Anchos: Entre Líneas Municipales 18,00 metros, de vereda 4,00 metros, de estacionamiento (en una mano de circulación) 3,00 metros, de calzada 7,00 metros.
Entre líneas Municipales 15,00 metros. De vereda 3,00 metros. De estacionamiento (en una mano de circulación) 3,00 metros. De calzada 6,00 metros.
(Gráfico 11.3.2.1.c)
- d) Intersectoriales: Se ejecutarán de acuerdo a Perfil 2.
- e) Colectoras: Se ejecutarán de acuerdo a Perfil 2
- f) Locales: Se ejecutarán de acuerdo a Perfil 4.
Anchos: Entre líneas Municipales 15,00 metros. De vereda 2,50 metros De calzada 10,00 metros. Toda calle existente con dimensión inferior a 12,00 (doce) metros, deberá mantener un ancho mínimo de calzada de 7,00 (siete) metros.
(Gráfico 11.3.2.1.f)
- g) Calles sin salida:
Se ejecutarán de acuerdo al Perfil 5.a., Perfil 5.b., Perfil 5.c., según corresponda en consideración de la materialización inmediata del entorno vial público; previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos. Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y la salida de los vehículos que en ella ingresen.
(Gráfico 11.3.2.1.g)
- Perfil 5.a.
Anchos: Del ensanchamiento 27,00 metros, como mínimo; con vereda exterior de 2,50 metros, calzada de 6,00 metros, vereda de isleta de 2,50 metros, e isleta central con radio mínimo de 5,00 metros para Espacio Verde. La calle de ingreso tendrá 12,00 metros, de ancho mínimo; materializando veredas a ambos lados de cómo mínimo 2,50 metros de ancho, con una calzada central de 7,00 metros de ancho mínimo. El largo máximo total será de 80,00 metros, a medir desde la Línea Municipal de la calle transversal de acceso hasta la Línea Municipal de fondo medida sobre el eje de la calle de acceso.
 - Perfil 5.b.
Anchos: Del ensanchamiento 30,00 metros, como mínimo; con vereda exterior de 2,50 metros, calzada de 7,50 metros, vereda de isleta de 2,50 metros, e isleta central con radio mínimo de 5,00 metros para Espacio Verde. La calle de ingreso tendrá 15,00 metros, de ancho mínimo; materializando veredas a ambos lados de cómo mínimo 2,50 metros de ancho, con una calzada central de 10,00 metros de ancho mínimo. El largo máximo total será de 100,00 metros, a medir desde la Línea Municipal de la calle transversal de acceso hasta la Línea Municipal de fondo medida sobre el eje de la calle de acceso.

- Perfil 5.c.

Anchos: Del ensanchamiento 30,00 metros, como mínimo; con vereda exterior de 3,00 metros, calzada de 7,00 metros, vereda de isleta de 2,50 metros, e isleta central con radio mínimo de 5,00 metros para Espacio Verde. La calle de ingreso tendrá 15,00 metros, de ancho mínimo; materializando veredas a ambos lados de cómo mínimo 3,00 metros de ancho, con una calzada central de 9,00 metros. de ancho mínimo. El largo máximo total será de 100,00 metros, a medir desde la Línea Municipal de la calle transversal de acceso hasta la Línea Municipal de fondo medida sobre el eje de la calle de acceso.

h) Peatonales: Se ejecutarán de acuerdo a Perfil 6.

Anchos: Entre Líneas Municipales y espacio verde de uso público, 3,00 metros como mínimo.

(Gráfico 11.3.2.1.h)

i) Especiales: Se ejecutarán de acuerdo a Perfiles 7, 8 y 9.

(Gráfico 11.3.2.1.i)

- Perfil 7: Calles laterales al Río Jesús María.

Anchos: Entre Línea Municipal y Línea de Ribera 33,00 metros: de vereda 3,00 metros cada una, de estacionamiento 2,50 por mano o 5,00 metros a 45 grados de una mano, de calzada 7,00 metros, y de espacio verde marginal 15,00 metros (Punto 11.3.3.2.) entre la vereda externa y la Línea de Ribera. El perfil podrá en sectores verse reducido en el espacio destinado a Línea de Ribera. No podrá reducirse el ancho mínimo de calzada de 7,00 (siete) metros, no permitiéndose en casos el estacionamiento.

- Perfil 8: Calles laterales a canales de riego.

Anchos: Entre Línea Municipal y Línea de Ribera 12,00 metros, de calzada 7,00 metros, de vereda 3,50 metros. La vereda adyacente al canal contará con un solado transitable de no menos de 1,50 metros y el resto de existir, será una faja verde.

- Perfil 9: Calles laterales a vías férreas.

Anchos: Entre Línea Municipal y traza del ferrocarril 12,00 metros, de calzada 7,00 metros, de vereda 2,50 metros. Estas medidas para ambos lados de la traza del F.F.C.C.

11.3.2.2. Retiros de Líneas de Edificación

En toda nueva urbanización deberá respetarse un retiro de Línea de Edificación el que tendrá que ser uniforme a lo largo de cada una de las cuadras, con salvedad de los casos establecidos en los puntos 2.1.2.1.1. y 2.1.2.1.2. de la presente Ordenanza.

Los retiros de Líneas de Edificación responderán a lo establecido en el Punto 9 y siguientes, del Título II, Normas de Ocupación y Uso del Suelo.

11.3.2.3. Diseño vial y de conjunto

El proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la ciudad, mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten la monotonía del trazado, y garanticen un ambiente orgánico y significativo.

11.3.2.4. Trazado

El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que se asegure continuidad y racional enlace con las arteriales, intersectoriales y colectoras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento del transporte.

11.3.2.5. Jerarquización

Deberá jerarquizarse el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características, dimensiones y forma del terreno.

Estas jerarquías además de compatibilizarse con el entorno deberán ser trazadas con un sentido de articulación de los espacios verdes, futuros equipamientos comunitarios y aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

11.3.2.6. Cruces y empalmes

Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse perfectamente en un ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área o trazado de las zonas o barrios colindantes, aconseje otros ángulos en cuyo caso el mismo deberá suavizarse.

11.3.2.7. Continuidad

Si no existiera exactitud en la continuidad de una vía, cuando esta sea interceptada por una transversal no serán permitidos desplazamientos menores de 35,00 metros, esto a fin de garantizar su eficiencia funcional.

11.3.2.8. Ancho mínimo

El ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala y en ningún caso será inferior a 12,00 metros exceptuándose, previa autorización de la Dirección de Planeamiento.

11.3.2.9. Calles perimetrales

En todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

- a) En el terreno del interesado.
- b) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante.

Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por este último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser

acompañada del Plano de Mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de Urbanización.

- c) Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de este.

En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura, por razones de prolongación de una calle existente o trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento. Los gastos y costos que demandare la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador garantizándose su pago en la misma forma que se establece en este Reglamento para las obras de infraestructura. Es obligación del loteador realizar la apertura y pavimentación por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado. El mismo tendrá derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la contribución de mejoras que se determine por los órganos respectivos de conformidad con las normas vigentes en ese momento.

11.3.2.10. Calles sin salida

Si no existiere necesidad de continuidad de vías arteriales, intersectoriales o colectoras y no hubiera razones de continuidad de trazado vial en el perímetro del fraccionamiento, las calles transversales a dicho perímetro cualquiera sea su longitud y nunca mayor a 80 (ochenta) metros podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución de su ensanchamiento en su extremo cerrado de acuerdo al punto 11.3.2.1., Perfil tipo 5.

11.3.2.11. Pendientes

Las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4% (cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas esenciales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías arteriales o intersectoriales principales. La pendiente mínima permitida para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

11.3.2.12. Radios de giro

Los radios de giros en intersecciones, cualquiera fuere la jerarquía de las vías intervinientes, no podrán ser menores a 5,00 metros.

11.3.2.13. Diseño del fraccionamiento

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos podrá asesorar al loteador en el diseño del fraccionamiento sugiriendo métodos y planteando criterios para la adecuación del proyecto al trazado urbano global.

- 11.3.3.** De los inmuebles afectados por cursos de agua
- 11.3.3.1.** Calle lateral al Río Jesús María
- En toda operación de urbanización en inmuebles afectados por el Río Jesús María, será obligación trazar a ambos márgenes una calle lateral a este. Dicha calle deberá ajustarse al perfil tipo que le corresponde por definición en esta Ordenanza.
- 11.3.3.2.** Franja verde marginal
- Se deberá dejar una franja verde marginal a la vía prevista en el Artículo anterior, sobre el lado correspondiente al curso de agua, barrancas o cañadores, no menor a 15,00 metros de ancho, la que será computada íntegramente como espacio verde. Entre este último y la calzada se deberá construir una acera de 3,00 (tres) metros de ancho. Para que esto sea posible, este espacio no deberá tener pendientes abruptas, y si las hubiere, deberá ofrecer seguridad a los peatones y ser protegido de desmoronamientos y/o destrucciones por los medios que fije el organismo correspondiente. Dicho espacio, deberá contar con la infraestructura exigida para cualquier espacio verde.
- 11.3.3.3.** Retiro de línea de edificación
- Para todas las parcelas con frente a calle marginal de la Línea de Ribera, será obligación establecer un retiro de Línea de Edificación de 6,00 metros destinándose el espacio así creado a jardines privados y respondiendo en un todo establecido para estos casos por el Código de Edificación.
- 11.3.3.4.** Requisitos de documentación
- En toda operación de urbanización para inmuebles afectados por el Río Jesús María, se deberá acompañar la Visación Preliminar del fraccionamiento de un Plano certificado por la Administración Provincial de Recursos Hídricos u Organismo Responsable facultado por el Gobierno de la Provincia de Córdoba, en el que conste la determinación de la Línea de Ribera correspondiente. Sin este requisito, no será iniciado ningún trámite referido a este tipo de urbanización.
- 11.3.4.** De los inmuebles afectados por vías férreas
- En toda urbanización cuyo inmueble este afectado por vías férreas se le exigirá un Perfil Tipo 9, a ambos lados de la Línea divisoria de la traza del ferrocarril.
- Para todas las parcelas con frente a estas calles, se exigirá un retiro mínimo de edificación de 3,00 metros de ancho desde la Línea Municipal, con destino a la creación de jardines privados.
- 11.3.5.** Del trazado de las manzanas
- 11.3.5.1.** Forma
- El trazado de las manzanas será preferentemente cuadrado aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, arbolado existente, realizando la importancia de protección de especies añosas declaradas de interés (remitirse para

ello a la Ordenanza de Patrimonio), límites del inmueble objeto del amanzamiento, y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

11.3.5.2. Dimensiones

La dimensión de lado de cada manzana deberá ser 60,00 metros como mínimo, no pudiendo exceder de 200,00 metros, salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerzas mayor debidamente fundadas así lo impusieran.

11.3.5.3. Niveles

El relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

11.3.6. Del trazado de las parcelas

11.3.6.1. Dimensiones mínimas

En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas indicadas en el Punto 9 y siguientes, establecidas para cada zona conforme los Planos que como Anexos Gráficos N°1 y N°2 integran esta Ordenanza, aceptándose una merma de como máximo el 10% (diez por ciento) de la superficie indicada en no más del 10% (diez por ciento) de los lotes propuestos.

En estos casos será de aplicación, la Renta Diferencial Urbana a cargo del propietario del inmueble beneficiado por el mayor aprovechamiento del suelo, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará de acuerdo a lo establecido en la ordenanza vigente en la materia.

11.3.6.2. Parcelas de forma irregular

Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según la zona.
- b) Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiéndose el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.
- c) Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares, bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.

En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación así lo justifiquen, o cuando los ángulos

resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90 grados, y esta a su vez sea un paralelogramo.

11.3.6.3. Parcelas en esquina

Las parcelas en esquina deberán incrementar la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

11.3.6.4. Ochava

La superficie correspondiente a las ochavas en las parcelas en esquina, forman parte de la vía pública. En cuanto concierne a su determinación deberá respetarse lo que disponga el Título I, Normas de Edificación.

11.3.6.5. Parcelas martillo o quiebres

No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres, salvo que exista razón valedera a criterio de Catastro Municipal y de Planeamiento Urbano.

11.3.6.6. Mantenimiento

El propietario de la urbanización esta siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de malezas, mientras las mismas no hayan sido transferidas, entendiéndose como aceptable una altura que no supere los veinte centímetros.

11.3.7. De la mensura y amojonamiento

11.3.7.1. Plano de nivelación

Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de aguas naturales al curso del Río Jesús María y/o cuencas naturales.

11.3.7.2. Amojonamiento del terreno

La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

11.3.7.3. Amojonamiento de curvas

Las curvas se amojonarán en el punto de intersección de las tangentes.

11.3.7.4. Estaqueado del terreno

Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como asimismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en este último caso sin cargo alguno.

11.3.7.5. Materialización de mojones y estacas

Con el fin de facilitar la ejecución de las obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y los vértices de manzanas, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales indestructibles con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

- 11.3.7.6.** Mantenimiento de las estacas
El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas por el término de tres años a partir de la aprobación definitiva del loteo mientras las parcelas no sean transferidas.
- 11.3.7.7.** Nivel de vereda en parcela esquina
Cuando el propietario de la parcela esquina, construya la vereda, la misma se ejecutará a altura coincidente con los esquineros de manzana y su correspondiente nivel.
- 11.3.7.8.** Tolerancia en operaciones de mensura y amojonamiento
Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas, se registrarán en cuanto a tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.
- 11.3.7.9.** Verificación de las tareas realizadas
La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo del fraccionamiento y demás operaciones descritas en el articulado precedente, previo a la aprobación final.
- 11.3.8.** De las superficies afectadas al uso común
- 11.3.8.1.** Superficies con destino a Dominio Público Municipal
En las operaciones caracterizadas como urbanización en el punto 10.2, Inc. a) de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de la superficie total de las parcelas, la que se destinará a Espacios Verdes, más un 5% (cinco por ciento) que se afectará a actividades relacionadas con Equipamiento Comunitario y usos Institucionales.
- 11.3.8.2.** Superficie con destino a Equipamiento Comunitario
Facultase al Departamento Ejecutivo a fijar al 5% de superficie el destino que mejor convenga a la comunidad previo informe técnico de los organismos competentes.
- 11.3.8.3.** Superficie con destino a Espacio Verde
Podrán computarse dentro del porcentaje destinado a Espacios Verdes las siguientes superficies:
El 20% (veinte por ciento) de las superficies marginales de las calles de resguardo y/o canchales centrales de vías arteriales.
En ningún caso el porcentaje previsto para Espacio Verde podrá reducirse en más de un 50% (cincuenta por ciento).
El 100% (cien por ciento) de las franjas verdes de uso público, marginales al Río Jesús María de acuerdo a los perfiles tipos correspondientes y para cada tramo determinado en forma precisa.

El 100% (cien por ciento) de la faja verde obligatoria de los fraccionamientos industriales cuando los mismos colinden con fraccionamientos residenciales o viceversa aun cuando exista una calle de por medio.

11.3.9. De la ubicación y trazado de los espacios verdes y de los espacios para uso institucional

11.3.9.1. Trazado

Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse de las siguientes maneras:

- a) Como plazas circundadas por las calles en su totalidad.
- b) Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.

11.3.9.2. Criterios de distribución

En todos los casos citados en el artículo anterior la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela.

La superficie destinada a equipamiento Comunitario será definida como lote o parcela en el plano de fraccionamiento a los efectos de servirse de todas las infraestructuras que necesite y pasará al dominio privado Municipal. La parcela se definirá como Equipamiento Urbano por Decreto en el cual quedará específicamente determinado que la misma tendrá usos exclusivamente comunitarios.

La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará sujeto a la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, la que podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, que espacios se destinarán a Equipamientos y cuales a Espacios Verdes.

Los organismos de aplicación fijarán lo anteriormente establecido teniendo en cuenta para ello:

- a) Superficie total de la urbanización a realizar.
- b) Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
- c) Ubicación existente o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
- d) Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes
- e) Áreas no aptas tales como zonas marginales o desechables, como costas de canales, bordes de vías férreas, barrancas o espacios remanentes no funcionales

Se permitirá la ejecución de obras de Regulación Hídrica sobre un porcentaje de la superficie destinada a Espacio verde para loteos nuevos con informe técnico estrictamente fundamentado, dejando libres de zonas de inundación u obras de regulación a los espacios destinados a plaza con juegos y zonas de esparcimiento, para lo cual deberá presentar un plan de proyecto del Espacio Verde donde se garantice la sectorización del mismo. No se permitirá la ocupación del 100% del espacio verde con Obras de Regulación Hídrica.

11.3.10. De las Nomenclaturas

El Departamento Ejecutivo Municipal por intermedio del Organismo que considere competente, propondrá los nombres de Barrios, Unidades Vecinales, Urbanizaciones, Avenidas, Calles, Pasajes Públicos, Plazas, Plazoletas, Parques, Paseos, etc.- El interesado podrá proponer nombres de común acuerdo con la mencionada repartición, en caso de discrepancia, será la Municipalidad quién resolverá, en definitiva. Deberá tenerse como criterio para la determinación de las designaciones: el origen y significación de los nombres propios del lugar, identificándolos en base a su ya tradicional y conocida designación, para favorecer de este modo la inmediata localización por parte de los habitantes de la Ciudad debiendo respetarse las características toponímicas del lugar. Los antecedentes se enviarán al Honorable Concejo Deliberante para sanción de la Ordenanza pertinente.

11.4. De la infraestructura

11.4.1. Consideraciones generales

11.4.1.1. Provisión de infraestructuras

En toda urbanización será obligatorio proveer a todas las parcelas devenientes e involucradas de la infraestructura que a continuación se detalla, para lo cual el Loteador deberá realizar acabadamente, la proyectación, aprobación, ejecución, habilitación por ante el prestador oficial del servicio autorizado por el Municipio y donación al Municipio y al prestador oficial del servicio, de todas las obras y acciones necesarias para la correcta provisión de:

- Agua Corriente Potable por tendido de Red.
- Energía Eléctrica Domiciliaria de Baja Tensión por tendido de Red y si fuese necesario, Energía Eléctrica de Media Tensión por tendido de Red.
- Evacuación de Efluentes por Red Colectora de Cloacas.
- Alumbrado Público por tendido de Red (El Alumbrado Público comprende: el Alumbrado Vial y el Alumbrado Ornamental, Paisajístico y de Seguridad).
- Cordón Cuneta y bocacalles, y estabilización de calles.
- Sistema de Evacuación de aguas pluviales.
- Arbolado Público (El arbolado público comprende: Arbolado Vial y Arbolado Ornamental y Forestación de Espacios Verdes).
- Gas Natural por tendido de Red.
- Red de infraestructura para provisión de servicios de telecomunicaciones (Internet, TV por cable, Telefonía, y otros).

11.4.1.2. Obligaciones del loteador

Todas las obras de infraestructura establecidas en el artículo anterior, así como todos los refuerzos, ampliaciones de red, conexiones, nexos o cualquier obra necesaria para el correcto funcionamiento de la infraestructura descrita, serán proyectadas,

aprobadas, ejecutadas, habilitadas y conservadas a cargo, cuenta, solicitud y responsabilidad exclusiva del Loteador, en un todo de acuerdo a todas las disposiciones de todos los organismos correspondientes de incumbencia.

11.4.1.3. Provisión de servicios

En caso de imposibilidad de algunos de los siguientes servicios: Gas Natural por tendido de Red, Colectoras de Cloacas por tendido de Red, dicha imposibilidad deberá ser acreditada con certificado adjuntable al Expediente de aprobación, expedido por los organismos técnicos correspondientes.

11.4.1.4. Condiciones particulares y generales

Los Organismos Técnicos intervinientes fijarán por vía reglamentaria las condiciones particulares y generales, para la ejecución de cada una de todas las obras, estableciendo los plazos de validez de las visaciones y aprobaciones, así como su caducidad, siempre en concordancia con los plazos generales del Loteo. También fijarán los Organismos Técnicos, las especificaciones y características técnicas, particulares y generales de todas las obras, las reglamentaciones, condiciones, presupuestos, inspecciones, plazos de ejecución y cualquier otra condición o situación de la obra, necesarias para la correcta prestación del servicio.

11.4.2. De la provisión de agua corriente potable

11.4.2.1. Provisión de agua potable

Toda urbanización que se realice, deberá ser provista de agua corriente potable para el total de las parcelas, espacios verdes, plazas, y espacios de uso público en general.

11.4.2.2. Factibilidad

En todos los casos la provisión de agua será realizada por Obras Sanitarias de Jesús María, u Organismo Responsable facultado por la Municipalidad.

El peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado del mencionado ente y ante los organismos Municipales de control, para obtener la aprobación del anteproyecto.

11.4.2.3. Ejecución de las obras

El loteador deberá acompañar al expediente definitivo de urbanización un plano aprobado por Obras Sanitarias, conforme a la obra realizada, de la red de distribución de agua corriente, siendo este organismo el encargado de controlar las obras reglamentando el trámite.

11.4.3. De la provisión de energía eléctrica y alumbrado público

11.4.3.1. Provisión de energía eléctrica

Toda urbanización deberá ser provista de Energía Eléctrica por la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos de Jesús María u Organismo Responsable, facultado por la Municipalidad.

Las instalaciones de la red de distribuciones deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fijan los Organismos Oficiales.

11.4.3.2. Ejecución de las obras

Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fija la Cooperativa de Obras y Servicios Públicos, u Organismo Responsable facultado por la Municipalidad quién controlará las obras reglamentando el trámite.

11.4.3.3. Transferencia de las instalaciones

Las instalaciones de la red de Alumbrado Público, serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad de Jesús María.

11.4.4. Del arbolado de calles y parqueización en espacios verdes

11.4.4.1. Ejecución de las obras

Es obligación del loteador arbolado las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parqueización de los espacios verdes.

11.4.4.2. Mantenimiento de las obras

Es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el artículo anterior por el término de un año a partir de la fecha de Protocolización de planos del loteo en el Registro de la Propiedad, siendo esta una obligación indelegable ante la Municipalidad.

Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas, entendiéndose como máximo aceptable para estas una altura de 20 cm.

11.4.4.3. Arbolado de calles y espacios verdes

Las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parqueización de espacios verdes, serán establecidas por la Subdivisión de Obras Públicas, Unidad Funcional Espacios Verdes, teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales, así como la necesaria compatibilidad y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

11.4.4.4. Veredas en espacios verdes

En los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por la presente Ordenanza.

11.4.4.5. Plantación en ochavas

En las esquinas, las plantas deberán ubicarse hacia el interior de la cuadra respecto a la línea teórica diagonal que forma la prolongación de la ochava hasta el cordón de la vereda.

11.4.5. Del tratamiento de las calles

11.4.5.1. Tratamiento

Todas las calles a abrir deberán ser tratadas según las características del suelo y jerarquías viales y deberán contar con ejecución de cordón cuneta y bocacalles en un todo de acuerdo a las normas de pliego, especificaciones y condiciones, que para cada caso exija la Municipalidad. En estas obras deberá proveerse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes.

11.4.5.2. Mantenimiento

Es obligación del loteador la conservación total de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo y por el término de dos años a partir de la fecha de aprobación definitiva de la urbanización.

La Municipalidad podrá ejecutar los trabajos de conservación por cuenta del loteador en caso que este no los hubiera realizado en el término previsto.

11.4.5.3. Evacuación de aguas pluviales

La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o desagües pluviales entubados sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

11.4.5.4. Proyecto de evacuación de aguas pluviales

A los fines del artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés para la comprensión total del desagüe, que afecta a la urbanización y a las zonas que aguas abajo serán afectadas por la misma.

CAPITULO TERCERO: DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

12. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE SUBDIVISIONES

12.1. De las subdivisiones simples

12.1.1. Dimensiones mínimas de las parcelas

Fíjense como dimensiones mínimas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones en las zonas correspondientes. (Anexo Gráficos N° 1 y 2) indicadas en el Punto 9 y siguientes de la presente norma.

12.1.2. Pasillo común

No se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de la presente Ordenanza.

12.1.3. Escrituración del pasillo común

El pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso, con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

12.1.4. Subdivisión sucesiva

En todo plano de fraccionamiento de tierras, se deberá dejar constancia que las parcelas resultantes sólo podrán ser objeto de una nueva subdivisión si se provee a las parcelas proyectadas de todas las obras de infraestructura exigidas para las urbanizaciones en el Punto 11.4.1.1. Esta limitación quedará anotada en el asiento de dominio en el Registro General de la Propiedad y constará en los certificados que expida Catastro Municipal. Para la visación definitiva de la subdivisión se presentarán las constancias correspondientes expedidas por las reparticiones competentes.

12.1.5. Impedimento de subdivisión

No se dará curso al trámite de subdivisión cuando:

- Como consecuencia de la subdivisión se coloque en infracción a las Normas vigentes sobre edificación a las mejoras existentes, o se acumulen nuevas infracciones a las ya cometidas. El trámite deberá incluir la declaración de mejoras existentes y/o proyectos de construcción con planos aprobados.
- Cuando implique modificación sustancial a la estructura urbanística del sector en que se ubique el inmueble, impidiendo o alterando la continuidad de las vías principales de circulación o produciendo otros entorpecimientos de importancia a juicio del Organismo Técnico competente, mientras no se salven las observaciones que en tal sentido se formulen. El organismo de aplicación podrá establecer recaudos para la subdivisión que la hagan compatible con el esquema urbanístico del sector.
- Cuando requiera infraestructura de servicios de cualquier naturaleza.

12.1.6. Trazado y forma de las parcelas

El trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en el punto 11.3.6., sobre urbanizaciones.

12.1.7. Dimensiones del pasillo

En el caso en que se proyecte una subdivisión con parcelas que den frente a pasillos, los mismos se deberán ajustar a los siguientes requisitos:

- a) Cuando la subdivisión propuesta sea de hasta 4 (cuatro) parcelas, el pasillo tendrá como dimensiones 3,00 metros de ancho y 36,00 metros de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común y de tránsito peatonal, por lo que el ingreso vehicular es prohibido y deberán llevar dos mojones en su ingreso u obstáculo similar que obstruya dicho ingreso.
- b) Cuando la división proyectada resulte de 5 (cinco) o más parcelas el pasillo tendrá como dimensiones 12,00 metros de ancho y 75,00 metros de longitud (mínimo y máximo respectivamente). Estos pasillos son de uso común exclusivo.

De ser posible deberá construirse un ensanchamiento al final de la calle que permita el giro y retorno de vehículos que pudieran ingresar según Perfil Tipo 5.

12.1.8. Parcelas en esquina

En los casos que exista obligación de retiro de Línea de Edificación, las parcelas esquinas incrementarán la medida de su frente mínimo en un 20% (veinte por ciento).

12.1.9. Casos particulares

En las subdivisiones de parcelas con frentes a calles públicas con anchos inferiores a 12,00 metros es obligación, al efectuar las mismas, completar el ancho mínimo de 12,00 metros por mitades iguales para ambos frentes.

En los casos particulares, en que exista una Línea Municipal ya otorgada por las oficinas técnicas, debe respetarse la misma, cualquiera sea el ancho existente de la calle o pasaje público.

En los casos en que existan diferentes líneas materializadas por alambrados cercas o construcciones existentes y se tenga dudas sobre cuál es la línea correcta y definitiva, debe solicitarse a Catastro Municipal que fije la misma, debiendo en estos casos, quedar constancia en "Observaciones" del plano respectivo la actuación de la referida repartición, con un visado correspondiente.

La visación importa el traspaso al Dominio Público Municipal de la superficie afectada. Cuando dicha superficie afecte a la correspondiente del título de la propiedad y esta sobrepase el 5% (cinco por ciento) de la superficie total, las mismas deben ser transferidas al Dominio Público Municipal, caso contrario, se dejará constancia en el plano por simple diferencia entre título y mensura con límites fijos existentes.

12.1.10. Expropiaciones

Acéptense cualesquiera sean sus medidas las subdivisiones que sean necesarias realizar para efectuar expropiaciones en general y cuyo resultado sea el de dos únicas parcelas con las siguientes denominaciones: Parcela o Superficie a expropiar y parcela remanente de expropiación.

12.1.11. Parcelas con martillos o quiebres

No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Dirección de Planeamiento o Catastro, debiendo tener el lado menor, una longitud mayor o igual que el 50% (cincuenta por ciento) del frente mínimo de la parcela.

12.1.12. Modificación de subdivisiones existentes

En caso de remodelamiento de subdivisiones existentes, se ajustarán a las medidas mínimas establecidas para cada zona.

Si fuere necesario abrir nuevas calles y pasajes públicos, será de aplicación lo establecido en materia de Urbanizaciones en el presente Reglamento.

12.1.13. Casos no previstos

Los casos no previstos, deberán homologarse a los que más se ajusten a los establecidos en el presente Reglamento.

En los casos particulares que pudieran presentarse y que no sea posible homologar en los previstos en la presente Ordenanza, o que haya dudas o disparidades de criterio entre el profesional actuante y la oficina de Catastro el expediente será remitido a la Dirección de Planeamiento, para que dictamine en definitiva la solución a seguir. De conformidad a este dictamen Catastro procederá a la aprobación o rechazo del plano definitivo.

12.1.14. Órgano competente

Catastro Municipal en todos los casos realizará inspecciones técnicas y verificará todas las operaciones realizadas en la concepción de los respectivos planos, como así también, comprobará la veracidad de los datos consignados en los mismos.

CAPITULO CUARTO: DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONAS

13. DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS FRACCIONAMIENTOS POR ZONAS

13.1. De las Urbanizaciones

13.1.1. Fraccionamiento en Áreas Especiales (A.E.)

En el caso de las llamadas Áreas Especiales (A.E.) conforme al Plano del Anexo Gráfico N° 2, los fraccionamientos a realizarse deberán ajustarse a las disposiciones que se fijaren normativamente, previa realización de estudios particularizados.

13.1.2. Fraccionamiento en Áreas de Urbanización Diferida (A.D.)

Las Áreas de Urbanización Diferida (A.D.) podrán habilitarse para el fraccionamiento del suelo de manera etapabilizada, en oportunidad de consolidación del entorno urbano inmediato, y en momento de existencia de demanda de suelo urbanizado.

El Patrón de Asentamiento se asignará sobre la base del análisis urbanístico de la o las parcelas y su entorno, y deberá ser aprobado por Ordenanza del Concejo Deliberante.

En estos casos será de aplicación, la Renta Diferencial Urbana a cargo del propietario del inmueble beneficiado por el cambio de normas de fraccionamiento, uso y ocupación que impliquen mayor aprovechamiento del suelo, cuya cuantificación, oportunidad y modalidad se determinará por normas y reglamentaciones específicas en la materia.

13.1.3. Urbanizaciones Industriales

Las urbanizaciones industriales a localizarse en el área establecida, deberán cumplimentar los requisitos que se establecen en los artículos siguientes.

13.1.4. Calle con faja de resguardo

En las Urbanizaciones Industriales, si existiere colindancia con una urbanización residencial existente o con área no urbanizada, se proyectará, en todos los casos, una

calle de separación entre ambas, la cual tendrá un ancho mínimo de 12,00 metros, más una faja de resguardo de 6,00 metros de ancho, destinada a espacio verde.

Esta superficie, se computará íntegramente dentro del 10% (diez por ciento) que se debe transferir a la Municipalidad con destino a espacios verdes.

13.2. De las Urbanizaciones Especiales

13.2.1. Planes colectivos de viviendas

13.2.1.1. Urbanización con Plan Colectivo de Viviendas

Toda urbanización a realizar que tenga como objeto la ejecución de planes colectivos de vivienda, se regirá por la presente Ordenanza y demás Normas Particulares de Uso del Suelo y Edificación.

Asimismo, deberán cumplimentar las exigencias de trazado y provisión de equipamiento comunitario, las que se fijarán por el organismo competente, atendiendo a cantidad y densidad de población, superficie del área a urbanizar, disponibilidad de equipamientos existentes en el área y áreas vecinas y demás condiciones urbanísticas.

13.2.1.2. Definición

A los fines dispuestos en el Artículo anterior, se entenderá por “Plan Colectivo de Vivienda” a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse (para el caso de Planes con financiación oficial) en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los Planes con financiación privada superar la cantidad de 10 (diez) viviendas.

13.2.1.3. Condición y vigencia del anteproyecto de urbanización

La visación de diseño del anteproyecto de urbanización, se entenderá condicionada a que el futuro fraccionamiento propuesto, tuviere por objeto planes colectivos de vivienda, conforme a lo definido en el Artículo anterior, caducando automáticamente la validez de la misma en el caso de no materializarse dicho emprendimiento, debiendo iniciarse nuevamente los trámites establecidos por la presente Ordenanza en su totalidad, ante cualquier variación en el proyecto propuesto.

13.2.1.4. Visación del anteproyecto de urbanización

A los fines de la obtención de la visación del anteproyecto, los interesados deberán presentar ante la Dirección de Planeamiento, solicitud escrita en ese sentido, acompañando además documentación del anteproyecto que explicita sus características, cantidad de viviendas, plazos y etapas de realización pactadas y todo otro tipo de dato que concurra a acercar a la Municipalidad elementos de conocimiento concreto en relación al plan propuesto, incluso los correspondientes

planos de obras para viviendas, los cuales a su vez, deberán ser aprobados por Obras Privadas.

En el caso de planes colectivos a realizarse con financiación privada, no se aceptarán construcciones parciales, debiendo edificarse la totalidad de las parcelas proyectadas en el fraccionamiento respectivo, para lo cual deberá presentarse además el plan de avance correspondiente y las forma técnica y financiera en que el mismo se desarrolla. En el caso de tratarse de financiación de organismos de crédito oficial, la subsistencia de la aprobación del anteproyecto que se hubiera efectuado, quedará condicionada a la presentación del certificado de otorgamiento del crédito.

13.2.1.5. Otros requerimientos

Sin perjuicio de los instrumentos mencionados en el Artículo anterior, los interesados deberán presentar toda otra documentación que le fuere requerida por las oficinas municipales, debiendo cumplimentar con todas las disposiciones legales de este orden que estuvieren vigentes al momento de la tramitación correspondiente.

13.2.2. Urbanizaciones para la erradicación de población en asentamientos de emergencia

Atento a la necesidad de acceso a la tierra y vivienda propia, de población de asentamientos de emergencia y tendiendo a promover su consolidación interna e integración a la Sociedad, el Departamento Ejecutivo queda facultado a aprobar urbanizaciones para la construcción de unidades habitacionales individuales o colectivas destinadas a estos grupos y promovidas por entidades oficiales o privadas de promoción de viviendas para bien público, sin fines de lucro.

13.2.2.1. Condiciones de localización

Estas urbanizaciones sólo podrán ser ejecutadas en áreas de urbanización prioritaria o condicionada, con la debida aprobación del organismo técnico municipal responsable.

13.2.2.2. Dimensiones mínimas de parcela

Para estas urbanizaciones se aceptará como medidas de parcelas mínimas, 9,00 metros de frente y 160,00 m² de superficie.

13.2.2.3. Provisión de infraestructura

La infraestructura mínima a proveer, previo informe de los organismos pertinentes será: ejecución de la red de agua potable por Organismo Oficial, energía eléctrica y alumbrado público, enarenado y compactado de calzada, cordón cuneta, arbolado de calles y Espacios Verdes.

13.3. De las Subdivisiones

13.3.1. Tolerancia y excepciones

Aceptase como tolerancia únicamente para los casos de subdivisión de dos únicas parcelas resultantes y cuando las medidas lineales y de superficie de la parcela a subdividir no alcancen a reunir las condiciones mínimas establecidas en el Punto 11.1.1., los siguientes casos:

- a) Con frente a calle pública y cualquiera sea su ubicación en la manzana se aceptará para una de las parcelas resultantes las tolerancias en menos del 5% (cinco por ciento) para medidas de frente y hasta el 10% (diez por ciento) para las medidas de superficie, el otro lote resultante deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas. Esta diferencia admitida para una parcela podrá también ser distribuida igualitariamente en ambas parcelas.
- b) Cuando la parcela a subdividir este ubicada entre medianeras y tenga frente a dos calles y las medidas no alcancen a cumplir con las mínimas exigidas, se aceptará como excepción la subdivisión en dos parcelas siempre que se reúnan las siguientes condiciones: Las medidas lineales de frente, no difieran en más de 5% (cinco por ciento) del mínimo establecido y la superficie no difiera en más de un 10% (diez por ciento) de la mínima exigida.

CAPITULO QUINTO:DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMENTALES

14. DISPOSICIONES ORGANICAS Y PROCEDIMENTALES

14.1. Órgano de aplicación

Serán organismos encargados de la aplicación del presente Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos de esta Municipalidad. Ello sin perjuicio de la activa participación que cabe al resto de los Organismos Municipales con relación a la obra pública, cuyo quehacer aparece vinculado estrechamente a la materia que aquí se regula.

14.2. Competencias

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos será el organismo de centralización de todo expediente de fraccionamiento de suelo; quien derivará a las diferentes reparticiones las actuaciones correspondientes, manteniendo actualizada toda la información referida al estado de cada trámite, asimismo coordinará las tareas de las distintas dependencias municipales y realizará la constante evaluación de la aplicación del presente Reglamento con el fin de sugerir las modificaciones y ajustes que fueren necesarios.

Deberá pronunciarse asimismo sobre el cumplimiento de los requisitos previstos en el presente Reglamento y la viabilidad del fraccionamiento que se pretenda realizar, conforme a las disposiciones presentes.

La Oficina de Catastro, será el organismo encargado del control y visación de planos de subdivisión y loteos así como de la incorporación al archivo básico de las nuevas parcelas generadas por fraccionamientos.

Los diferentes organismos vinculados a las obras de infraestructura y equipamiento, realizarán la aprobación de proyectos y el control correspondiente.

Se tiende así a configurar un sistema de seguimiento y control de ejecución, de acuerdo a las normas vigentes.

14.3. Procedimiento de aprobación de urbanizaciones

14.3.1. DE LA PREFACTIBILIDAD MUNICIPAL

14.3.1.1. Inicio del trámite

Todo interesado en realizar una urbanización, deberá solicitar por escrito el correspondiente Informe de Prefactibilidad Municipal, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, iniciando el expediente por mesa de entradas.

14.3.1.2. Presentación de la solicitud

A dicha solicitud deberá adjuntarse:

- a) Nota con solicitud para nuevo fraccionamiento. Deberán consignarse, datos catastrales, dimensiones y linderos del inmueble a urbanizar, y toda otra característica del mismo.
- b) Descripción y memoria técnica justificando el proyecto de fraccionamiento.
- c) Copia certificada de Escrituras, acreditando titularidad de dominio sobre el inmueble a lotear y copia de reporte de asiento en el Registro de la Propiedad. Quien obrare con representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.
- d) Libre de Deuda Municipal.
- e) Plano de Proyecto de Loteo -tarea de Agrimensura-, en soporte papel y digital, indicando, con sus medidas lineales, angulares y de superficie, las parcelas, espacios verdes y calles, balance de superficie por manzana y total, superficies a donar a la Municipalidad conforme a los requerimientos del Punto 11.3.8.1., y demás requisitos técnicos exigidos por los Organismos Municipales de aplicación y los que a estos fines estableciere la Dirección Provincial de Catastro.
- f) Archivo en soporte digital de Coordenadas Geográficas del Loteo y su ubicación.
- g) Plano con Curvas de Nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, y todo detalle relevante a informar existente en el lote a intervenir, en soporte papel y digital.
- h) Factibilidad otorgada por la distribuidora de energía eléctrica y, si correspondiera, proyecto aprobado.
- i) Informes de Factibilidad de competencia Municipal:
 - Factibilidad de recolección de residuos y limpieza de calles.
 - Factibilidad de mantenimiento de alumbrado público, espacios verdes y arbolado.
 - Informe del Área de Patrimonio.

14.3.1.3. Continuidades viales

El loteador deberá solicitar antes de presentar la propuesta de fraccionamiento, la traza de vías principales y secundarias que afectarán la parcela, las que serán condicionantes iniciales de su organización y trazado. Estas vías figuran en el plano de

la Red Vial Principal Anexo Gráfico N°3, y si no estuviesen previstas, su planteo será consensuado con la Dirección de Planeamiento.

14.3.1.4. Trazados de interés

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, sólo aprobará aquellos trazados que contemplen los intereses urbanísticos de la comunidad, sin detrimento de los intereses del peticionante, estando facultada para proponer soluciones más aconsejables, según los casos y las zonas.

14.3.1.5. Emisión de Prefactibilidad de Loteo

Analizada y constatada la documentación indicada en el punto 14.3.1.2. y con la intervención de las reparticiones pertinentes, de no existir observaciones, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, emitirá el Informe de Prefactibilidad de Loteo, y se realizará la visación del Plano que corresponda.

14.3.2. DEL ANTEPROYECTO DE LOTEO

14.3.2.1. Presentación del Anteproyecto de Loteo

Obtenido el Informe de Prefactibilidad Municipal, el interesado presentará el Anteproyecto de Loteo adjuntando copia, en soporte papel y digital, de la siguiente documentación, firmada por profesional habilitado al efecto:

- a) Anteproyecto completo de cordón cuneta y estabilización de calles.
- b) Anteproyecto de nivelación de la parcela y cálculo de drenaje urbano con delimitación de cuencas, áreas de aporte, estudio de escurrimientos y definición de límites de inundación.
- c) Anteproyecto completo de Red de Agua.
- d) Anteproyecto completo de Red de Cloacas.
- e) Anteproyecto completo de Alumbrado Público.
- f) Anteproyecto completo de tendido eléctrico.
- g) Anteproyecto de Arbolado.
- h) Anteproyecto de Red de provisión de servicios de telecomunicaciones
- i) Anteproyecto de subestaciones transformadoras.
- j) Plano de superposición de redes de infraestructura, indicando ubicación del arbolado.
- k) Si la urbanización fuera con Plan Colectivo de Vivienda, deberá dar cumplimiento a los establecido en el Punto 13.2.1. y siguientes de la presente Ordenanza.
- l) Comprobante de pago de derechos de oficina para pedido de lotes o urbanización, según Ordenanza tarifaria vigente.

14.3.2.2. Afectaciones

Toda urbanización en inmuebles afectados o colindantes a cursos de agua, vías férreas, líneas de Energía Eléctrica, y/o Rutas Provinciales o Nacionales, deberá acompañar además de lo requerido en el Artículo anterior, la siguiente documentación, según correspondiere:

- Inmuebles afectados o colindantes concursos de agua deberán acompañar Plano determinando Línea de Ribera, visado por la Administración Provincial de Recursos Hídricos u Organismo Responsable facultado por el Gobierno de la Provincia de Córdoba.
- Inmuebles afectados o colindantes con Camino o Ruta Provincial o Nacional deberán adjuntar copia del Plano de proyecto visado y Autorización emitida por los Organismos Competentes.
- Inmuebles afectados o colindantes con vías férreas otendido de líneas de Energía Eléctrica deberán acompañar Plano con determinación de la traza, visado y certificado por los Organismos Competentes.

14.3.2.3. Factibilidad de Anteproyecto del Loteo

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, y las demás áreas en sus respectivas incumbencias, controlarán el cumplimiento de las exigencias de esta Ordenanza, la documentación presentada y los anteproyectos de obras de infraestructura propuestos.

De no existir observaciones, las áreas involucradas emitirán los Informes de aprobación, Certificados y Factibilidades técnicas que correspondan:

- Factibilidad técnica / Certificado de Habilitación, de provisión del servicio de Agua Potable y de conexión de las instalaciones a la Red de Cloacas.
- Planos de Red de Agua y Red de Cloacas, visados por el Municipio.
- Planos de cordón cuneta y estabilización de calles, visados por el Municipio.
- Certificado de no inundabilidad del terreno.
- Cumplimentado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos girará el Expediente al Departamento Ejecutivo para que dicte el pertinente Decreto emitiendo Factibilidad de Anteproyecto del Loteo, y se realizará la visación del Plano que corresponda.

14.3.3. DEL PROYECTO DE LOTEO

14.3.3.1. Permiso de Obra

Obtenida la Factibilidad de Anteproyecto, para la obtención del Permiso de Obra y Venta, el interesado deberá presentar:

- a) Licencia Ambiental emitida por la Secretaría de Ambiente de la Provincia de Córdoba.
- b) Proyectos Ejecutivos, en soporte papel y digital, visados ante colegios profesionales si correspondiere, de las obras de infraestructura del Loteo: Red de Agua Potable, Red Cloacas, Tendido Eléctrico, Alumbrado Público, Red de provisión de servicios de telecomunicaciones, Arbolado, Cordón cuenta y estabilizado de Calles, Drenaje urbano con estudio de escurrimientos, Plano de superposición de redes.
- c) Presupuesto actualizado de las obras de infraestructura, firmados por profesional competente.

- d) Proyecto Ejecutivo de obras complementarias, si hubiere.
- e) Plan de avance de obras de infraestructura y plazos dentro de los cuales se compromete a finalizar las mismas.
- f) Constancia de constitución de garantía de ejecución de obra Municipal, tramitada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos. La garantía será acordada con dicha Secretaria en la forma y términos que la misma considere.
- g) Plano de fraccionamiento Colegiado -tarea de agrimensura.

14.3.3.2. Aprobación de los proyectos de obras

Las áreas municipales pertinentes serán las encargadas de controlar la calidad técnica de la documentación presentada conforme parámetros a establecer por vía reglamentaria, y de aprobar o de observar los Proyectos de cada obra de infraestructura.

14.3.3.3. Disposiciones reglamentarias

Las obras a realizar en forma obligatoria son las que se refieren en el Punto 11.4. y siguientes, con las salvedades allí expresadas, obras que deberán responder a las normas de este Reglamento y a las disposiciones particulares de cada Organismo interviniente.

14.3.3.4. Garantía de ejecución de las obras

A efectos de asegurar la correcta ejecución de las obras en los plazos comprometidos de conformidad a lo dispuesto en el punto 14.3.3.1. inciso e), el interesado deberá constituir una garantía, que deberá ser suficiente para cubrir el presupuesto que verifique y apruebe la repartición correspondiente. A dicho presupuesto se agregará un porcentaje de hasta el 20% (veinte por ciento) para atender gastos imprevistos de ejecución.

14.3.3.5. Modalidades de constitución

La garantía podrá constituirse mediante:

- Fianza bancaria.
- Pólizas de seguros de caución de compañías calificadas.
- Títulos públicos.
- Hipoteca en primer grado de uno o más inmuebles tasados por la Dirección de Catastro de la Municipalidad de Jesús María.
- Constitución de un Fideicomiso de garantía a favor de la Municipalidad de Jesús María con activos subyacentes que podrán combinar los activos cedidos en la magnitud requerida por la presente Ordenanza.

14.3.3.6. Seguros de Caución

Cuando se presenten seguros de caución, los mismos deberán ser pactados con la entidad que los otorgue por plazo indeterminado y durante el tiempo que demande la ejecución de las obras de infraestructura, debiendo estar la póliza endosada a favor de

la Municipalidad de Jesús María. La compañía propuesta deberá ser aceptada por la Municipalidad.

14.3.3.7. Fideicomiso de Garantía

El Fiduciario del Fideicomiso podrá ser una Institución Bancaria, o un Fiduciario inscripto en la Comisión Nacional de Valores. Asimismo, deberá preverse en el acto constitutivo del Fideicomiso que el Municipio, en carácter de Beneficiario del Fideicomiso de Garantía, se reserva el derecho de designar un auditor con las más amplias facultades de control y auditoría sobre el actuar del Fiduciario y los movimientos del Fideicomiso.

14.3.3.8. Control de la constitución

La Municipalidad a través de sus organismos responsables verificará y controlará las garantías presentadas, dando a conocer la situación a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos, organismo centralizador del procedimiento.

14.3.3.9. Anotación de Indisponibilidad

La Municipalidad procederá a anotar en el protocolo pertinente del Registro General de Propiedades, la indisponibilidad del bien sujeto a urbanización, con cargo impuesto al loteador.

14.3.3.10. Visación Catastral

El expediente será remitido a la Oficina de Catastro para que, controlando el cumplimiento de las exigencias establecidas en los artículos anteriores, la calidad técnica de los planos presentados y en general todo lo concerniente a los aspectos técnicos legales del plano de mensura, vise el Anteproyecto presentado.

14.3.3.11. Pago de derechos

Cumplidos los requisitos expresados anteriormente el Expediente será remitido a la Dirección de Recursos Tributarios, para que el interesado dentro de los noventa días de notificado hasta efectivo el pago de los derechos de acuerdo a las Ordenanzas Tributarias e Impositivas vigentes.

14.3.3.12. Autorización del inicio de obras y venta

Obtenida la aprobación de la totalidad de proyectos de infraestructura de la urbanización, habiéndose constituido las garantías necesarias sobre las mismas, visado el plano de loteo por Dirección de Catastro Municipal, obtenida la Licencia Ambiental, y constatado el cumplimiento de los restantes procedimientos establecidos en el presente Capítulo, el Departamento Ejecutivo emitirá el Decreto autorizando el Proyecto de Loteo, y otorgará permiso para el inicio de la ejecución de las obras de infraestructura y la venta de los futuros lotes de la urbanización.

14.3.3.13. Inicio de ejecución de las obras

La inspección de los trabajos y en un todo de acuerdo a los proyectos aprobados, estará a cargo de la repartición que en cada caso corresponda. Estas llevarán también

el control del plazo de ejecución, e informarán con una antelación no menor de 30 (treinta) días del vencimiento del plazo, con el fin de efectivizar las garantías en caso de incumplimiento del responsable, debiendo realizarse de inmediato las notificaciones y emplazamientos que legalmente correspondan.

14.3.3.14. Inspección y finalización de las obras. Verificación Catastral.

Las Direcciones intervinientes, deberán controlar la marcha de los trabajos y expedir los certificados Finales de Obras. La Oficina de Catastro, controlará la nivelación, el amojonamiento de la poligonal del loteo, manzanas y otros aspectos particulares.

14.3.3.15. Plazos y ejecución de la garantía

En caso de que las obras de infraestructura no se iniciaren dentro del plazo de 1 (un) año, o iniciadas en este término no fueran terminadas en el plazo comprometido de conformidad a lo dispuesto en el punto 14.3.3.1. inciso e), se producirá la caducidad de todo lo actuado, debiendo iniciarse nuevamente ante los Organismos Municipales toda la tramitación exigida por la Ordenanza vigente, a los fines de la concreción del fraccionamiento que se trate.

Asimismo, si los responsables del fraccionamiento hubieren producido la venta de las parcelas en forma previa a la aprobación del Proyecto de Loteo, sin perjuicio de las sanciones que fueren aplicables, la Municipalidad a solicitud de las partes afectadas por dichas ventas podrá ejecutar la garantía a que se hace referencia el Punto 14.3.3.4.

14.3.4. DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL LOTEO

14.3.4.1. Decreto Aprobatorio del Loteo

Con el Certificado Final de la totalidad de las obras, y cumplidos los requisitos exigidos, el Departamento Ejecutivo dictará el pertinente Decreto Aprobatorio del loteo.

Previo a extender el Decreto Aprobatorio Final, se deberá constatar el cumplimiento de la Ordenanza N°4.054 en lo que respecta a las Obras de Arte en Espacios Verdes de Loteos, en caso de corresponder, y demás normas que resulten complementarias a la presente.

14.3.4.2. Devolución de garantías

Con el Decreto de Aprobación Final del loteo, el interesado podrá solicitar la devolución o cancelación de la garantía a que se refiere el Punto 14.3.3.4.

En lo que se refiere al arbolado, parquización de espacios verdes y proyecto vial solo se desafectará el 70% (setenta por ciento) de lo presupuestado para lo cual deberá cambiarse la caución por el monto restante. El 30% (treinta por ciento) restante se conservará en Tesorería Municipal como garantía del mantenimiento y se desafectará en el término de 2 (dos) años, en forma progresiva a razón de un 25% (veinticinco por ciento) cada 6 (seis) meses. En todos los casos previo a un informe favorable de las áreas responsables.

- 14.3.4.3.** Tránsito de superficies a Dominio Público Municipal
La aprobación final del Loteo, importa la transferencia al Dominio Público Municipal de calles, espacios verdes y demás comprendidas en la planimetría.
- 14.3.4.4.** Inscripción de superficies a Dominio Municipal
En las condiciones previstas, la Municipalidad, adoptará las medidas correspondientes para incorporar al Dominio Público Municipal los terrenos pertinentes.
- 14.3.4.5.** Visación definitiva de planos
Posteriormente Mesa de Entradas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos notificará a los interesados y girará el expediente a la Dirección General de Catastro de la Provincia, la que procederá a la visación definitiva de los planos y anotará la subdivisión en el Registro General de Propiedades de la Provincia.
- 14.3.4.6.** Archivo de las actuaciones
A continuación, se entregará al interesado copia aprobada del plano del loteo.
Cumplido este trámite el Expediente será remitido al Archivo General.
- 14.4.** Del trámite de aprobación de subdivisiones
- 14.4.1.** Normativa de aplicación
El plano de subdivisión deberá confeccionarse de acuerdo a lo dispuesto por las reglamentaciones vigentes que establezca la Dirección General de Catastro de la Provincia de Córdoba.
- 14.4.2.** Procedimiento para la aprobación del plano de subdivisión
Todos los casos de subdivisiones, previstos en el presente reglamento, requieren la visación de la Oficina de Planeamiento Urbano y de Catastro Municipal.
El trámite respectivo se ajustará al sistema de expedientes internos iniciados en forma directa en Catastro y a lo oportunamente solicitado.
- 14.4.3.** Trámite de subdivisión de inmuebles edificados
Cuando se tratare de inmuebles edificados, previo a iniciar el trámite previsto en el Punto anterior, el interesado deberá presentar ante Obras Privadas 2 (dos) copias del plano de subdivisión a los fines que la misma, informe si cumple con las exigencias del Código de Edificación.
- 14.4.4.** Casos particulares
En los casos que presentare dificultades para su encuadramiento en las disposiciones de la presente Norma, a criterio de Catastro Municipal, tomará intervención la Secretaría de Desarrollo Urbano y Servicios Públicos a los fines de dictaminar en definitiva la solución a adoptarse.
- 14.4.5.** Visación definitiva de planos
Para la visación definitiva del plano correspondiente, se deberán abonar los derechos que rijan en la Ordenanza Impositiva vigente, y la propiedad deberá encontrarse al día en los pagos a la contribución que incide sobre los inmuebles.

14.4.6. Estado Catastral

El Decreto de Aprobación Final del loteo y la visación de las mensuras, uniones y subdivisiones, constituyen el Estado Catastral, momento a partir del que las parcelas resultantes se definirán con la nomenclatura correspondiente y demás elementos a los efectos tributarios.

CAPITULO SEXTO: DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

15. DE LAS INFRACCIONES Y SUS PENALIDADES

15.1. De la venta sin autorización

Los responsables de ventas a terceros de parcelas provenientes de fraccionamientos que no estuvieren debidamente aprobados, de conformidad a las disposiciones de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las sanciones que correspondieran conforme a normas vigentes de diversa jurisdicción, serán pasibles de multa que llevará al máximo establecido por la Ley de Infracciones vigente.

15.2. Del incumplimiento del Plan de ejecución de obras

Los responsables de los fraccionamientos de tierras que no cumplimentaren con el plan de ejecución de obras de infraestructura en forma acorde a los proyectos de urbanización debidamente aprobados, sin perjuicio de que la Municipalidad haga uso de las facultades conferidas por el Punto 14.3.3.11., se harán pasibles de multas cuyos montos serán determinados anualmente por el Departamento Ejecutivo, siendo obligación además la rectificación inmediata de los datos no concordantes con la situación real.

15.3. Responsables de las transgresiones

Serán considerados responsables de las transgresiones a que hacen referencia los artículos anteriores los propietarios, sus representantes, urbanizadores, asociaciones o empresas promotoras, profesionales intervinientes y en su caso agentes publicitarios, cada uno de ellos en lo que hiciere a aspectos relacionados con la actuación de los mismos en las tramitaciones o ejecución de las obras.

15.4. Otras penalidades

En el caso de transgresiones a lo dispuesto por la presente Ordenanza en que se hallaren incursos los profesionales intervinientes en las tramitaciones, la Municipalidad enviará los antecedentes del caso al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere a sus efectos. Sin perjuicio de ello, podrá disponer la exclusión del infractor respecto de la o las actuaciones en la que constatare la falta, o de toda actuación futura relacionada con trámites de fraccionamiento de tierras a efectuarse ante organismos municipales, según la gravedad de la falta y a criterio del Departamento Ejecutivo.

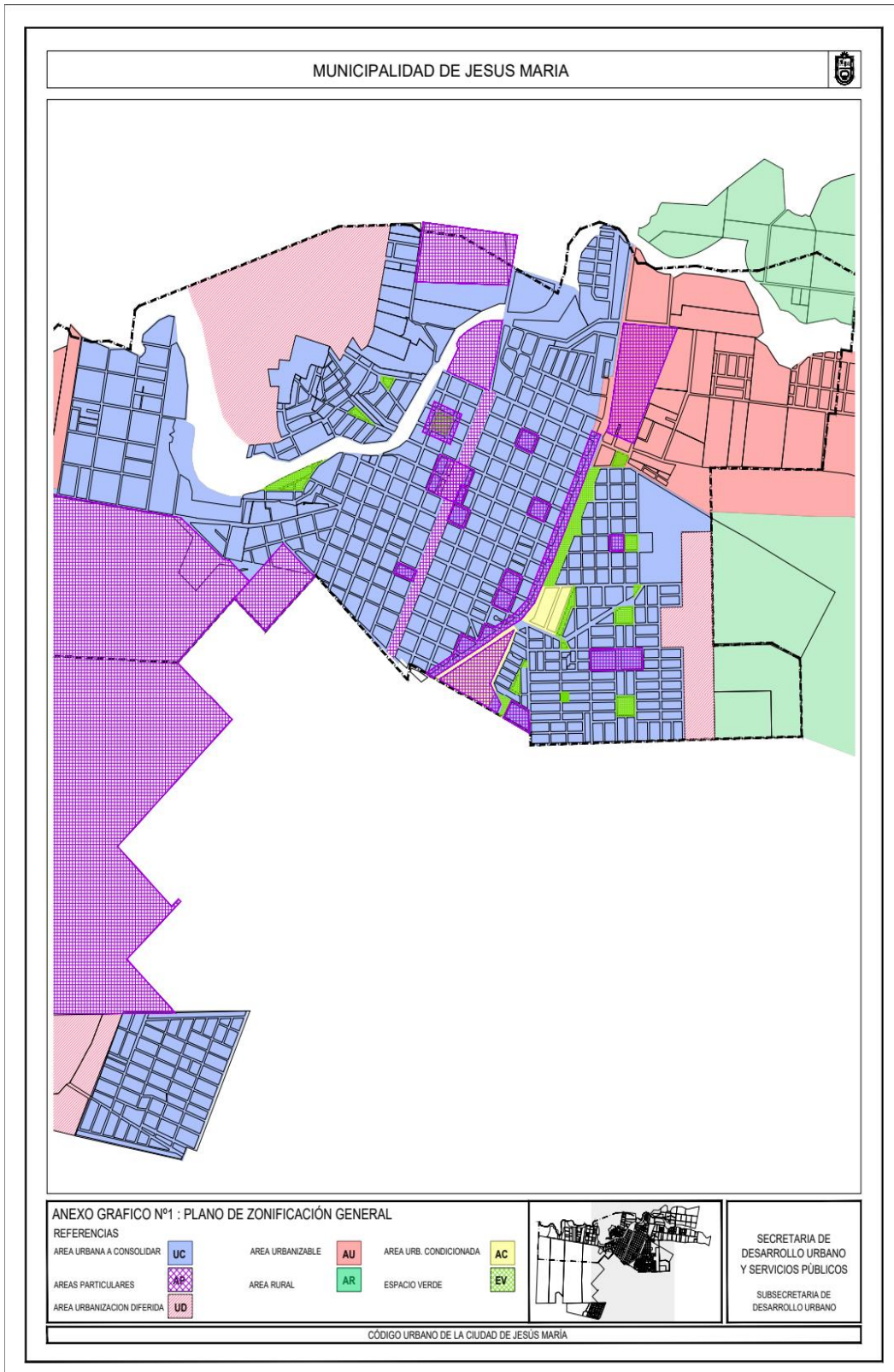
15.5. Reincidencias

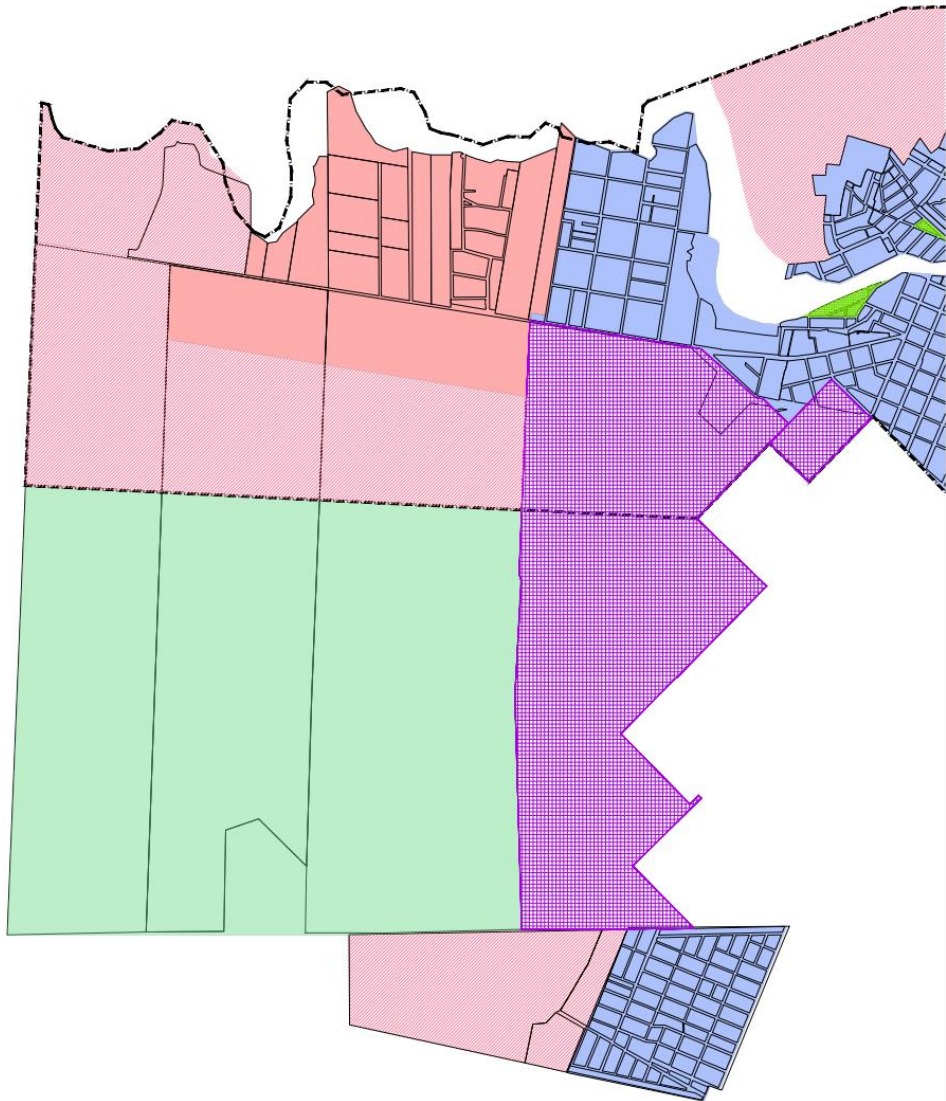
En caso de reincidencias, será de total aplicación lo dispuesto por el Código de Faltas vigente.

MARÍA PÍA IGLESIAS SALAS
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante

MARIO ALBERTO MONTIEL
Presidente
Honorable Concejo Deliberante

ANEXO - GRÁFICOS





ANEXO GRAFICO N°1 : PLANO DE ZONIFICACIÓN GENERAL

REFERENCIAS

- AREA URBANA A CONSOLIDAR UC
- AREAS PARTICULARES AP
- AREA URBANIZACION DIFERIDA UD

- AREA URBANIZABLE AU
- AREA RURAL AR

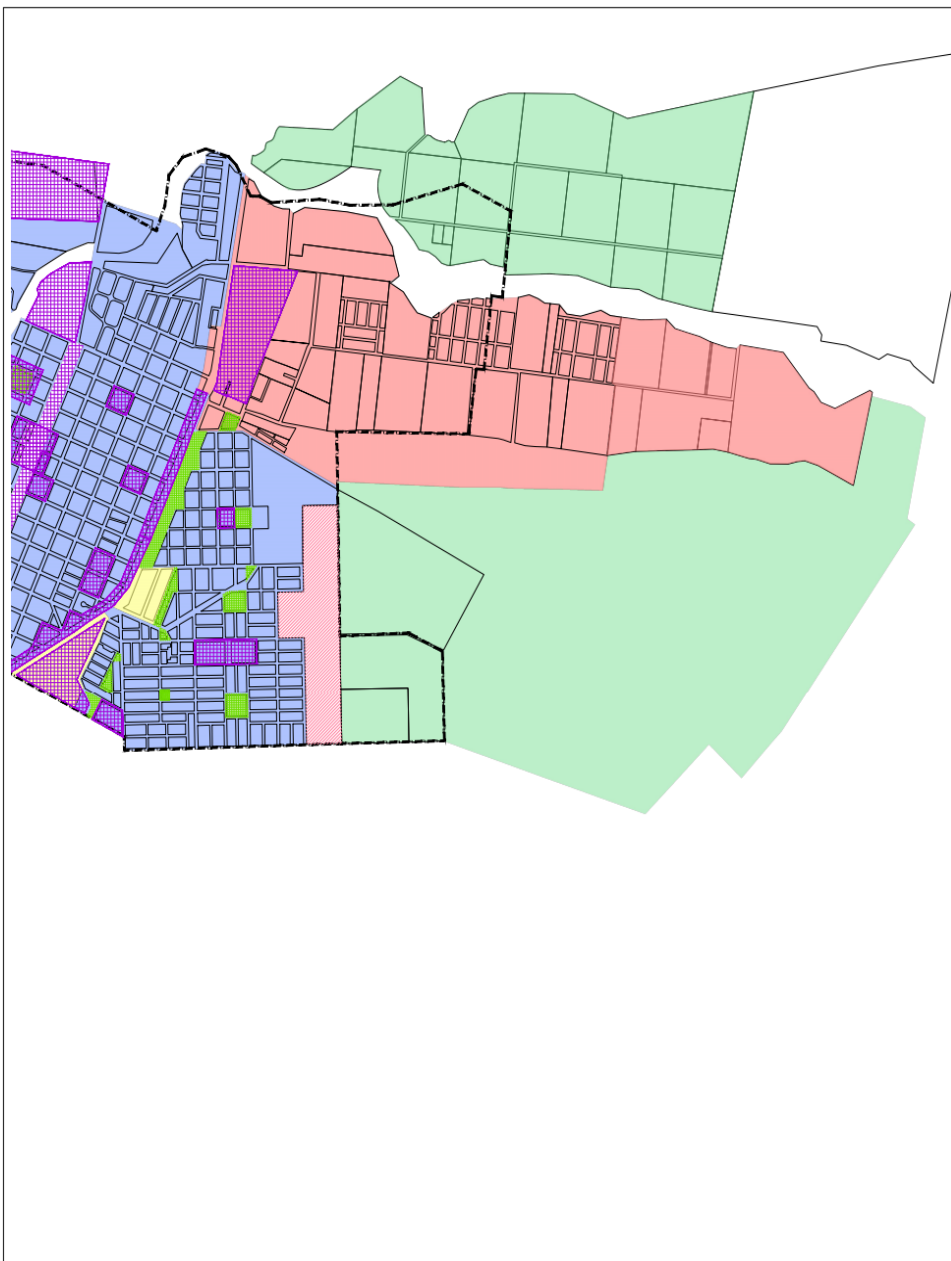
- AREA URB. CONDICIONADA AC
- ESPACIO VERDE EV



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO

MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA



ANEXO GRAFICO N°1 : PLANO DE ZONIFICACIÓN GENERAL

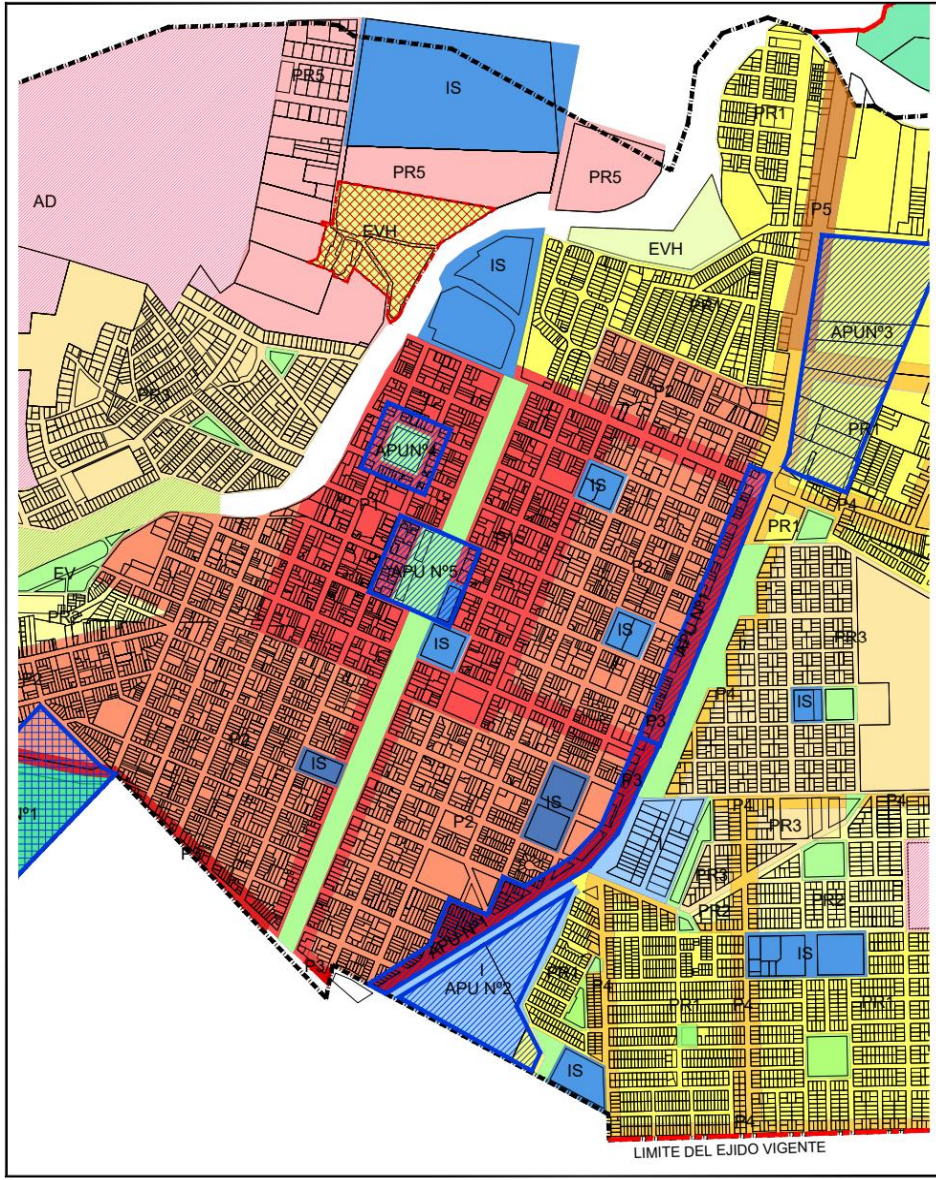
REFERENCIAS

AREA URBANA A CONSOLIDAR	UC	AREA URBANIZABLE	AU	AREA URB. CONDICIONADA	AC
AREAS PARTICULARES	AP	AREA RURAL	AR	ESPACIO VERDE	EV
AREA URBANIZACION DIFERIDA	UD				



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO

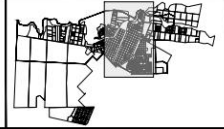
CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESUS MARIA



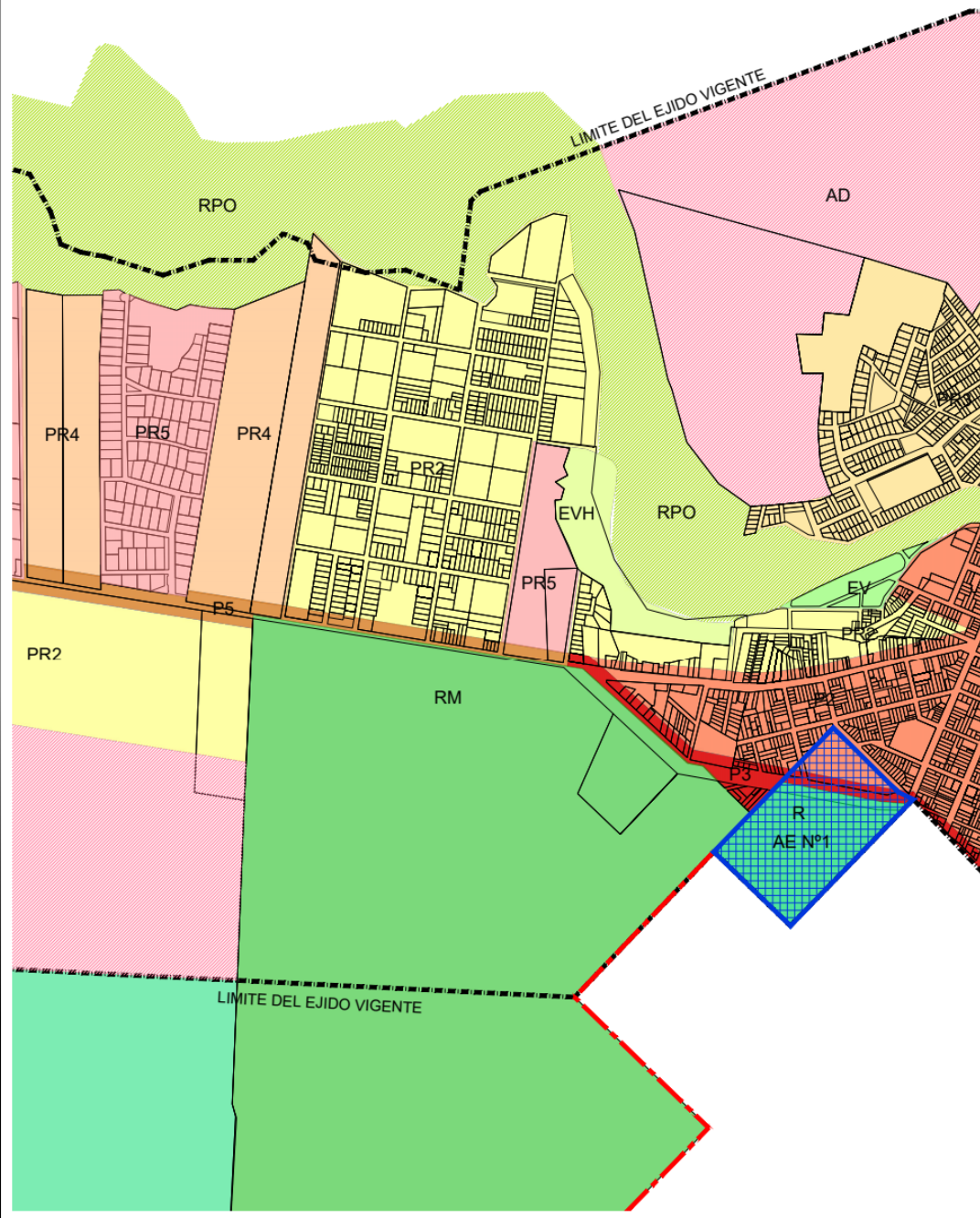
ANEXO GRAFICO Nº 2 : PATRONES DE ASENTAMIENTO

REFERENCIAS

PATRON P1	PATRON PR1	PATRON I	EV
PATRON P2	PATRON PR2	PATRON IS	A. PROMOCION URBANA
PATRON P3	PATRON PR3	PATRON RM	AREA ESPECIAL
PATRON P4	PATRON PR4	PATRON EVH	AREA DE URBANIZACION DIFERIDA
PATRON P5	PATRON PR5	PATRON R	RPO
			A. 1º ORDEN



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO



ANEXO GRAFICO N° 2 : PATRONES DE ASENTAMIENTO

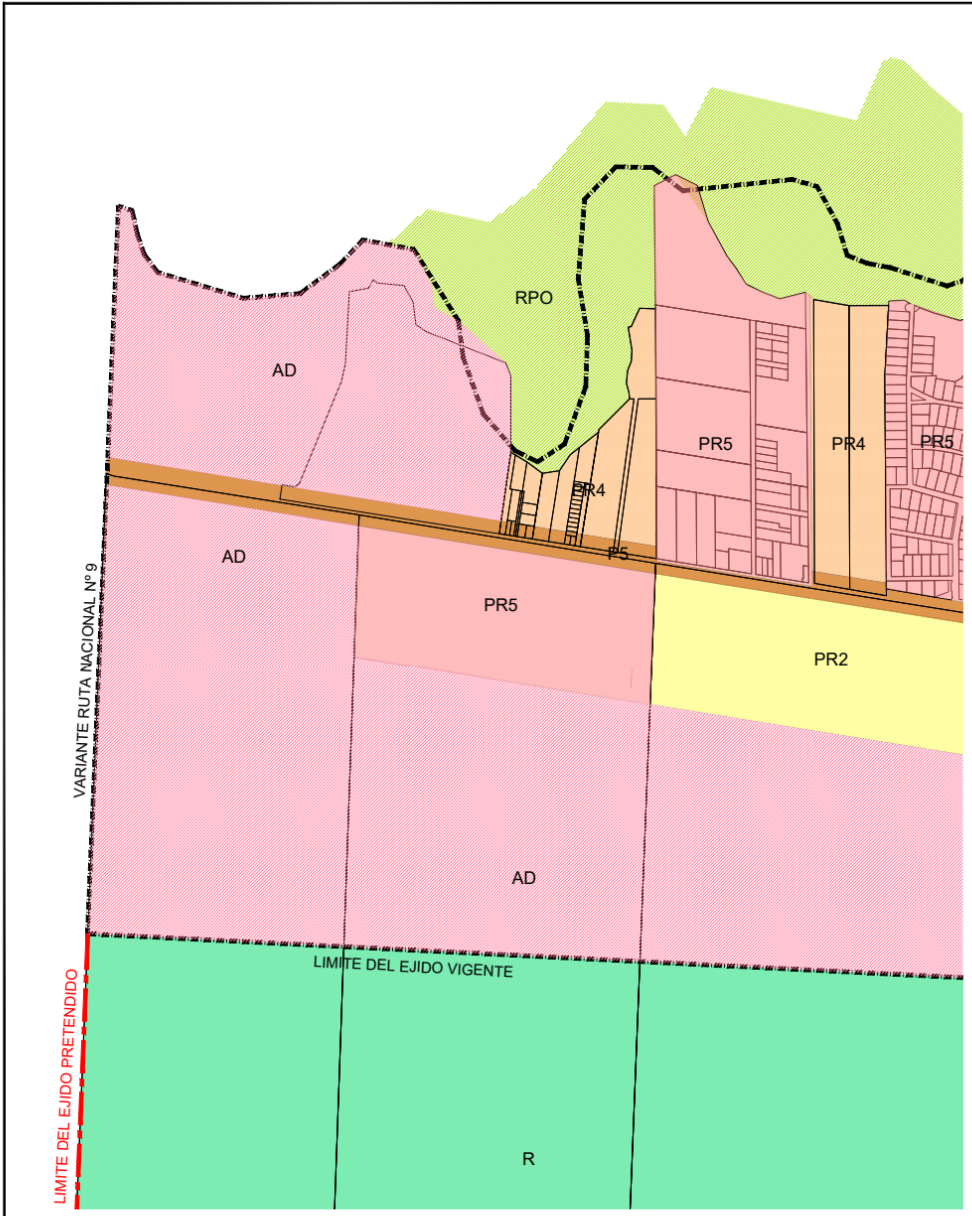
REFERENCIAS

PATRON P1	PATRON PR1	PATRON I	EV
PATRON P2	PATRON PR2	PATRON IS	A. PROMOCION URBANA
PATRON P3	PATRON PR3	PATRON RM	AREA ESPECIAL
PATRON P4	PATRON PR4	PATRON EVH	AREA DE URBANIZACION DIFERIDA
PATRON P5	PATRON PR5	PATRON R	RPO
			A. 1° ORDEN



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO



ANEXO GRAFICO N° 2 : PATRONES DE ASENTAMIENTO

REFERENCIAS

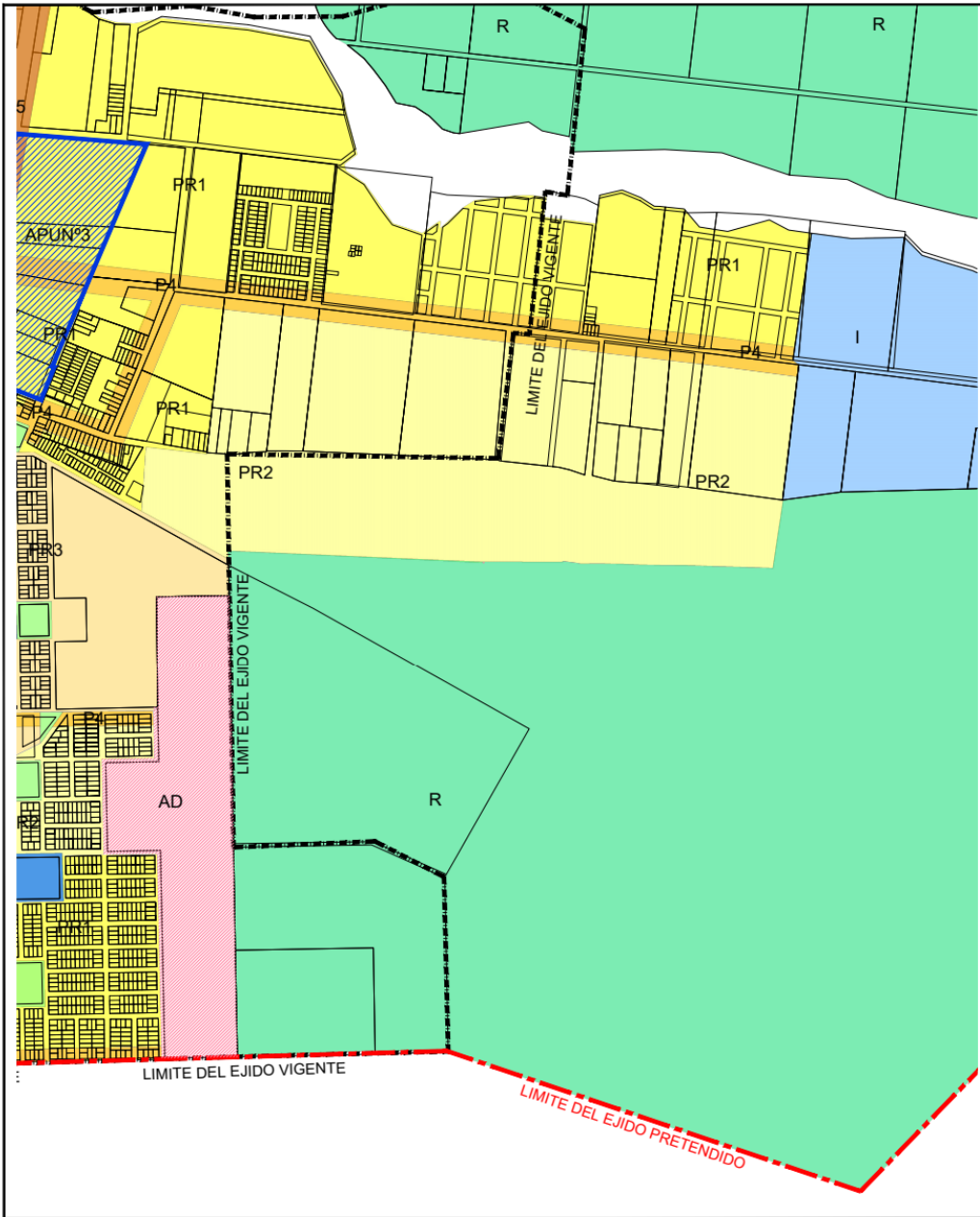
PATRON P1	PATRON PR1	PATRON I	EV
PATRON P2	PATRON PR2	PATRON IS	A. PROMOCION URBANA
PATRON P3	PATRON PR3	PATRON RM	AREA ESPECIAL
PATRON P4	PATRON PR4	PATRON EVH	AREA DE URBANIZACION DIFERIDA
PATRON P5	PATRON PR5	PATRON R	RPO
			A. 1° ORDEN



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO

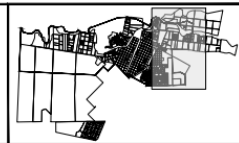
MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA



ANEXO GRAFICO Nº 2 : PATRONES DE ASENTAMIENTO

REFERENCIAS

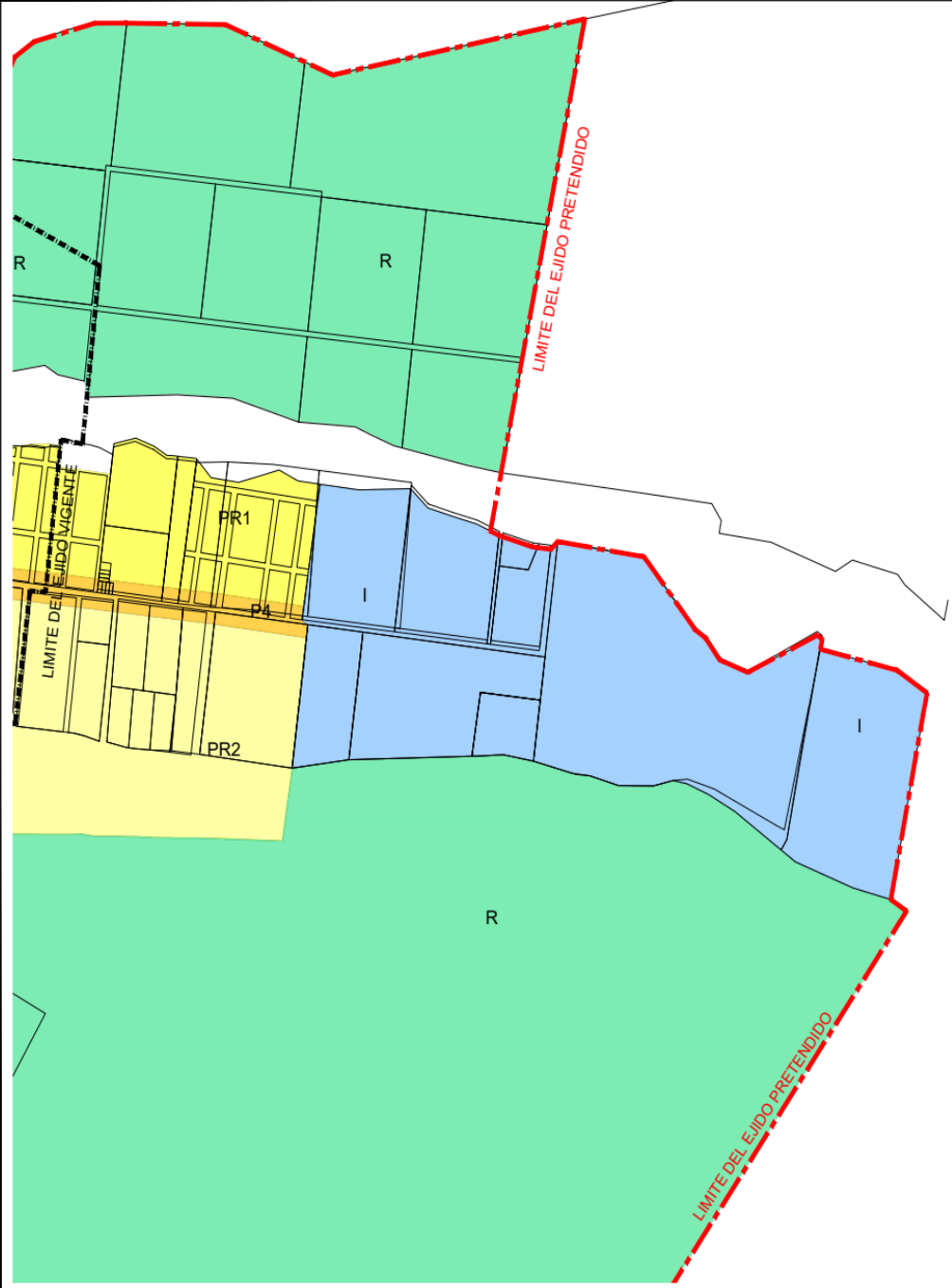
PATRON P1	PATRON PR1	PATRON I	EV
PATRON P2	PATRON PR2	PATRON IS	A. PROMOCION URBANA
PATRON P3	PATRON PR3	PATRON RM	AREA ESPECIAL
PATRON P4	PATRON PR4	PATRON EVH	AREA DE URBANIZACION DIFERIDA
PATRON P5	PATRON PR5	PATRON R	RPO
			A. 1º ORDEN



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO

CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESUS MARIA



ANEXO GRAFICO N° 2 : PATRONES DE ASENTAMIENTO

REFERENCIAS

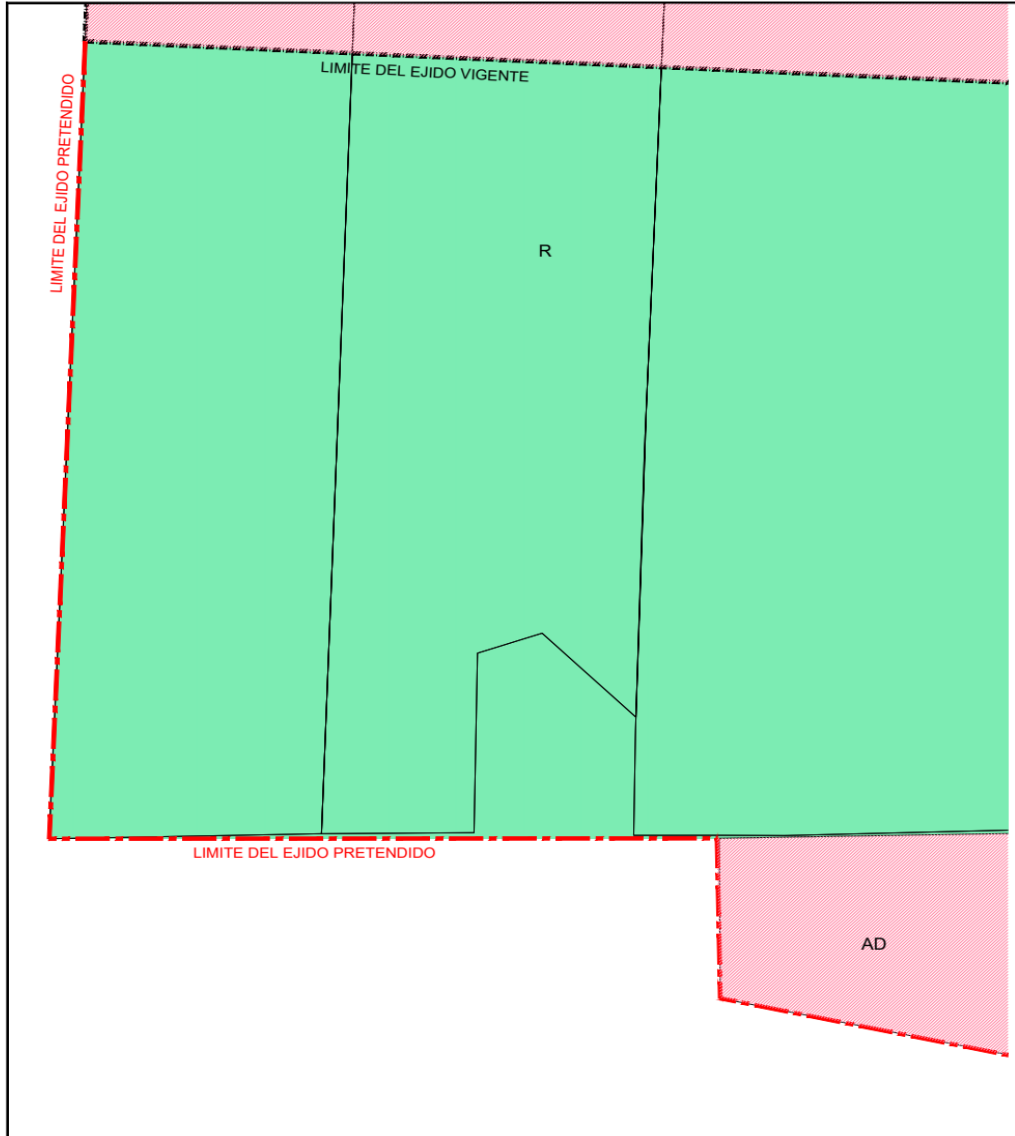
PATRON P1	PATRON PR1	PATRON I	EV
PATRON P2	PATRON PR2	PATRON IS	A. PROMOCION URBANA
PATRON P3	PATRON PR3	PATRON RM	AREA ESPECIAL
PATRON P4	PATRON PR4	PATRON EVH	AREA DE URBANIZACION DIFERIDA
PATRON P5	PATRON PR5	PATRON R	RPO
			A. 1° ORDEN



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO

MUNICIPALIDAD DE JESUS MARIA



ANEXO GRAFICO N° 2 : PATRONES DE ASENTAMIENTO

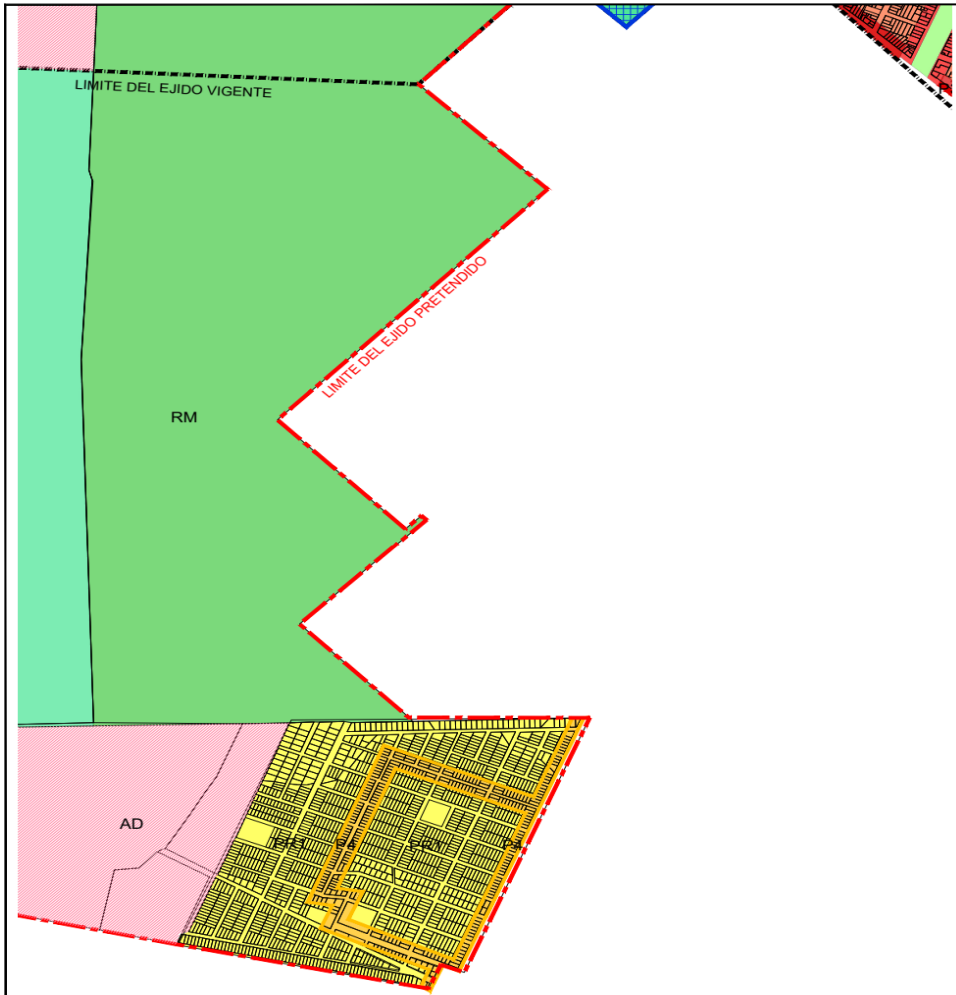
REFERENCIAS

PATRON P1	PATRON PR1	PATRON I	EV
PATRON P2	PATRON PR2	PATRON IS	A. PROMOCION URBANA
PATRON P3	PATRON PR3	PATRON RM	AREA ESPECIAL
PATRON P4	PATRON PR4	PATRON RM	AREA DE URBANIZACION DIFERIDA
PATRON P5	PATRON PR5	PATRON R	RPO
			A. 1° ORDEN



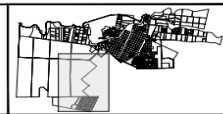
SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO

CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESUS MARIA



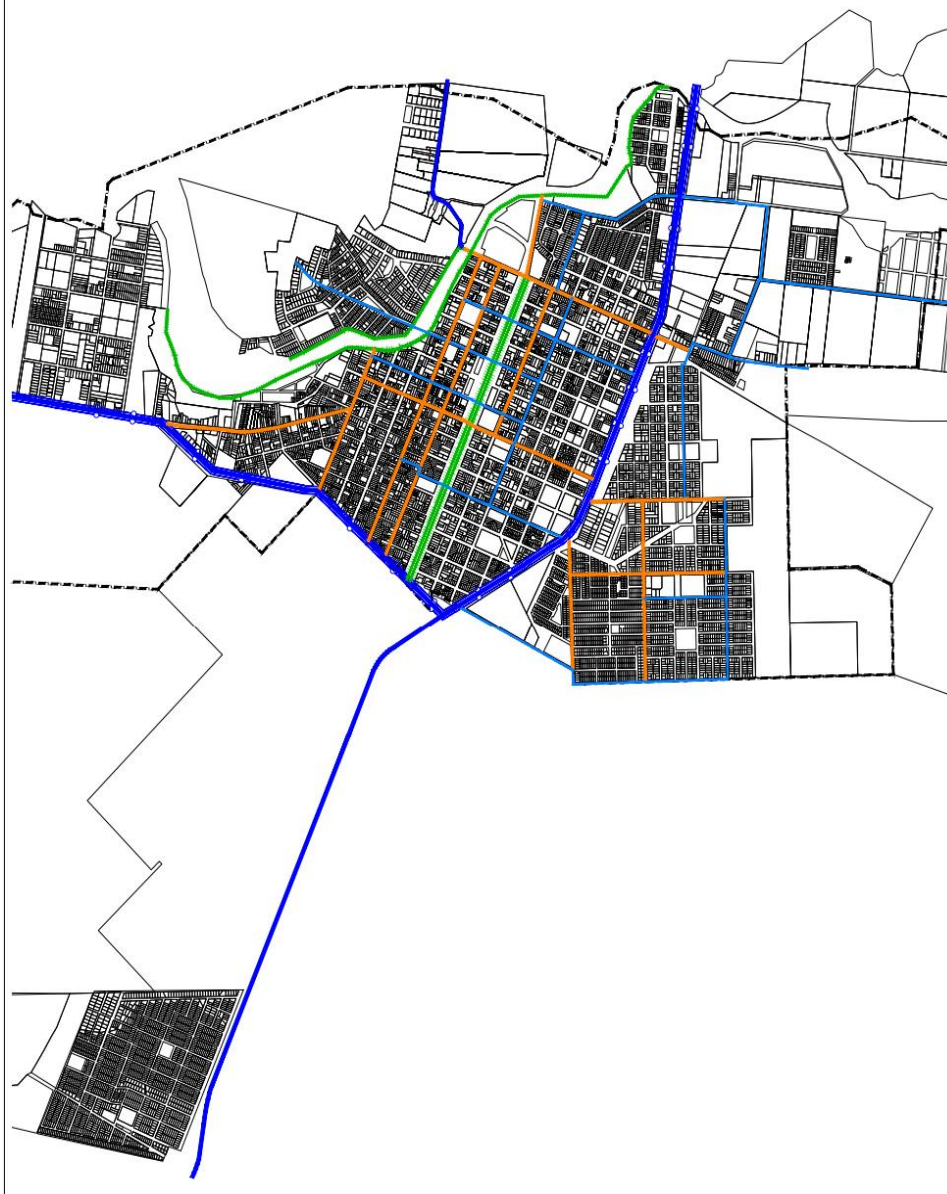
ANEXO GRAFICO N° 2 : PATRONES DE ASENTAMIENTO

REFERENCIAS			
PATRON P1	PATRON PR1	PATRON I	EV
PATRON P2	PATRON PR2	PATRON IS	A. PROMOCION URBANA
PATRON P3	PATRON PR3	PATRON RM	AREA ESPECIAL
PATRON P4	PATRON PR4	PATRON EVH	AREA DE URBANIZACION DIFERIDA
PATRON P5	PATRON PR5	PATRON R	RPO
			A. 1° ORDEN



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO



ANEXO GRAFICO Nº 3 : RED VIAL PRINCIPAL

REFERENCIAS

RUTA NACIONAL		ARTERIA PRINCIPAL		ARTERIA SECUNDARIA	
COLECTORA		INTERSECTORIAL		LOCAL	



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO

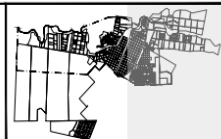
CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESUS MARIA



ANEXO GRAFICO Nº 3 : RED VIAL PRINCIPAL

REFERENCIAS

RUTA NACIONAL		ARTERIA PRINCIPAL		ARTERIA SECUNDARIA	
COLECTORA		INTERSECTORIAL		LOCAL	



SECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARIA DE
DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 1.3.3.2.b

	CIRC.	SEC.	Mz.	PARC.
1.7	OBRA PROPIEDAD DE:			
7.0	CALLE:			
2.0	BARRIO:			
2.0	ESCALAS:			
7.7	SUPERFICIE DE TERRENO: M2 SUPERFICIE CUBIERTA: M2 SUPERFICIE BALCONES FUERA LM: M2		Mz. Of.	L. Of.
2.0			PROPIETARIO:	
2.0			PROYECTO:	
7.3	ANCHO DE CALLE: MTS ANCHO DE CALZADA: MTS ANCHO DE VEREDA: MTS PAVIMENTADA:		DIRECCIÓN TÉCNICA:	
2.0	OBSERVACIONES:			
2.0	PLANO GENERAL			
7.3	FECHA Y SELLOS:			
18.5				

GRÁFICO 1.3.3.2.b

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 1.3.3.2.a

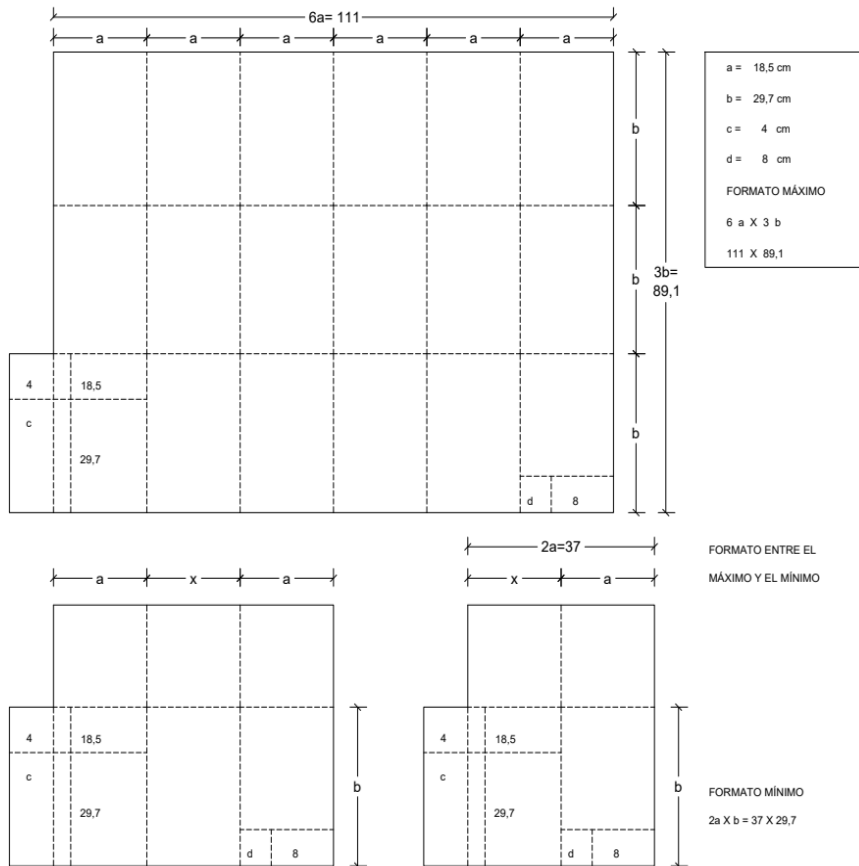


GRÁFICO 1.3.3.2.e

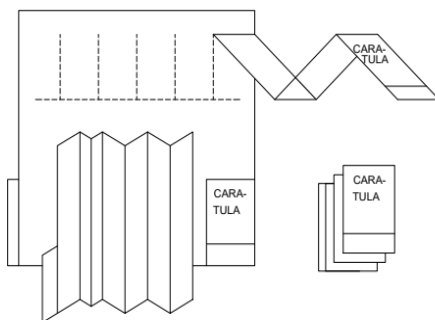


GRÁFICO 1.3.3.2.a
GRÁFICO 1.3.3.2.e

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



RETIROS DE LINEA DE EDIFICACION
GRÁFICO 2.1.2.1.1.

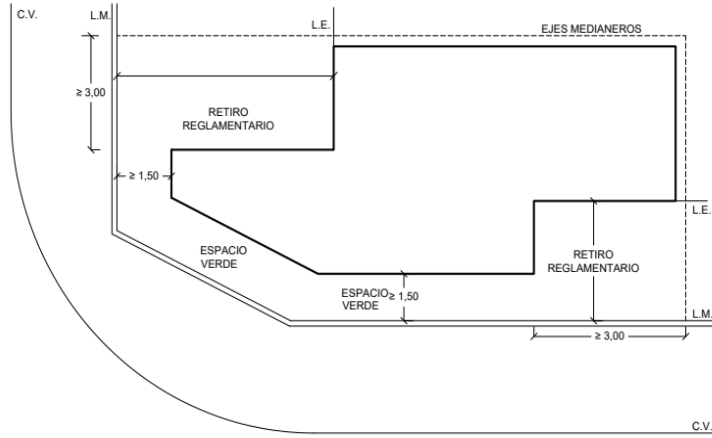


GRÁFICO 2.1.2.1.2

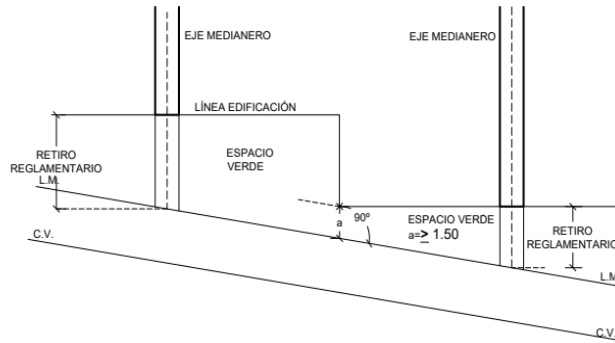


GRÁFICO 2.1.2.1.1
GRÁFICO 2.1.2.1.2

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



RETIROS EN LAS ESQUINAS
GRÁFICO 2.1.2.3

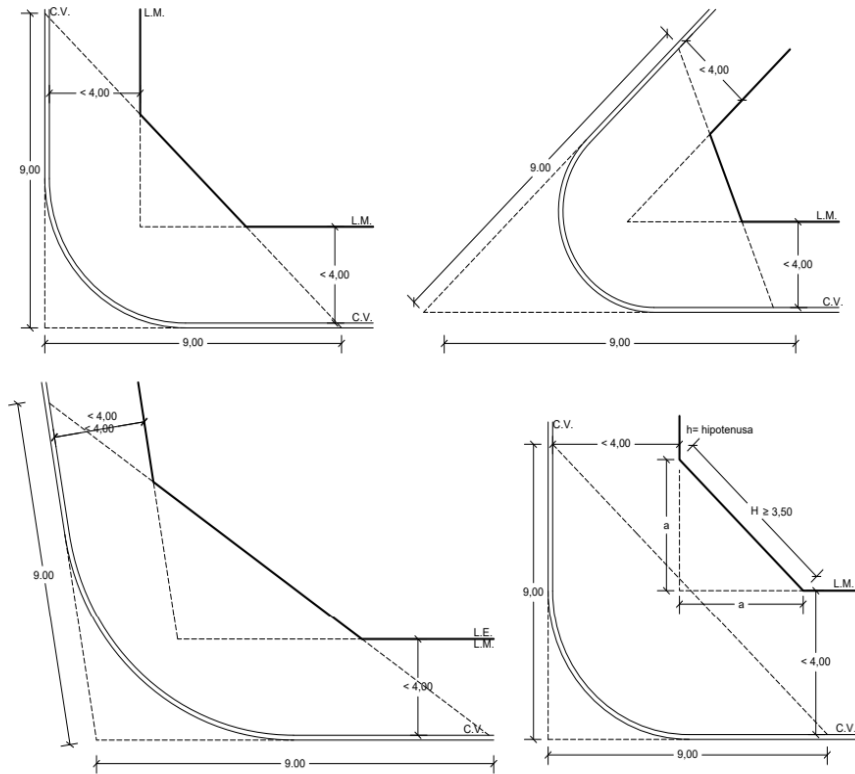


GRÁFICO 2.1.2.3.1

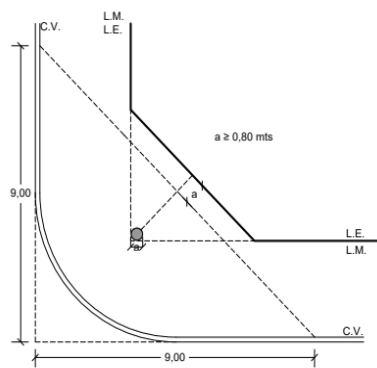


GRÁFICO 2.1.2.3
GRÁFICO 2.1.2.3.1

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



CERRAMIENTO DE FRENTE

GRÁFICO 2.2.2.1.

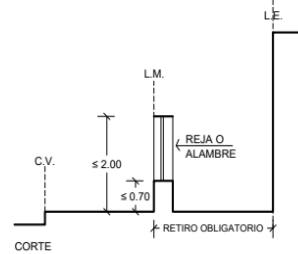
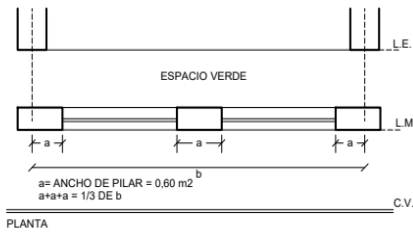


GRÁFICO 2.2.2.2.a

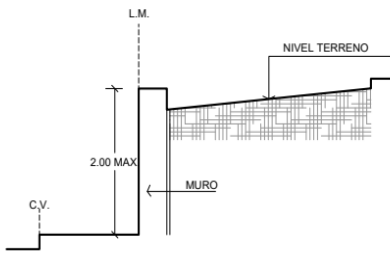


GRÁFICO 2.2.2.2.b

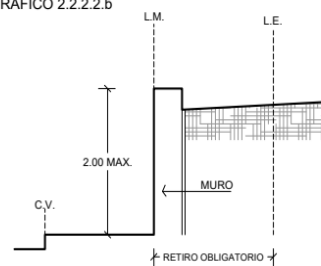


GRÁFICO 2.2.2.2.c

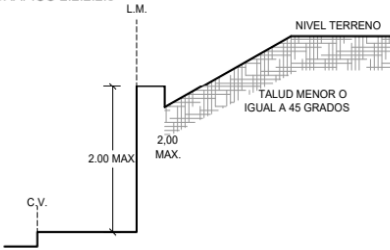


GRÁFICO 2.2.3.2.

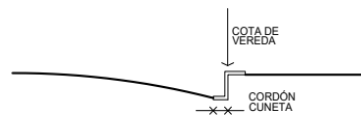
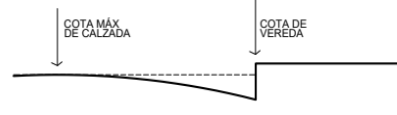


GRÁFICO 2.2.3.3.

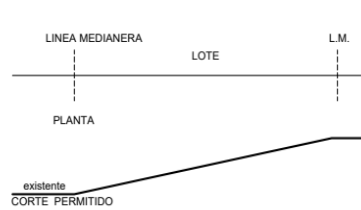
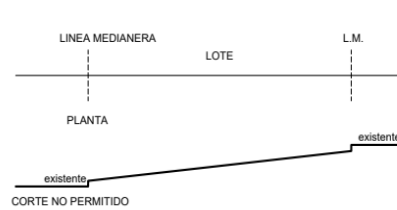


GRÁFICO 2.2.2.1 - GRÁFICO 2.2.2.2
 GRÁFICO 2.2.3.2 - GRÁFICO 2.2.3.3

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
 Y SERVICIOS PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



SALIENTES DE FACHADA

GRÁFICO 2.3.4.1.a

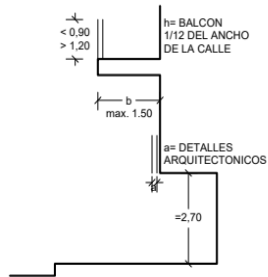


GRÁFICO 2.3.4.1.b

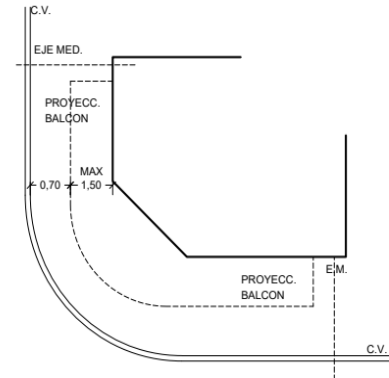


GRÁFICO 2.3.4.3.a

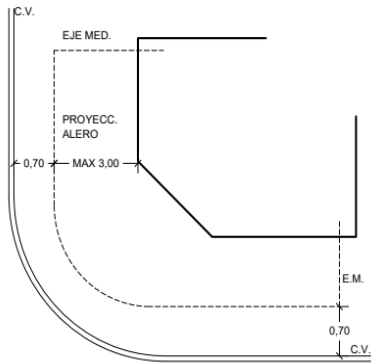


GRÁFICO 2.3.4.3.b

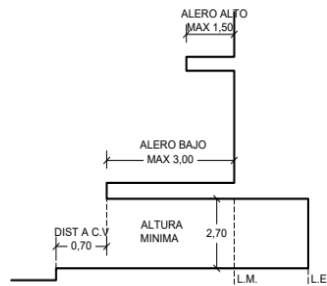


GRÁFICO 2.3.4.4

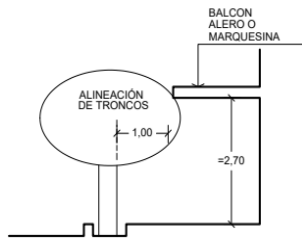


GRÁFICO 2.3.5.1.

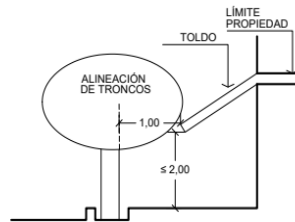


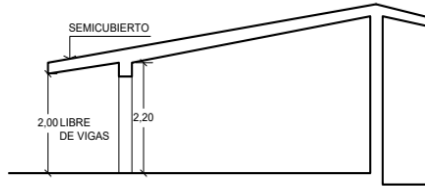
GRÁFICO 2.3.4.1.a - GRÁFICO 2.3.4.1.b
 GRÁFICO 2.3.4.3.a - GRÁFICO 2.3.4.3.b
 GRÁFICO 2.3.4.4 - GRÁFICO 2.3.5.1

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
 Y SERVICIOS PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



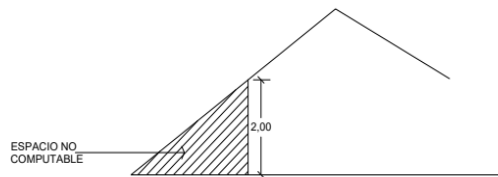
ALTURAS MINIMAS DE LOCALES

GRÁFICO 3.2.4



PROMEDIO= ALTURA MÍNIMA SEGÚN EL TIPO DE LOCAL

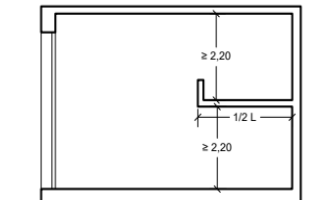
GRÁFICO 3.2.5



ALTURAS MINIMAS DE LOCALES CON ENTREPISO

GRÁFICO 3.2.6

CON TECHO PLANO



CON TECHO INCLINADO

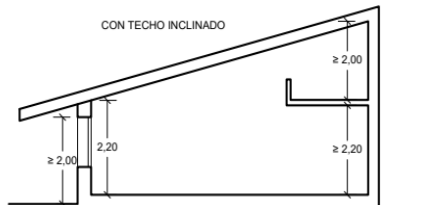


GRÁFICO 3.2.4
GRÁFICO 3.2.5
GRÁFICO 3.2.6

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



ILUMINACION CENITAL

GRÁFICO 3.2.8.3.1

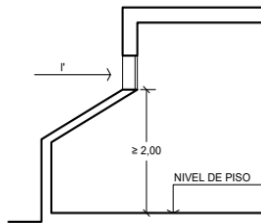


GRÁFICO 3.2.8.3.3.c

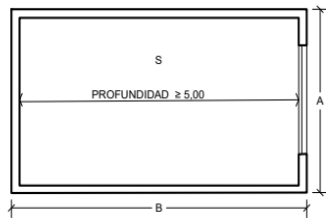
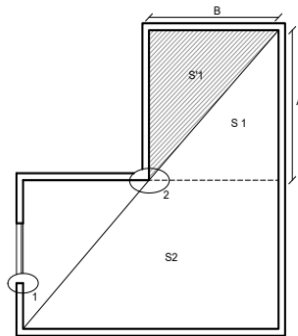


GRÁFICO 3.2.8.3.3.d



S1 = CONO DE SOMBRA
 $S1 < 50\% S1$
 $S1 = A \times B$

GRÁFICO 3.2.8.3.1
 GRÁFICO 3.2.8.3.3.c
 GRÁFICO 3.2.8.3.3.d

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
 Y SERVICIOS PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 3.2.8.3.3.f

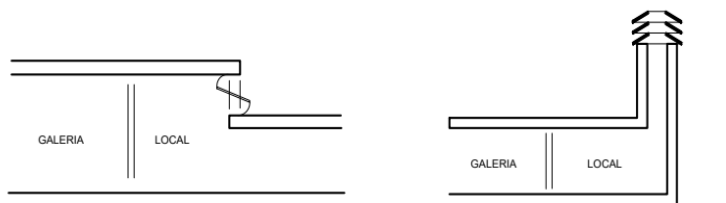


GRÁFICO 3.2.8.3.6.a

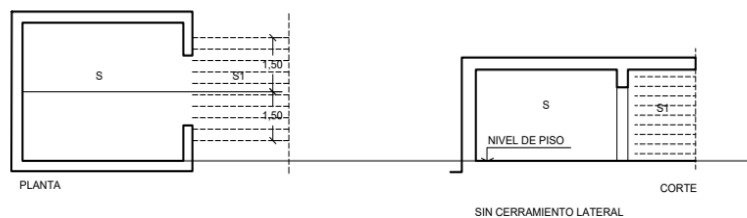


GRÁFICO 3.2.8.3.6.b

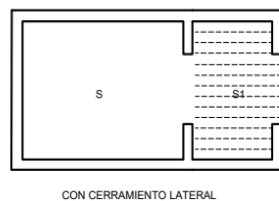


GRÁFICO 3.2.8.3.7

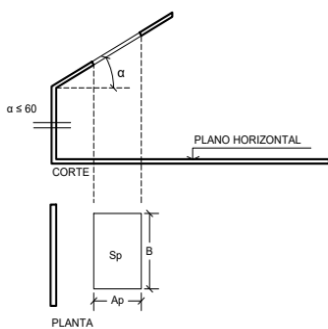


GRÁFICO 3.2.8.3.3.f
 GRÁFICO 3.2.8.3.6.a - GRÁFICO 3.2.8.3.6.b
 GRÁFICO 3.2.8.3.7

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
 Y SERVICIOS PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 3.2.8.4.3.2.a

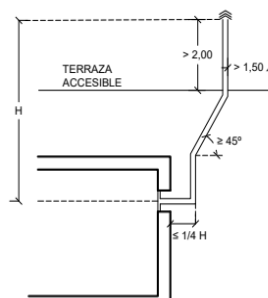
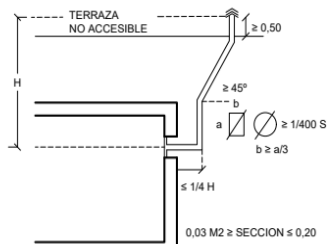
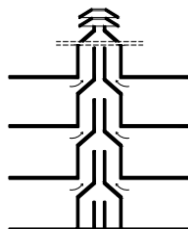


GRÁFICO 3.2.8.4.3.2.b

CONDUCTOS UNIFICADOS



PATIO DE ILUMINACION Y VENTILACION

GRÁFICO 3.2.9.1.1.a

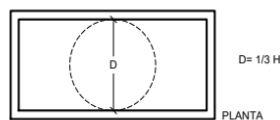
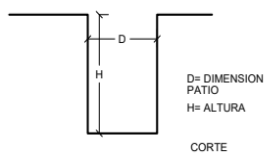


GRÁFICO 3.2.9.1.1.a'

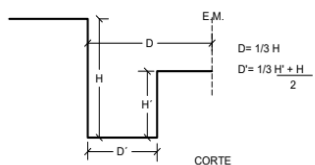


GRÁFICO 3.2.9.1.1.b

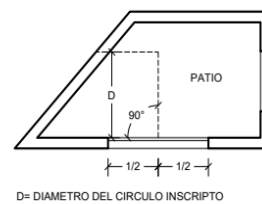


GRÁFICO 3.2.8.4.3.2.a - GRÁFICO 3.2.8.4.3.2.b
 GRÁFICO 3.2.9.1.1.a - GRÁFICO 3.2.9.1.1.a'
 GRÁFICO 3.2.9.1.1.b

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
 Y SERVICIOS PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



DISMINUCIÓN DEL VALOR "D" EN PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA

GRÁFICO 3.2.9.2.a

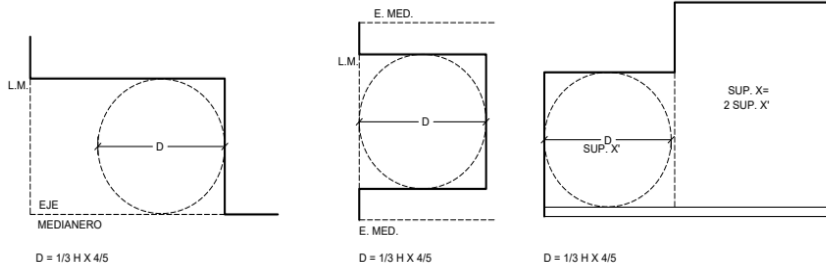


GRÁFICO 3.2.9.2.b

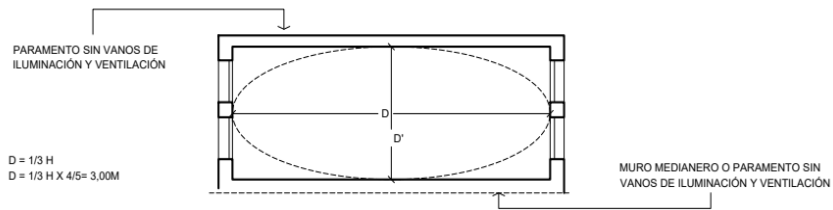


GRÁFICO 3.2.9.2.c

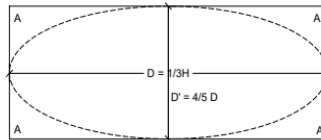


GRÁFICO 3.2.9.2.d

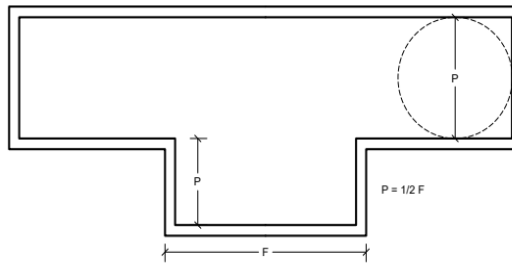


GRÁFICO 3.2.9.2.a - GRÁFICO 3.2.9.2.b
GRÁFICO 3.2.9.2.c - GRÁFICO 3.2.9.2.d

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



FORMA DE MEDIR LOS PATIOS

GRÁFICO 3.2.9.3.a

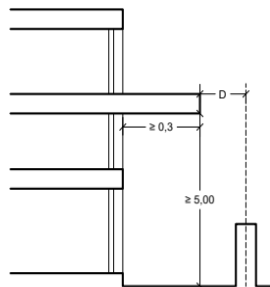


GRÁFICO 3.2.9.2.b

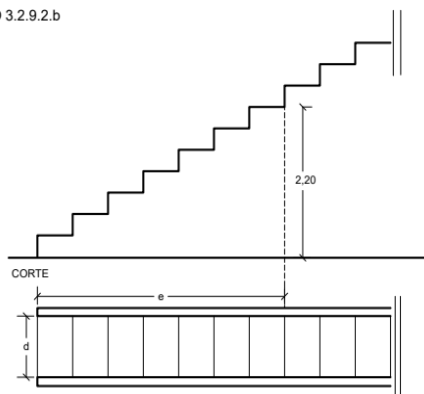


GRÁFICO 3.2.9.3.c



GRÁFICO 3.2.9.2.d

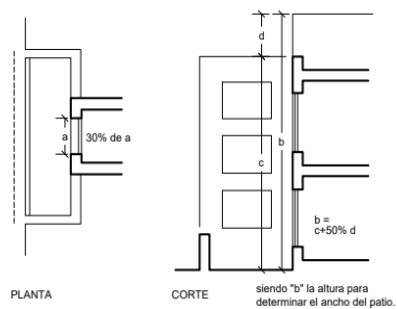
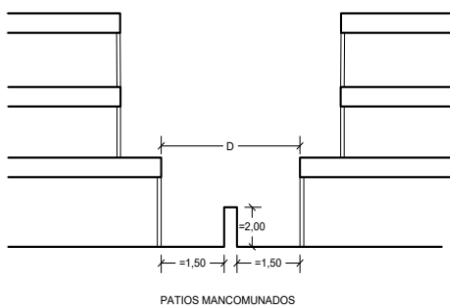


GRÁFICO 3.2.9.5



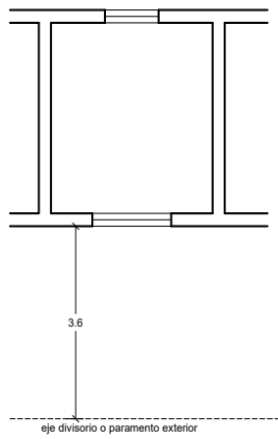
PATIOS MANCOMUNADOS

GRÁFICO 3.2.9.3.a - GRÁFICO 3.2.9.3.b
 GRÁFICO 3.2.9.3.c - GRÁFICO 3.2.9.3.d

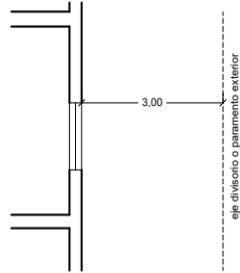
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
 Y SERVICIOS PÚBLICOS
 SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 3.2.9.8

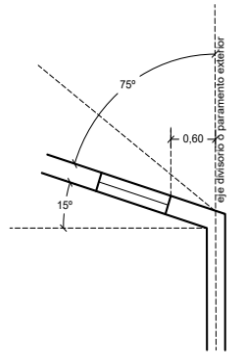


PLANTA



CORTE

GRÁFICO 3.2.9.8.a



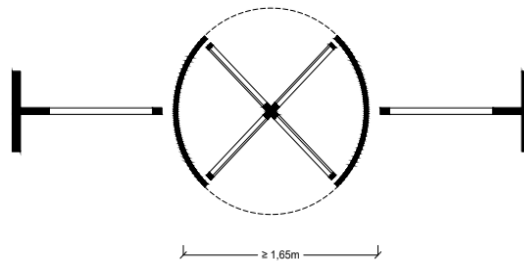
PLANTA

GRÁFICO 3.2.9.8
GRÁFICO 3.2.9.8.a

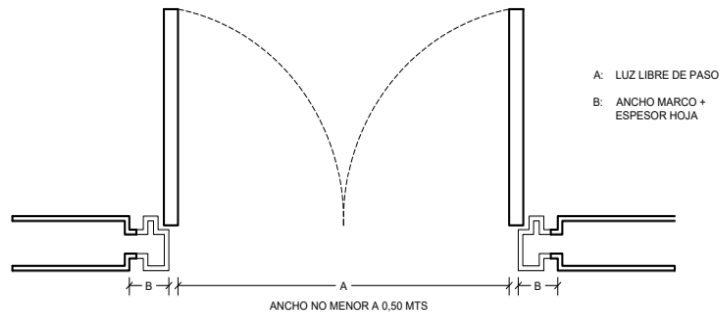
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



PUERTAS GIRATORIAS
GRÁFICO 4.3.1.1.c



FORMA DE MEDIR EL ANCHO DE PUERTAS
GRÁFICO 4.3.1.3



ESCALERAS
GRÁFICO 4.3.3.1.

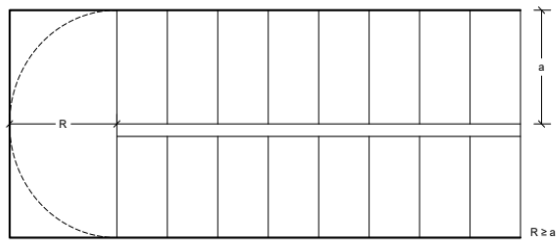


GRÁFICO 4.3.1.1.c
GRÁFICO 4.3.1.3

GRÁFICO 4.3.3.1.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 4.3.3.2.

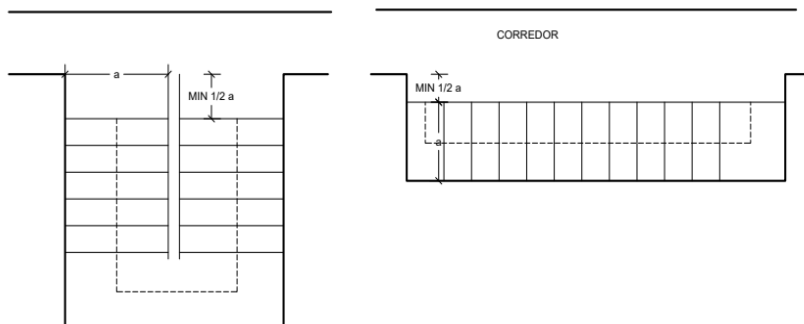
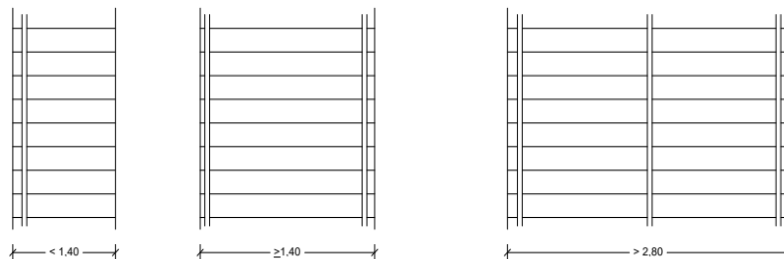


GRÁFICO 4.3.3.5.



ANCHO MÍNIMO PARA GALERIAS

GRÁFICO 4.6.2.

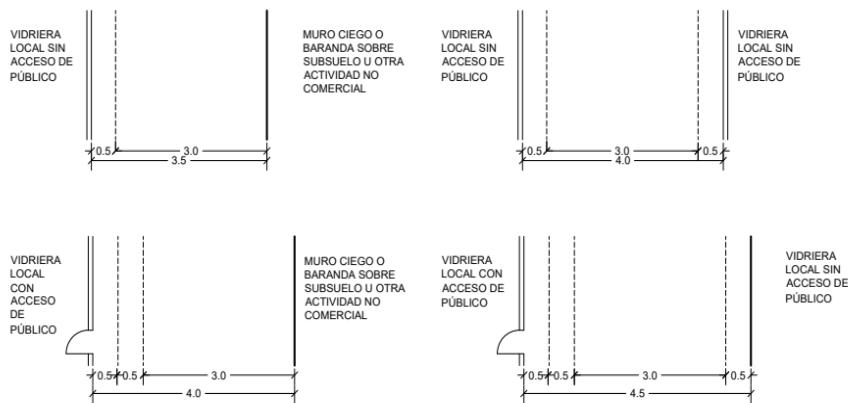
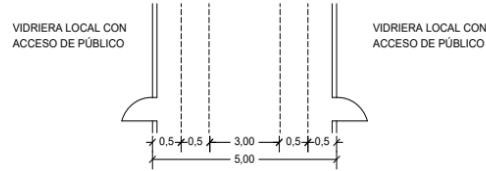


GRÁFICO 4.3.3.2.
GRÁFICO 4.3.3.5. - GRÁFICO 4.6.2.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 4.6.2.



GALERÍAS CON KIOSCOS O GÓNDOLAS SOBRE EL PASAJE

GRÁFICO 4.6.2.

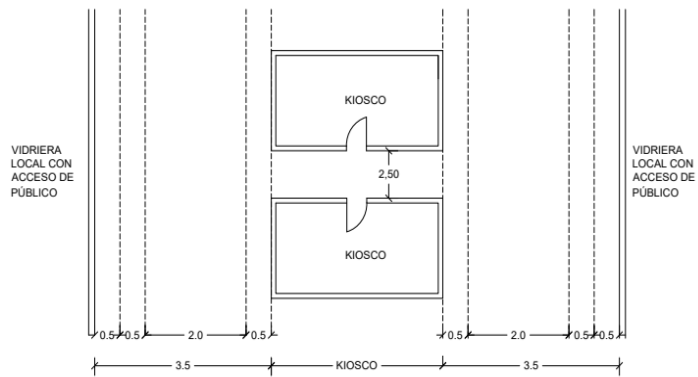
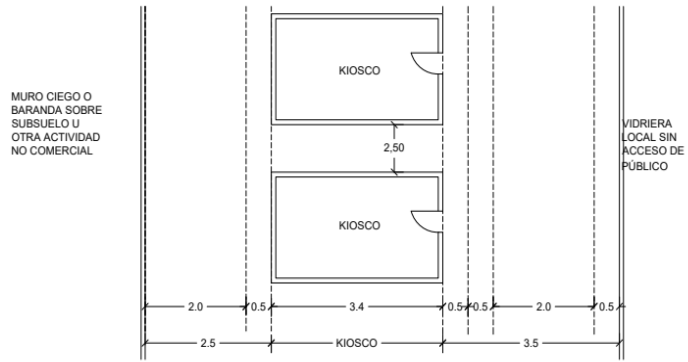
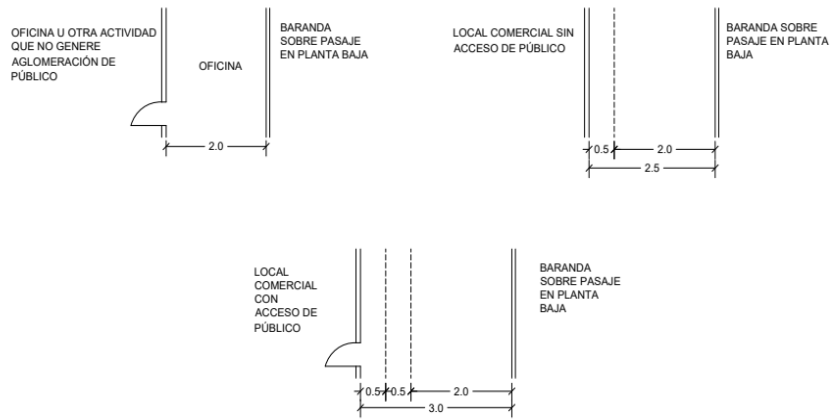


GRÁFICO 4.6.2.
GRÁFICO 4.6.2.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



PASAJES EN ENTREPISO DE GALERÍAS COMERCIALES
GRÁFICO 4.6.2.



GÓNDOLAS O KIOSCOS AGRUPADOS

GRÁFICO 4.6.3.1.

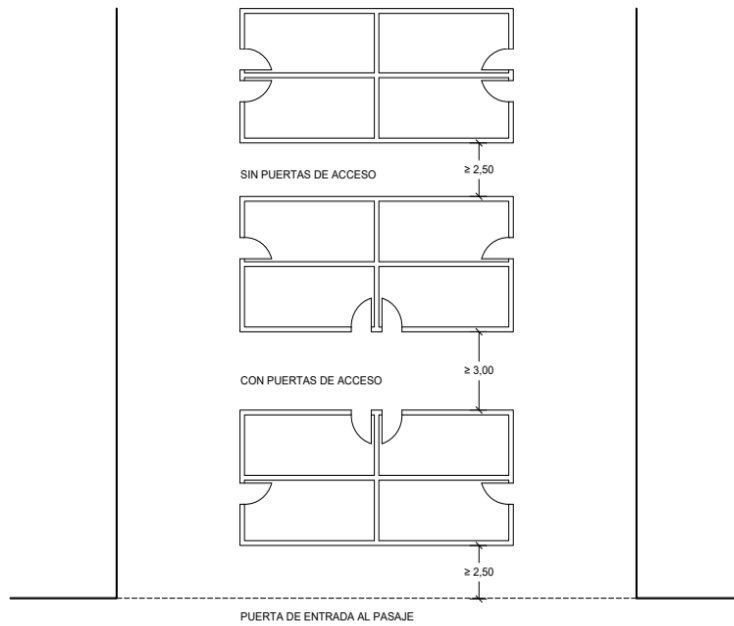


GRÁFICO 4.6.2.
GRÁFICO 4.6.3.1.

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



CENTRO DE MANZANA TÍPICA
GRÁFICO 8.1.1.1

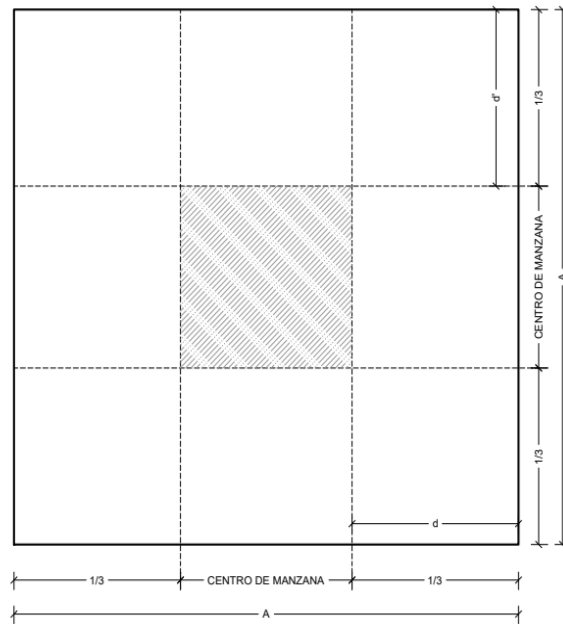


GRÁFICO 8.1.1.2.a

CENTRO DE MANZANA ATÍPICA

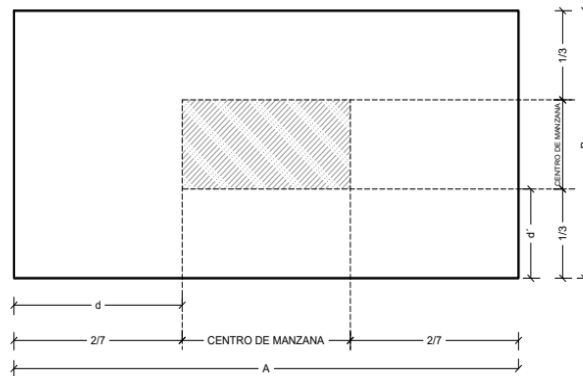


GRÁFICO 8.1.1.1
GRÁFICO 8.1.1.2.a

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



CENTRO DE MANZANA 01-01-013
GRÁFICO 8.1.1.2.b



GRÁFICO 8.1.3

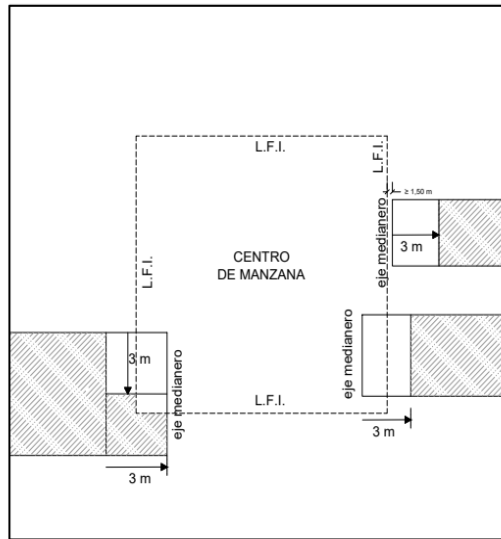


GRÁFICO 8.1.1.2.b
GRÁFICO 8.1.3

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 8.3

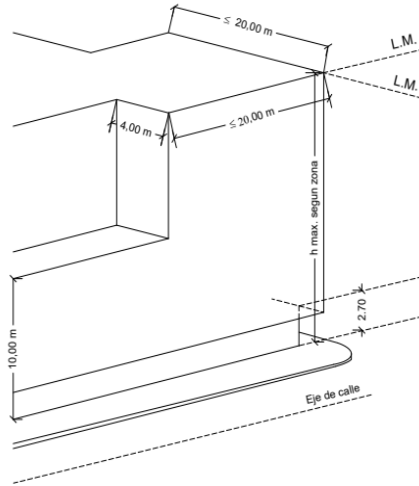


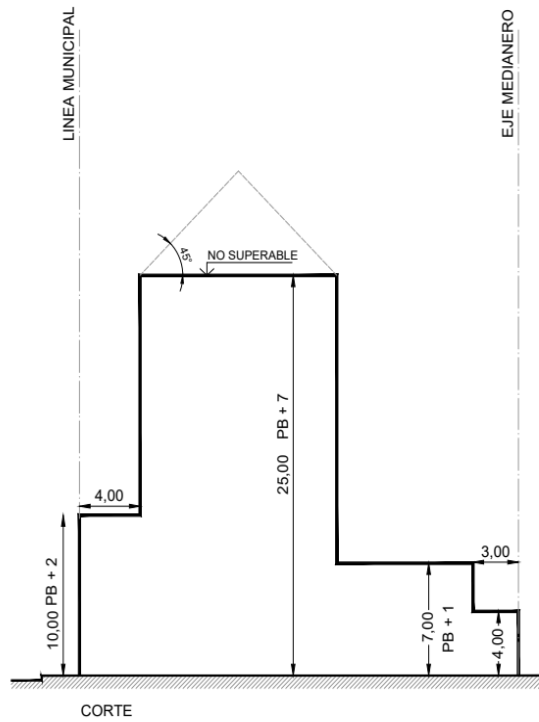
GRÁFICO 8.3

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



PATRON 1

GRÁFICO N° 9.1.3.



PATRONES DE ASENTAMIENTO - P1

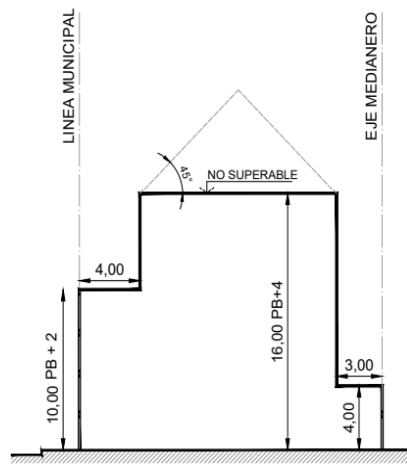
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESÚS MARÍA



PATRON 2

GRÁFICO N° 9.2.3.



PATRONES DE ASENTAMIENTO - P2

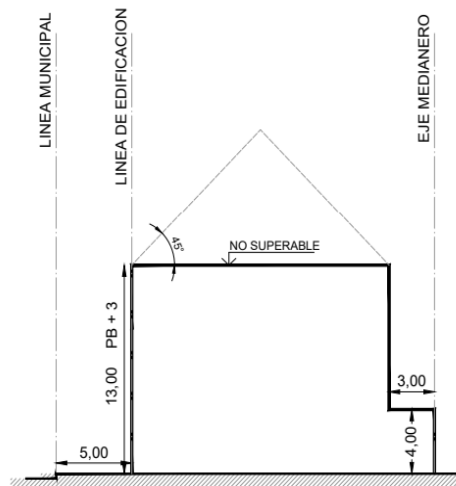
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESÚS MARÍA



PATRON 3

GRÁFICO N° 9.3.3.



PATRONES DE ASENTAMIENTO - P3

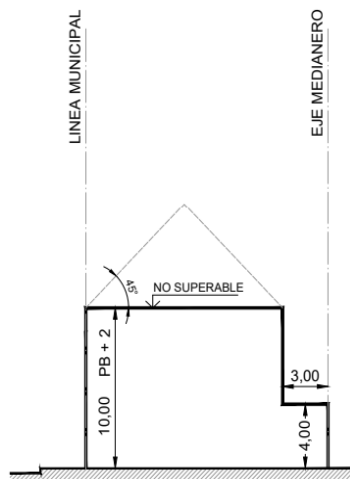
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESÚS MARÍA



PATRON 4

GRÁFICO N° 9.4.3.



PATRONES DE ASENTAMIENTO - P4

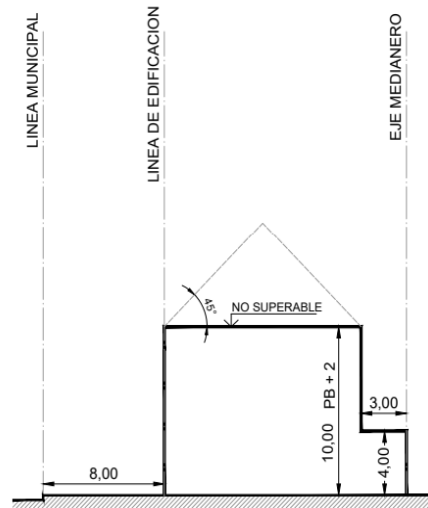
SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESÚS MARÍA



PATRON 5

GRÁFICO N° 9.5.3.



PATRONES DE ASENTAMIENTO - P5

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

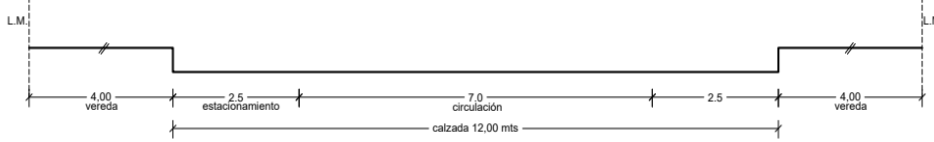
CÓDIGO URBANO DE LA CIUDAD DE JESUS MARIA



PERFILES TIPO DE VIAS
GRÁFICO 11.3.2.

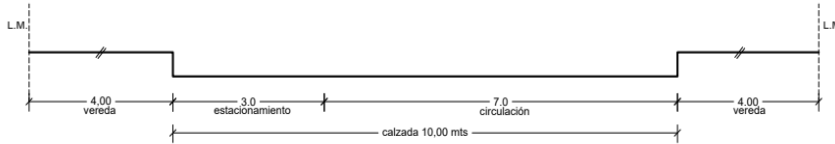
PERFIL 1: DE ACUERDO A NORMAS DE D.N.V. Y D.P.V.

PERFIL 2: ARTERIAS PRINCIPALES, INTERSECTORIALES Y COLECTORAS
GRÁFICO 11.3.2.1.b)



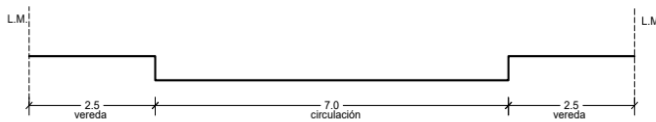
DE L.M. A L.M. 20,00MTS.

PERFIL 3: ARTERIAS SECUNDARIAS
GRÁFICO 11.3.2.1.c)



DE L.M. A L.M. 18,00MTS.

PERFIL 4: LOCALES
GRÁFICO 11.3.2.1.f)



DE L.M. A L.M. 12,00MTS.

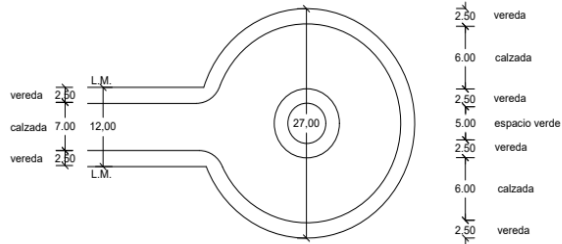
GRÁFICO 11.3.2.1.b PERFIL 2
GRÁFICO 11.3.2.1.c PERFIL 3
GRÁFICO 11.3.2.1.f PERFIL 4

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



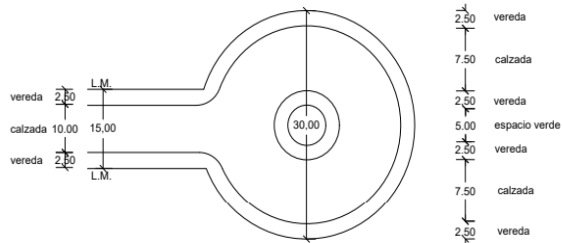
PERFIL 5
GRÁFICO 11.3.2.1.g

PERFIL 5 - a):
CALLES SIN SALIDA



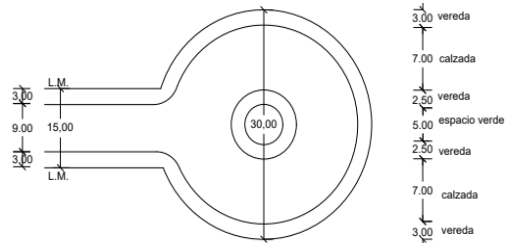
ENTORNO EXISTENTE de L.M. a L.M.: 12,00m.

PERFIL 5 - b):
CALLES SIN SALIDA



ENTORNO EXISTENTE de L.M. a L.M.: 15,00m.

PERFIL 5 - c):
CALLES SIN SALIDA



ENTORNO EXISTENTE ANTERIOR A ORD. de L.M. a L.M.: 15,00m.

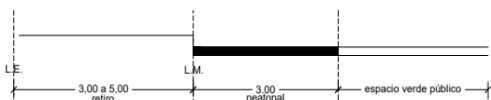
GRÁFICO 11.3.2.1.g

PERFIL 5 - a PERFIL 5 - b PERFIL 5 - c

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO



GRÁFICO 11.3.2.1.h
PEATONALES



PERFILES ESPECIALES

GRÁFICO 11.3.2.1.i

PERFIL 7

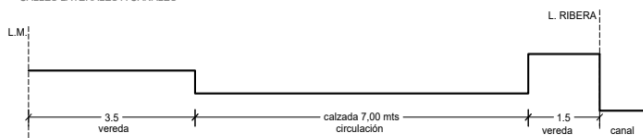
CALLES LATERALES AL RÍO JESÚS MARÍA



DE L.M. A LINEA RIBERA 33.00MTS.

PERFIL 8

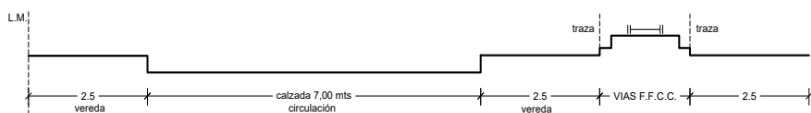
CALLES LATERALES A CANALES



DE L.M. A LINEA RIBERA 12.00MTS.

PERFIL 9

CALLES LATERALES A VÍAS FÉRREAS



DE L.M. A LINEA TRAZA DE FERROCARRIL 12.00MTS.

GRÁFICO 11.3.2.1.h PERFIL 6
GRÁFICO 11.3.2.1.i PERFIL 7 PERFIL 8 PERFIL 9

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO
Y SERVICIOS PÚBLICOS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO

MARÍA PÍA IGLESIAS SALAS
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante

MARIO ALBERTO MONTIEL
Presidente
Honorable Concejo Deliberante