

## ORDENANZA N° 1962/22 Y MODIFICATORIAS (Actualización 12-2024)

- 3.2.e.1.1. Patios de Primera (Modificado por Ordenanza. N°2091/23 – Inciso e)
- 3.3. ESTACIONAMIENTOS (Modificado por Ordenanza. N°2091/23 )
- 9.1.b. El trazado de las parcelas (Modificado por Ordenanza. N°2091/23 – Incorpora Inciso f)
- 9.5. PATRONES DE ASENTAMIENTOS NORMATIVOS  
UNIDADES HABITACIONALES - ANCHOS DE VEREDA (Modificado por Ordenanza. N°2091/23 – PATRÓN R1 – CORREDOR VERDE-CORREDOR COMERCIAL)
- 3.1.a.6.4. Localización (Modificado por Ordenanza. N°2171/24 – Incorpora inciso d )
- 9.4.d. La afectación de superficies al uso común (Incorporado por Ordenanza. N°2171/24)

# CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y PLANEAMIENTO URBANO

## PARTE 1

### GENERALIDADES

#### 1.1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

##### *1.1.a. Alcances 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 radio urbano municipal de la localidad de General Cabrera.

##### *1.1.b. 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 equivalentes en nuestro idioma. Cuando se acompañen de antecedentes o comprobantes de carácter indispensable redactados en idioma extranjero, se acompañarán con la respectiva traducción en idioma nacional.

#### 1.2. ORGANISMO DE APLICACIÓN

Será Organismo de Aplicación de la presente Ordenanza la Secretaría de Obras Públicas.

#### 1.3. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA AUTORIZACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS

##### *1.3.a. De las etapas*

El propietario y profesional/es intervinientes en la construcción de obras, deberán cumplir las siguientes etapas:

- 1-Obtención del permiso de edificación.
- 2-Obtención del Certificado Final de Obra.

### **1.3.b. Permiso de Edificación.**

#### *1.3.b.1 Trabajos que requieren permiso de edificación.*

Se deberá solicitar permiso de edificación para:

-Construir edificios nuevos o efectuar mejoras.

-Ampliar, refaccionar, reconstruir, transformar o reformar lo ya construido cuando ello implique modificaciones a planos aprobados o a construcciones existentes.

#### *1.3.b.2. Requisitos para obtener Permiso de Edificación.*

Para poder dar comienzo a las obras, el propietario y profesional interviniente, deberán solicitar el Permiso de Edificación, cumpliendo los siguientes pasos:

- a) Pago de tasa correspondiente al Derecho de Edificación según Ordenanza Tarifaria vigente.
- b) Permiso de Edificación: El propietario de la obra o su representante deberá presentar por mesa de entradas, el plano de proyecto de la obra por cuya construcción se solicita autorización, junto con los demás elementos documentales exigidos para la obtención de dicho permiso (fotocopia de escritura, boleto de compraventa, etc. que acredite titularidad).
- c) El plano a presentar para obtener Permiso de Construcción constará de los siguientes elementos:
  - 1-Planta general
  - 2-Plantas restantes (pisos altos, entresuelos y subsuelos)
  - 3-Planta de techos
  - 4-Planta de electricidad, cloacas y estructura
  - 5-Dos cortes uno longitudinal y otro transversal (por lo menos uno que pase por el tanque de agua)
  - 6-Fachadas con especificación de materiales
  - 7-Planilla de aberturas (áreas de iluminación y ventilación)
  - 8-Declaración de haber cumplimentado con las normas antisísmicas.
  - 9-Toda otra documentación gráfica que la Secretaría de Obras Públicas considere necesaria para su interpretación.

Escala a presentar 1:100. La presentación de documentación en otra escala a la referida, queda a consideración de la Secretaría de Obras Públicas.

La forma, contenido y demás condiciones de los planos y de su carátula serán fijados por el organismo de aplicación.

### *1.3.b.3. Documentación*

La documentación gráfica y escrita exigida a los fines de la obtención del permiso de edificación, modificación del proyecto originario y/o relativa al certificado final de obra, como así también aquella requerida para cualquier otra autorización, certificación o tramitación establecida, deberá llevar la firma del profesional responsable debidamente matriculado y habilitado, a cuyos efectos está deberá ser refrendada por el Colegio Profesional respectivo, según las leyes que reglamentan su ejercicio.

### *1.3.b.4. Cartel de Obra*

Los profesionales intervinientes en la obra, proyectista, conductor o director técnico, tienen independientemente la obligación de exhibir con vista a la vía pública en forma conjunta o separada el cartel de obra. Dicho cartel contendrá los datos del profesional, el número de expediente por el que se tramita la autorización de la edificación y demás datos que se pudieran exigir por la Autoridad Competente.

### *1.3.b.5. Obras a ejecutar por Etapa (Ampliaciones)*

Por cada etapa se procederá como si cada una fuera una obra nueva, en lo referente a permiso de edificación.

### *1.3.b.6. Modificación de los Planos de Proyecto de Ejecución.*

Si durante la ejecución de las obras, se produjeran modificaciones de lo establecido en el permiso de edificación, el propietario y el profesional responsable deberán gestionar un nuevo permiso de edificación de Proyecto en ejecución, cumplimentando nuevamente todo lo establecido en el punto 1.3.2.2 y liquidar la correspondiente alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de obras.

### **1.3.c. Revisión de datos.**

Presentado el plano en Mesa de Entradas, el funcionario encargado deberá efectuar la revisión de los datos del proyecto presentado bajo la forma de declaración jurada del propietario de la obra y del profesional, y establecer si dicho proyecto cumple las normas vigentes, de acuerdo con los datos de carátula.

### **1.3.d. Permisos**

En el caso de que, efectivamente surgiera de los datos de la carátula el cumplimiento de las normas vigentes, se procederá a dejar constancia de ello en el plano y se otorgará el permiso de edificación, bajo la responsabilidad del propietario y del profesional.

En el supuesto de que en dicha revisión surgieran incumplimientos a las normas vigentes, se realizarán las observaciones correspondientes para una nueva presentación.

### **1.3.e. Inspección**

Presentado el plano, la Secretaría de Obras Públicas podrá efectuar la inspección que corresponda, expidiéndose en caso de encontrar inconsistencias entre el plano y lo ejecutado.

### **1.3.f. Certificado Final de Obra**

Una vez finalizadas las obras, el profesional/es interviniente/s y el propietario, solicitarán el Certificado Final de Obra presentando los planos Conforme a Obra para su evaluación y de corresponder, previa inspección, se entregará el certificado.

El certificado de Obra será requisito indispensable para dar por concluido el procedimiento de autorización de la construcción de obras, y para la aprobación de los planos de propiedad horizontal, cuando correspondiera.

La Autoridad de Aplicación, en función de los grados de terminación o finalización de las construcciones, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

- a) **Certificado Final de Obra** presentada en forma de solicitud, la Autoridad de Aplicación, extenderá Certificado Final de Obra, cuando los trabajos estén completamente terminados.
- b) **Certificado de Obra concluida parcialmente**. Presentada en forma de solicitud, y en caso de que parte de la obra esté finalizada y constituya unidad funcional, la Autoridad de Aplicación, extenderá el Certificado de Obra concluida parcialmente.

Será requisito previo a la obtención del Final de Obra, acreditar la certificación catastral definitiva de la parcela.

### **1.3.g. Clausura de Obras.**

**La Autoridad de Aplicación** podrá paralizar en forma preventiva toda obra que se realice sin tener concedido el Permiso o que, teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a las Ordenanzas y disposiciones vigentes. Sólo cuando se

regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación dejará sin efecto la suspensión.

En caso de no acatarse la orden de paralización, dará intervención a la **Autoridad Competente** que podrá disponer de clausura de la obra. Si se violare la clausura dispuesta se dará a conocer una sanción que resulte aplicable para cada caso y el monto será fijado por la Secretaría de Obras Públicas, o la que la reemplace, de acuerdo a la OTA vigente.

La Municipalidad, a través del área correspondiente fijará en cada oportunidad el plazo dentro del cual se debe adecuar la obra por no cumplir con el presente código. El plazo comenzará a regir a partir de la notificación de la infracción. El incumplimiento a dicho aviso facultará a la Autoridad competente a proceder a la suspensión, clausura preventiva de la obra o disponer de su demolición si fuese necesario. Si iniciado el proceso de regulación, los trabajos no se pueden concluir dentro del período estipulado, deberán solicitar una prórroga a la autoridad de aplicación.

Cuando correspondiere la demolición de la obra los costos de dicho trabajo serán reclamados en concepto de multa por la Municipalidad, sin perjuicio de las demás sanciones que sean aplicables por el código u otras normas vigentes al respecto.

### ***1.3.h. Obras realizadas sin autorización Municipal (Relevamiento)***

Los propietarios de las construcciones realizadas sin contar con Permiso de Edificación, deberán presentar para su aprobación plano de las obras o mejoras introducidas, los siguientes ítems descriptos abajo, para la aprobación de la documentación, y liquidar la respectiva alícuota diferencial de la contribución que incide sobre la construcción de la obra, establecida en norma impositiva vigente, si correspondiere.

Documentación a entregar:

- 1-Planta general.
- 2-Plantas restantes (pisos altos, entresijos y subsuelos)
- 3-Planta de techos.
- 4-Planta de electricidad con ubicación de medidores y caja de fusibles sin circuito.
- 5-Planilla de aberturas.
- 6-Carátula de la municipalidad.
- 7-Toda otra documentación gráfica que la Secretaría de Obras Públicas considere necesaria para su interpretación.

La documentación gráfica y escrita exigida deberá llevar la firma del profesional responsable debidamente matriculado y habilitado, a cuyos efectos está deberá ser refrendada por el Colegio Profesional respectivo, según las leyes que reglamentan su ejercicio.

### ***1.3.i. Permiso de Demolición:***

Toda obra de demolición total o parcial deberá solicitar autorización para dicha acción.

**La Autoridad de Aplicación** podrá paralizar en forma preventiva toda demolición que se realice sin tener concedido el permiso o que, teniéndolo, no se ejecute respetando ordenanzas y disposiciones vigentes. Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación dejará sin efecto la suspensión.

## **1.4. INSPECCIONES**

### ***1.4.a. 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 es responsabilidad única y exclusiva del/os profesional/es interviniente/s.

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

Todo propietario está obligado a permitir el libre acceso a su propiedad a los fines de que los inspectores puedan verificar el cumplimiento de las ordenanzas vigentes.

En la obra deberá mantenerse y a disposición del inspector la totalidad de la documentación aprobada.

El presente punto incluye a las demoliciones.

## **1.5. PENALIDADES**

### ***1.5.a. De las multas***

La Autoridad de Aplicación elevará a la Autoridad Competente-Tribunal Administrativo de Faltas- las actas de infracción que hubiera realizado, para la aplicación de multas que pudieran corresponder. La resolución adoptada por el Tribunal Municipal de Faltas, deberá ser notificada a su vez, a la Autoridad de Aplicación.

Además de las multas previstas, la Autoridad de Aplicación en caso de constatarse las infracciones podrá:

- a) Imponer apercibimientos al propietario, profesional o constructor.
- b) Promover sanción ética ante el Colegio Profesional.

A fin de cumplir con su trabajo los inspectores tendrán en cuenta los siguientes ítems:

-Obras en infracción: Son aquellas que se consideran que no cumplen con lo establecido en el presente código o con otras normas de aplicación. Para estos casos se aplicará lo que remite el punto 1.3.g.

-Elementos que obstaculicen en la vía pública: aquellos que no permitan la libre circulación y utilización peatonal y/o vehicular de la vía pública, que afecten las condiciones ambientales, de higiene y seguridad o no estén cumpliendo la ley. Para el cumplimiento de dicho punto se procederá a enviar una notificación al propietario y/o encargado de la obra acerca de los problemas acaecidos, fijándose un plazo para la regulación. La ausencia de respuesta del aviso dará paso al acta de infracción y/u otras aplicaciones que la autoridad superior interviniente creyera adecuado para dicho caso.

#### ***1.5.b. Promoción de sanción ética.***

En caso de que se encontraran irregularidades tales como el ocultamiento de información o la falsedad en los datos con el fin de obtener la autorización o permiso correspondiente, y sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder la Municipalidad enviará de oficio los antecedentes al Colegio o Entidad Profesional que correspondiere, a sus efectos.

#### ***1.5.c. Demoliciones.***

El departamento ejecutivo Municipal podrá ordenar, la demolición de toda obra que haya sido realizada en contravención a la normativa vigente, otorgando un plazo para ello, de todo lo cual notificará a los responsables.



## **PARTE 2**

### **DE LAS LÍNEAS Y FORMAS VOLUMÉTRICAS**

#### **2.1. LÍNEAS**

##### ***2.1.a Retiros de la Línea de Edificación.***

2.1.a.1. La superficie de dichos retiros no podrá ser cubierta más que por salientes, balcones, aleros o cornisas. Estos no podrán avanzar más de 1,20 m sobre el retiro obligatorio de acuerdo a cada patrón de asentamiento.

2.1.a.2. *Para* lotes en esquina se podrá reducir el retiro obligatorio a la mitad en cada uno de sus lados en tanto no avance sobre la línea de ochava.

##### **2.1.b. De las ochavas:**

-La dimensión mínima de las ochavas en Línea municipales a 90° estará determinada por la unión de 2 puntos que se obtendrán al cortar las líneas municipales concurrentes a la distancia de 2,50 medidos a partir de la intersección de dichas líneas.

-Por fuera de la línea de ochava en pisos altos y a partir de los 2.70 (dos con setenta) metros medidos desde el nivel de vereda, se podrán volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

-Por fuera de la línea de ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

a) su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,60 (cero coma sesenta) metros de diámetro hasta 2,20 (dos coma veinte) metros sobre el suelo.

b) La distancia entre el círculo que contiene la columna y la fachada sea por lo menos de 2,00 (dos) metros.

d) Se permitirá sobre elevaciones, escalones o salientes en ochavas de hasta 40 cm de alto.

e) En zona de ochava en ningún caso podrá haber ingreso de vehículos.

#### **2.2. CERCAS Y VEREDAS**

##### **2.2.a. Cercas**

###### ***2.2.a.1. Cerramientos al frente***

Toda edificación en un terreno que tenga retiro obligatorio, en caso de querer materializar la Línea Municipal con una cerca, esta no deberá superar 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 como verjas, alambres, tejidos, etc. de manera de dar continuidad a los llamados espacios verdes.

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

#### *2.2.a.2. Cerramientos al frente en terrenos sobre elevados*

En aquellos predios en que el nivel natural del terreno esté sobre elevado con respecto a la cota de nivel de la vereda, podrán ejecutarse un muro o tapia cuya altura no deberá superar los 2,00 (dos) metros desde el nivel de la vereda, el que actuará como muro de contención.

#### *2.2.a.3. Paredes divisorias*

Las paredes divisorias (tapiales) entre propiedades deberán tener una altura máxima de 2,50 (dos metros con cincuenta cm) medidos sobre el nivel del solado o territorio natural, más alto, accesible y adyacente a la pared divisoria.

#### *2.2.a.4. Materiales*

En lotes edificados, la ejecución de las veredas se efectuará con materiales que soporten el alto tránsito como losetas de hormigón o un cerámico de alto tránsito, etc. y que posean características antideslizantes. No se permitirá el uso de aditivos para baldosas que puedan perjudicar el estado físico de los transeúntes.

##### *2.2.a.4.1 Terrenos baldíos y obras en construcción.*

La secretaría tendrá la facultad de exigir en zonas de alto tránsito peatonal de calles pavimentadas la ejecución de un contrapiso de H° pobre de 7 cm mínimo de espesor con una pendiente del 2% hacia la calzada.

#### *2.2.a.5 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, éste dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar a la Secretaría de Obras Públicas, la correspondiente cota de nivel de cordón de vereda.

#### *2.2.a.6. Continuidad*

Las veredas de lotes consecutivos no formarán dientes y/o resaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales previamente notificados al municipio y cuando a juicio de la Secretaría de Obras Públicas fuere necesario.

#### *2.2.a.7. Pendiente*

##### *2.2.a.7.1. De las veredas*

Tendrán una pendiente de 2% (dos por ciento) en sentido normal al cordón de la misma en la franja peatonal y ajustar hacia el cordón en la franja de cantero (espacio verde).

##### *2.2.a.7.2. Rampas para discapacitados*

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 m; pendiente máxima de 10 %, pudiendo tener un escalón de hasta 1,5 cm. de altura máxima entre calzada y rampa. El solado será antideslizante.

Estas rampas deberán llevar en todo su perímetro un ancho de 0,50 un solado especial, para reconocimiento de la situación.

Las rampas se ubicarán a partir del punto de tangencia de la línea del cordón de vereda de la esquina, hacia el interior de la cuadrada.

Se ubicarán enfrentadas la de una acera con respecto de la del frente y perpendiculares al eje de calzada.

En caso de adaptaciones de veredas existentes o en caso de que por sus características dimensionales no pueda aplicarse lo anterior se ejecutarán de acuerdo a lo considerado por la por la Secretaria de Obras Públicas.

#### *2.2.a.8. 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 o limpieza. Sino se cumpliera se otorgará una sanción a dicho frentista.

#### *2.2.a.9. Arbolado*

Se deberá respetar la ordenanza vigente.

## **2.3 SUPERFICIES EDIFICABLES**

### **2.3.a. 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.) y Factor de Ocupación Total (F.O.T.) alturas, perfiles y retiros para cada caso, según los establecen las normas de ocupación del suelo en vigencia.

### **2.3.b. Altura de Fachadas**

Las fachadas estarán contenidas por los planos límites permitidos por normas en vigencia.

Para situaciones no contempladas resolverán en cada caso la Secretaría de Obras Públicas.

### **2.3.c. Tratamiento de Fachadas**

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

Las partes exteriores de los edificios corresponderán a 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 considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y como tal deberán ser tratadas siguiendo las características del conjunto del edificio, al igual que conductos, chimeneas y toda construcción que así lo considere la Secretaría de Obras Públicas, que, si son visibles desde la vía pública se armonizarán con el conjunto.

### **2.3.d. Salientes de Fachadas**

2.3.d.1. Hasta los 2,70 m (dos coma setenta metros) e altura medidos desde el nivel de vereda no se permitirá ninguna clase de saliente fuera de la Línea de Edificación en vereda.

2.3.d.2. Por encima de los 2,70 m (dos coma setenta metros) de altura medidos desde el nivel de vereda se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la Línea Municipal en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares, que tengan una saliente máxima de 0,80 m (cero coma ochenta metro) metros.

#### 2.3.d.3. Saliente de Balcones

Los balcones en los pisos altos a partir de los 2,70 m (dos coma setenta metros) medidos desde el nivel de vereda podrán sobresalir de la Línea Municipal según lo establecido en cada patrón, con un máximo de 0,80 (cero coma ochenta) metros medidos perpendicularmente a ésta o hasta 1,20 (uno coma veinte en zona de retiro. Estos balcones podrán llegar hasta 0,15 m (cero coma quince metros) de la Línea divisoria de la propiedad. En los balcones no podrán ejecutarse muros o pantallas opacas salvo las barandas y los antepechos.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor a 0,90 (cero coma noventa) metros medidos desde el solado del balcón. Balaustres u otros elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

#### 2.3.d.4. Cuerpos salientes cerrados

Se permitirán cuerpos salientes cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal hasta 0,80 m (cero coma ochenta metros).

#### 2.3.d.5. De los toldos y cubiertas sobre veredas

Se mantendrán por encima de los 2,50 m (dos coma cincuenta metros) en su parte más baja y medidos sobre el de nivel vereda.

Los toldos deben ajustarse a las normas básicas de iluminación y ventilación.

Aquellos que se utilicen en la vía pública, no obstaculizarán la visibilidad ni la circulación de los transeúntes

Cuando la cuadra tenga árboles, el borde de los toldos se mantendrá alejado 15cm (quince centímetros) de la alineación de los troncos.

En cualquier posición, los toldos no impedirán la visión de las chapas de nomenclatura, semáforos y señalización oficial de las calles.

En caso de necesitar una estructura de soporte los apoyos deberán estar sobre la línea de cantero (espacio verde).

Para la colocación de los mismos se deberá gestionar el permiso en la Secretaria de Obra Públicas la que evaluará su autorización según destino y uso de la propiedad.

#### 2.3.d.6. Artefactos climatizadores visibles desde la vía pública

Por arriba de los 2,70 (dos coma setenta) metros medidos desde le nivel municipal, los artefactos acondicionadores de aire o

climatizadores de ambientes se pueden colocar en las fachadas de los edificios siempre que su instalación no sobresalga más de 0,30 (cero coma treinta) del plomo del paramento.

Si se trata de edificios considerados de Patrimonio Cultural, la instalación de los artefactos está sujeta a permiso y aprobación especial de la autoridad competente.

### ***2.3.e. 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.

### **PARTE 3**

## **3- DE LA EDIFICACIÓN Y SUS CARACTERÍSTICAS**

### **3.1. DE LOS EDIFICIOS**

#### **3.1.a. 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:

- a) Edificios Residenciales
- b) Edificios de Usos Múltiples (S.U.M)
- c) Edificios para oficinas
- d) Edificios comerciales
- e) Edificios Industriales
- f) Edificios para depósitos
- g) Edificios para usos peligrosos
- h) Edificios especiales

Este listado y sus enunciados es a título de ejemplificación y cualquier otro caso que surja se asimilará al mismo. Será atribución de la Secretaría de Obras Públicas determinar el encuadramiento de un edificio o parte del mismo cuando aparezcan dudas respecto de su destino.

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.

**Todos estos tipos de edificios, excepto los Residenciales, deberán contar para la aprobación de la Previa la visación otorgada del área de Comercio y por Seguridad Ciudadana.**

**En el caso de edificios residenciales multifamiliares deben contar también con la visación de Seguridad Ciudadana.**

#### **3.1.a.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

comunidades religiosas, como también el tratamiento correccional, penal u otros. Incluye conventos, hogares y silos en sus distintos tipos, institutos correccionales, cárceles, penitenciarías y presidios, etc.

### **3.1.a.2. Edificios de Usos Múltiples (S.U.M)**

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

### **3.1.a.4. Edificios para Oficinas**

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

### **3.1.a.5. Edificios Comerciales**

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

Cuando estos tipos comerciales además presten otros servicios, actividades recreativas, sector de entretenimientos, bares, locales de rubros determinados, etc. se denominarán Grandes Superficies Comerciales.

Se definirá como superficie de venta del comercio a la superficie necesaria para la exposición y venta de los productos, circulación de los clientes y facturación de venta. Para Grandes Superficies Comerciales será la suma total de las superficies destinadas a ventas de cada comercio y/o locales.

#### **3.1.a.5.1 Clasificación según su superficie**

**a- Comercio tipo "A":** Cuya Superficie de venta no exceda los cuatrocientos (400) metros cuadrados cubiertos.



**b- Comercio tipo “B”:** Cuya Superficie de venta supere los cuatrocientos (400) metros cuadrados cubiertos y no exceda los seiscientos (600) metros cuadrados cubiertos.

**c- Comercio tipo “C”:** Cuya Superficie de venta supere los seiscientos (600) metros cuadrados cubiertos y no exceda los mil quinientos (1500) metros cuadrados cubiertos.

**d- Grandes Superficies Comerciales “A”:** Cuya Superficie de venta supere los seiscientos (600) metros cuadrados cubiertos y no exceda los mil quinientos (1500) metros cuadrados cubiertos.

**e- Grandes Superficies Comerciales “B”:** Cuya Superficie de venta exceda los mil quinientos (1500) metros cuadrados cubiertos.

Lo establecido en el presente artículo se podrá considerar con una tolerancia de hasta un cinco por ciento (5%).

#### 3.1.a.5.2. Localización según su clasificación

1- Comercios “A”: en todo el ejido....

2- Comercios “B” y “C”, Grandes Superficies Comerciales “A” y “B”: en todo el ejido, con excepción de la zona delimitada por calles: San Lorenzo y línea ejido municipal; Soberanía Nacional y Línea ejido urbano; Mendoza y línea ejido urbano y San Lorenzo- Bv. Buenos Aires- Circunvalación y línea de ejido urbano.

3- Es prohibida la instalación de comercios tipo A, B, C y cualquiera sea su clasificación, sobre la Av. San Martín en toda su extensión dentro del ejido municipal, salvo que los espacios destinados al estacionamiento vehicular de clientes y reservados a carga y descarga e ingreso de depósito, tengan acceso por calles laterales a la Avenida San Martín.

4- Es libre sin embargo el asentamiento de estos comercios menores de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) como superficie de venta.

#### 3.1.a.5.3. Requisitos particulares

a- Comercios “B”

1- Dispongan un espacio para estacionamiento vehicular de clientes no menor a dos veces y media su superficie de ventas.

2- Dispongan de un espacio reservado para carga y descarga cuyas dimensiones no podrán ser menores a la necesaria para permanencia conjunta de cómo mínimo tres (3) vehículos más el espacio suficiente para maniobras y circulación. Debe entenderse que el espacio mínimo para cada vehículo es de treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>)

**b- Comercios "C"**

1- Dispongan un espacio para estacionamiento vehicular de clientes no menor a dos veces y media su superficie de ventas

2- Dispongan de un espacio reservado para carga y descarga cuyas dimensiones no podrán ser menores a la necesaria para permanencia conjunta de cómo mínimo cinco (5) vehículos más el espacio suficiente para maniobras y circulación. Debe entenderse que el espacio mínimo para cada vehículo es de treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>)

3- Disponer del treinta por ciento (30%) de la superficie total del terreno a utilizar para espacios verdes. Este porcentaje incluye el arbolado perimetral que para estos emprendimientos se constituye en obligatorio.

4- Afrontar, en todos los casos por el interesado a instalarse y a su exclusivo costo y riesgo, la dotación de la superficie elegida de todos los servicios como agua, cloacas, gas, etc. si en la zona no existieran.

**c- Grandes Superficies Comerciales "A" y "B"**

1- Dispongan un espacio para estacionamiento vehicular de clientes no menor a dos veces y media su superficie de ventas.

2- Dispongan de un espacio reservado para carga y descarga cuyas dimensiones no podrán ser menores a la necesaria para permanencia conjunta de cómo mínimo cinco (5) vehículos más el espacio suficiente para maniobras y circulación. Debe entenderse que el espacio mínimo para cada vehículo es de treinta metros cuadrados (30m<sup>2</sup>).

3- Disponer del treinta por ciento (30%) de la superficie total del terreno a utilizar para espacios verdes. Este porcentaje incluye el arbolado perimetral que para estos emprendimientos se constituye en obligatorio.

4- Afrontar, en todos los casos por el interesado a instalarse y a su exclusivo costo y riesgo, la dotación de la superficie elegida de todos los servicios como agua, cloacas, gas, etc. si en la zona no existieran.

5- Presentar estudio e informe de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA).

#### 3.1.a.5.4. Requisitos generales

1- Respetar las normas establecidas para la recolección de residuos, debiendo tener contenedores herméticos y alejados del alcance de los animales, como así también evitar el derrame de líquidos.

2- Ubicar los motores de máquinas frigoríficas, extractores, máquinas de aire acondicionado y otros similares, a una distancia mínima de tres (3) metros de las medianeras. Proveer las condiciones de aislamiento acústico, de manera que su funcionamiento respete los niveles sonoros máximos admitidos en normas vigentes.

#### 3.1.a.5.5. Otras consideraciones

1- Los establecimientos que se encuentran habilitados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza, podrán conservar su actual localización, siendo considerados sin cambios.

2- Cualquier contravención a lo establecido en el presente Código, sin perjuicio de otra que le pudiese corresponder, será penado con la clausura del Establecimiento.

3- Respecto a los corralones queda totalmente prohibido la ocupación de le espacio público (vereda, calzada, conteros, etc) para el acopio o muestra de materiales ya sea en forma transitoria o permanente. Para los corralones existentes dicha restricción comenzará a partir de 2 meses de aprobada la presente ordenanza.

4- Los espacios de los comercios destinados a depósitos serán tratados en el ítem 3.1.a.7. Edificios para Depósitos.

#### 3.1.a.6. Edificios Industriales

##### 3.1.a.6.1. Generalidades

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinados al desarrollo de actividades referidas a:

a) La producción de bienes, transformaciones (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.a.6.2. Clasificación**

Quedarán clasificados según su nivel de complejidad

en :

a) Alta Complejidad:

- Metalúrgicas
- Talleres Mecánicos de reparación de camiones y maquinaria agrícola
- Gomerías de camiones y maquinaria agrícola
- Cerealeras
- Logística
- Lavaderos de Camiones, maquinaria agrícola y pesada
- Producción Alimentaria

b) Media Complejidad

- Metalúrgicas
- Loneras
- Marmolerías
- Lavaderos y reparación de Big Bag, contenedores, etc.
- Producción Alimentaria
- Madereras

c) Baja complejidad

- Fábrica de aberturas

- Gomerías de automóviles y utilitarios
- Lavaderos de automóviles y utilitarios
- Herrerías
- Agro-Laboratorios

#### 3.1.a.6.3. Otras Consideraciones

a) Toda industria que no esté comprendida en este listado será evaluada por la autoridad de aplicación para su instalación.

b) Independientemente de la complejidad de la industria toda actividad deberá desarrollarse dentro del espacio privado destinado a tal fin, y no podrá ser usado el espacio público (vereda, canteros, calzada, etc.) para ninguna actividad industrial ni como área de estacionamiento de vehículos y/o acopio de materiales sea de manera permanente o transitoria.

c) Las actividades que colinden con edificios residenciales deberán respetar horarios de descanso y tomar las medidas necesarias para evitar ruidos molestos, contaminación aérea etc.

d) Las empresas que superen los 50 (cincuenta empleados) deberán prever dentro de sus instalaciones una zona de estacionamiento vehicular que será evaluado por la Autoridad de Aplicación.

#### 3.1.a.6.4. Localización *(Modificado por Ordenanza. N°2171/24 – Incorpora inciso d)*

A los efectos de su localización, según su clasificación, se establece según Plano Anexo I a partir de distintas zonas.

- a) Zona Naranja: Nivel de Complejidad Alta
- b) Zona Amarilla: Nivel de Complejidad Media
- c) Zona Verde: Nivel de Complejidad Baja
- d) Zona de transición / Baja complejidad: Se

establece una zona de transición para las actividades de Baja complejidad comprendida dentro del polígono delimitado por Avenida Italia, 9 de julio, Tucumán, Uruguay, Santa Fe y Bv. Fangio, donde será permitida la instalación de Industrias de Baja complejidad, con la aprobación previa de la totalidad de los vecinos frentistas de la cuadra.

### ***3.1.a.7. Edificios para Depósitos***

Se clasificará dentro de este grupo, todo edificio o parte del mismo destinado al almacenamiento de materia primas, productos terminados o parte de los mismos o rezagos. La factibilidad de ubicación dependerá del tipo de transporte y logística de los materiales a depositar.

Los depósitos de materiales establecidos como peligrosos deberán ser tratados como edificios especiales.

### ***3.1.a.8. Edificios Especiales***

Se clasificarán como edificios especiales aquellos que, por sus características de programas de actividades, por sus modalidades de funcionamiento, magnitud 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 productos peligrosos
- Edificios para cocheras
- Edificios para pasajes y galerías comerciales
- Edificios de seguridad: policía, bombero, 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, que surjan de su organización espacial, técnica, volumétrica y/o funcional, tomando en cuenta los requerimientos que la actividad demande.

### ***3.1.b. 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 los 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 instalaciones del edificio y de los depósitos, ubicados en distintos niveles del de las viviendas (en el caso de viviendas colectivas)
- d) Balcones y terrazas, cubiertas o no, privadas de cada unidad
- e) Los garajes, estacionamiento cubierto (individual o colectivo), y sus accesos y circulaciones.

### 3.1.b.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 a continuación. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el Organismo de aplicación.

#### 3.1.b.1.1. Edificios residenciales

	m2 por persona (sup. mínima)
- Vivienda permanente.....	12
- Vivienda no familiar.....	10
- Vivienda transitoria.....	12

En caso de viviendas colectivas de cinco (5) unidades o más se fijan las siguientes superficies mínimas:

- 1- Tipología de un dormitorio: cuarenta metros cuadrados (40m2)
- 2- Tipología de dos dormitorios: sesenta metros cuadrados (60m2)
- 3- Tipología de tres dormitorios: ochenta metros cuadrados (80m2)

Los locales de oficina en edificios de uso exclusivo y/o mixto (residencia, comercio, industria, etc.) tendrán una superficie mínima de treinta y cinco metros cuadrados (35m2) por unidad. En caso de incluir baño y kitchenette, esta deberá dar a patio de segunda categoría. Los locales comerciales de menor superficie serán autorizados únicamente con grupos sanitarios comunes, cuya dotación sanitaria se ajustará a las previsiones del siguiente código.

#### 3.1.b.1.2. Edificios para usos múltiples (SUM)

	m2 por persona (sup mínima)
1- Estadios y salones para mega-espectáculos.....	0,40
2- Auditorios, cines, iglesias.....	1
3- Bibliotecas.....	8
4- Gimnasios, salas de juego.....	5
5- Museos, salas de exposiciones.....	3

6- Natatorios.....	5
7- Restaurantes.....	3
8- Salón de fiestas, salón de actos.....	1

Se deberá cumplir con la Ordenanza vigente de Espectáculos Públicos.

#### 3.1.b.1.2.1. *Altura de las salas*

La altura de las salas se determinará en función del volumen de las mismas, cuyos valores mínimos será:

hasta 200 espectadores	4 m <sup>3</sup> por persona
hasta 500 espectadores	6 m <sup>3</sup> por persona
hasta 800 espectadores	8 m <sup>3</sup> por persona
más de 800 espectadores	10 m <sup>3</sup> por persona

En ningún sector de la sala la altura podrá ser inferior a 3,00 metros

#### 3.1.b.1.2.2. *Superficie del foyer*

La antesala o foyer se calculará en función de 6 personas por metro cuadrado como dimensión mínima. El acceso a butacas en plantas altas deberá estar precedidos por ante salas cuyas dimensiones mínimas se calcularán en función de 8 personas por m<sup>2</sup>.

#### 3.1.b.1.3. *Edificios para oficinas*

	m <sup>2</sup> por persona (sup. mínima)
1- Bancos, compañías de seguros, oficinas De Administración pública y Privada en general, etc.....	8
2- Estaciones de servicio, farmacias, mercados, tiendas, supermercados, etc.....	8



### 3.2. DE LOS LOCALES

#### 3.2.a. Clasificación de los locales

En los planos generales de obra figurará claramente expresado el destino de cada uno 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. La Secretaría de Obras Públicas podrá determinar el destino de los locales, en base a lo anterior. Dicha Secretaría, 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 la Secretaría de Obras Públicas mediante dictamen fundamentado.

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 asimilable a los mismos:

- \* Biblioteca
- \* Cocina - comedor
- \* Comedor
- \* Cuarto de costura
- \* Cuarto de planchar
- \* Dormitorio
- \* Estudio y/o escritorio
- \* Sala de estar
- \* 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:

- \* Baño
- \* Cocina
- \* Comedor
- \* Despensa
- \* Depósito familiar
- \* Escalera
- \* Guardacoches
- \* Hall
- \* Lavadero
- \* Palier

- \* Toilete
- \* Guardarropa
- \* Cubrecoche

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 asimilable a los mismos:

- \* Archivo
- \* Kitchenette
- \* 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 y/o capilla
- \* Laboratorio
- \* Laboratorio fotográfico
- \* Locales en galerías comerciales
- \* Local de portería
- \* Morgue
- \* Natatorio cubierto
- \* Nursery
- \* Oficina
- \* Sala de cirugía
- \* Sala de convenciones
- \* Sala de exposición
- \* Sala de grabación
- \* Sala de internación
- \* Sala de juegos
- \* Sala de partos
- \* Sala de proyección y/o espectáculos
- \* Sala de rayos X
- \* Sala de terapia intensiva
- \* Sala de teatro
- \* Salón de actos
- \* Sala de baile

\* Se entiende por kitchenette a los efectos de la presente Ordenanza, el mueble modular mínimo que permita el preparado de comidas y lavado de

vajilla. Debe estar abierto totalmente a un local que ventile a un patio de 1ª Categoría.

- d- Locales del Grupo IV: Se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo III, que a continuación se detallan, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos:

- \* Corredor
- \* Depósito
- \* Escalera
- \* Garage y/o guardacoches
- \* Hall
- \* Lavadero
- \* Office
- \* Palier
- \* Sala de espera anexa a oficina o consultorio
- \* Sala de máquinas
- \* Sanitarios colectivos
- \* Vestuarios colectivos
- \* Recepción de residuos

### **3.2.b. Altura de los locales**

Ningún local podrá tener una altura menor a 1/10 de su largo mayor. En edificios industriales podrá variar la relación y la altura definitiva será aprobada por la Secretaría de Obras Publicas o en función de memoria técnica a presentar por el recurrente.

#### **3.2.b.1. 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, inclinado o no, será mayor o igual a 2 (dos) metros libres con respecto al nivel del piso.

#### **3.2.b.2. Caso de altura variable entre solado y cielorraso**

No serán considerados los espacios cubiertos con alturas inferiores a 2 (dos) metros.

#### **3.2.b.3. Alturas mínimas de locales con entrepiso o piso intermedio**

No serán considerados entresijos o pisos intermedios con alturas inferiores a 2.20 (dos con veinte) metros.

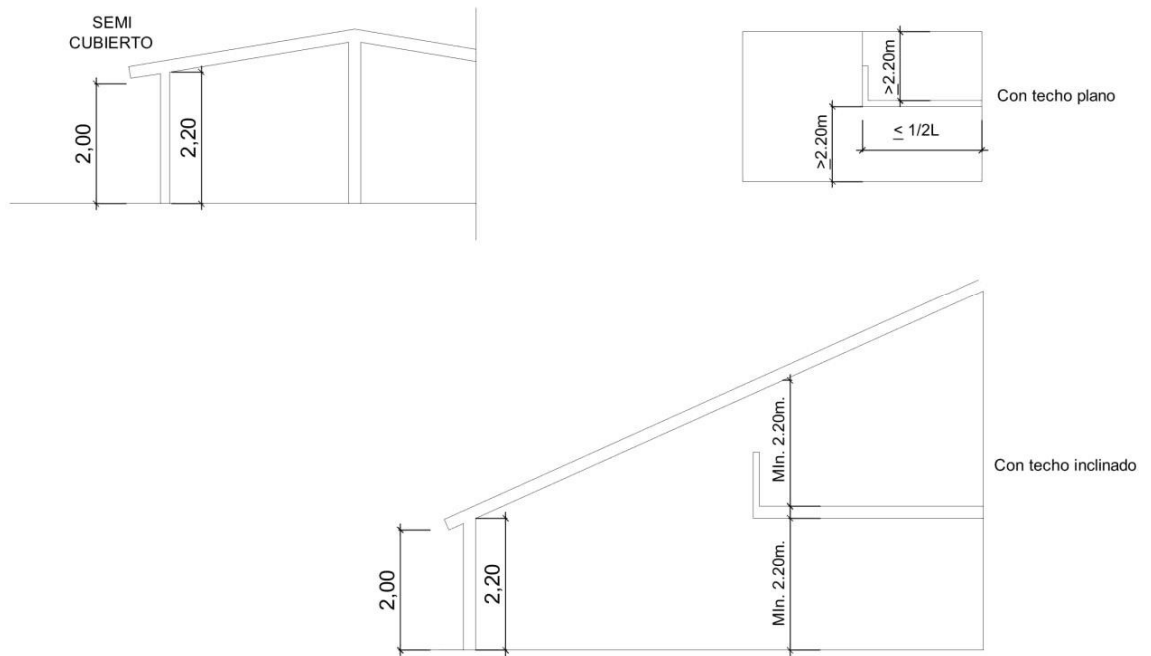
La superficie de la planta del entresijo no cubrirá más de la mitad de la superficie del local.

### 3.2.b.4. Altura mínima computable

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

En el caso de edificios de más de dos plantas, la altura de planta baja no será en ningún caso inferior a 3,00 (tres metros).

#### Altura Mínima de los locales.



### 3.2.c. Iluminación

#### 3.2.c.1. Dimensionamiento de los vanos de iluminación

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

L=Superficie mínima del vano para la iluminación  
S=Superficie del piso del local  
S1=Superficie de la parte cubierta a través de la cual ilumina un local.

#### 3.2.c.2. Iluminación directa del exterior

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

$$L = (S \times 1.20) / 10$$

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

$$L = S \times 1.40 / 10$$

Estos casos descriptos anteriormente serán de aplicación para locales que obligatoriamente deben ventilar a patio de 1° categoría. En el caso de locales que puedan ventilar a patios de 2° categoría "L" deberá ser igual o mayor que "S/10", cualquiera sea la altura.

#### 3.2.c.3. Iluminación a través de parte cubierta.

Se deberá cumplir con la condición:  $L = (S + S1) / 10$ .

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

- a) Sin cerramiento Lateral: En el 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.
- b) Con cerramientos laterales: Se considerará la superficie  $S + S1$

### 3.2.d. Ventilación

#### 3.2.d.1. Tipos de ventilaciones

Se considerará tres tipos de ventilaciones: directa, por conducto y mecánica.

Los Locales del Grupo I deberán ventilar a patios de 1era Categoría.

Los Locales del Grupo II podrán ventilar por patios de 1era Categoría, 2da Categoría y ductos excepto Cocina y Lavadero que deberán ventilar a patios de 1era o 2da Categoría.

Los Locales del Grupo III y IV podrán ventilar por cualquier medio de ventilación.

#### 3.2.d.2. Ventilación Directa

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

#### 3.2.d.3. Cálculo del vano de ventilación:

a) Ventilación directa:  $V =$

$$\frac{1}{2} \text{ de } L$$

En el cual "L" es la resultante del cálculo de iluminación a los cuales se asimile los casos de ventilación que se traten.

b) Por conductos

1- Conductos individuales por local

i) El conducto estará ubicado de manera que su posición en planta asegure una efectiva renovación del aire del local.

ii) La sección transversal no podrá ser inferior a 0,03 m<sup>2</sup> (cero coma cero tres metros cuadrados).

iii) Los conductos serán realizados con superficies lisas. El conducto será vertical. Podrá ejecutarse solo un tramo horizontal siempre que su longitud sea menor a  $\frac{1}{4}$  (un cuarto) de la altura del conducto.

iv) Los remates de los conductos en azoteas accesibles no distarán de menos de 2,00 (dos) metros del piso, y 0,50 (cero

coma cincuenta) metros en lugares no accesibles. Los conductos distarán como mínimo a una distancia de 1,50 (uno coma cincuenta) metros de la línea medianera más próxima.

v) En todos los casos llevarán dispositivos estáticos de tiraje salvo cuando el organismo encargado requiera un tiraje del tipo mecánico.

## 2- Ventilación por conducto común a varios locales

i) El conducto servirá para unificar dos o más conductos del tipo individual.

ii) Será de superficie lisa y en su interior no se ubicará ningún tipo de cañería sin embutir, de las distintas instalaciones del edificio.

iii) La sección deberá cumplir con las siguientes dimensiones mínimas: para columna simple (un local por piso) 0,40 x 0,25 mts. (cero coma cuarenta por cero coma veinticinco metros); para columnas dobles (dos locales por piso) 0,55 x 0,25 m (cero coma cincuenta y cinco por cero coma veinticinco metros).

iv) Los conductos individuales deberán introducirse en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00 (un) metro.

v) El conducto será vertical y no podrá tener tramos horizontales ni inclinados.

vi) El remate estará a no menos de 2,00 (dos) metros del piso de la azotea y a no menos de 2,40 (dos coma cuarenta) metros de cualquier paramento o vano de local habitable.

vii) Llevará dispositivo estático de tiraje.

## 3- Ventilación por medio mecánicos (V.M.)

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

ii) El sistema de ventilación mecánica cumplirá con las siguientes normas:

-El equipo asegurará una entrada de aire mínima de 30,00 m<sup>3</sup> (treinta metros cúbicos) por hora y 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.

-En el caso de ser el único sistema de ventilación, se dispondrá de dos equipos, actuando siempre uno de ellos como revelo automático y un generador de energía para emergencia.

-Los locales con ventilación mecánica cuyos equipos expulsen aire a la vía pública, a galerías comerciales o pasajes a cielo abierto, no podrán ubicar dichos equipos a una altura inferior a los 2,00 (dos) metros, debiendo prever sistemas de evacuación de líquidos que no afecten al público y a las condiciones técnicas de los materiales de edificación (pinturas, metales, maderas, etc.)

-En el caso de galerías comerciales cubiertas los equipos de ventilación mecánica no podrán expulsar el aire acondicionado sobre el espacio de dichas galerías.

### **3.2.e. Patios de Iluminación y ventilación**

#### *3.2.e.1. Clasificación de los patios:*

Los patios se clasifican en:

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

#### *3.2.e.1.1. Patios de Primera (Modificado por Ordenanza. N°2091/23 – Inciso e)*

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

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

c) En caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, la dimensión mínima de patio determinará considerando el promedio de altura de los distintos paramentos, siendo de aplicación lo dispuesto anteriormente.

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

e) Cuando el valor de H supere los 15,00 (quince) metros, podrá mantenerse constante.



### *3.2.e.1.2. Patios de Segunda Categoría*

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

#### *3.2.e.1. Disminución del valor de D en patios de Primera Categoría*

El valor de D podrá ser disminuido en los siguientes casos:

##### a) Viviendas unifamiliares y multifamiliares de hasta 2 plantas

*a.1. En caso de que la vivienda sea de una planta el valor de D podrá reducirse a 2,5 metros en dirección perpendicular a la abertura y a 2 metros en la dirección paralela a la abertura.*

*a.2. Para viviendas de 2 plantas el valor de D podrá reducirse a 2,5 metros en dirección perpendicular a la abertura y a 2 metros en la dirección paralela a la abertura siempre que al menos 2 paramentos, que no estén sobre la medianera, no superen los 3 metros de altura.*

##### b) Viviendas unifamiliares y multifamiliares de más de 2 plantas

b.1. Si el patio tuviere uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie en donde D es igual a 10 (diez) metros.

b.2. Cuando entre dos paramentos enfrentados no existiera 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.

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

#### *3.2.e.3. Disminución del valor de D en patios de Segunda Categoría*

*En caso de viviendas de hasta 2 planta la dimensión del patio podrá reducirse a 2x1m.*

#### *3.2.e.4. Forma de medir los patios*

Las medidas de los patios se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo salientes como aleros, cornisas, voladizos y/o balcones, sólo cuando estos se ubiquen a una altura igual o menor a 3,00 (tres) metros, medida sobre el nivel de la cota del patio y superen la dimensión de 0,50 (cero coma cincuenta) metros de salientes con respecto a los paramentos que limitan el patio.

#### *3.2.e.5. Acceso a los patios*

Los patios serán accesibles para su limpieza mediante puertas.

#### *3.2.e.6. Prohibición de reducir los patios*

No se podrán dividir fincas, si como el resultado de ello se afectan las dimensiones de los patios, salvo que se establezca servidumbre real.

#### *3.2.e.7. Prohibición de cubrir los patios*

Los patios no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo cuando resultaren innecesarios según las prescripciones vigentes o cuando se trate de toldos, por quien tenga el uso real del patio.

### **3.3. ESTACIONAMIENTOS** *(Modificado por Ordenanza. N°2091/23)*

Las nuevas edificaciones destinadas a viviendas colectivas en el área correspondiente, deberán contar con un mínimo de espacios de estacionamiento, estando estos relacionados con la cantidad de dormitorios de los departamentos, de acuerdo a la siguiente tabla:

Hasta 1 dormitorio.....	1 cochera por cada 3 unidades
Hasta 2 dormitorios.....	1 cochera por cada 2 unidades
Más de 2 dormitorios.....	1 cochera por unidad

En caso de que el número de cocheras no de un número entero se tomará el entero superior.

### **3.4 DOTACIÓN SANITARIA**

#### **3.4.a. Condiciones generales**

En todo predio en donde se habite o trabaje, edificado o no, existirán servicios sanitarios mínimos, entendiéndose como ellos: inodoro, un lavabo y un desagüe de piso.

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

Los edificios que alojen personas de ambos sexos deberán tener servicio de salubridad separado por cada sexo excepto en los siguientes casos:

- i) Que el baño o toilette este destinado a una unidad familiar o a nomás de dos dormitorios de hoteles o similares.
- ii) Que el baño o toilette pertenezca a un edificio cuya exigencia no sea mayor que dos inodoros.

**3.4.b. Determinación de la dotación sanitaria mínima según actividades**

**3.4.b.1. Dotación sanitaria en edificios residenciales**

**3.4.b.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 el espacio de cocina: una pileta de cocina.

**3.4.b.1.2. Vivienda no familiar**

En estos establecimientos, la dotación sanitaria estará de acuerdo a la proporción que a continuación se detalla:

	Edificio de reunión al aire libre	Edificio de reunión bajo techo	Edificio de viviendas insitucionales, oficinas depósitos	Edificios educacionales	Cantidad de inodoros
cantidad de personas	1 a 60	1 a 30	1 a 10	1 a 10	1
	61 a 120	31 a 60	11 a 25	11 a 25	2
	121 a 200	61 a 100	26 a 50	26 a 50	3
	201 a 300	101 a 150	51 a 75	51 a 75	4
	301 a 400	151 a 200	76 a 100	76 a 100	5
	401 a 550	201 a 275	101 a 125	101 a 125	6
	551 a 750	276 a 375	126 a 150	126 a 150	7
	751 a 1000	376 a 500	151 a 175	151 a 175	8
	más de 1000 (a)	más de 500 (b)	más de 175 (b)	más de 175	

- a) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción a partir de las 1000 personas
- b) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción a partir de las 500 personas
- c) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción a partir de las 175 personas
- d) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción a partir de las 175 personas

*3.4.b.1.3. Dotación sanitaria en edificios de uso y/o acceso público*

Según Ordenanzas vigentes.

### **3.5 DESAGUES E INSTALACIONES**

#### ***3.5.a. Prohibiciones***

Queda prohibido lanzar a la vía pública, como a terrenos propios o linderos los líquidos cloacales y las aguas servidas.

#### ***3.5.b. Techos y albañales***

*3.5.b.1.* El desagüe de los techos de un edificio se hará por medio de caños de materiales aprobados y su aprobación queda a cargo de la oficina de Obras Privadas del municipio y sujeto a verificación si así se sugiere.

*3.5.b.2.* No se permitirá en ningún caso la desembocadura de albañales, caños de desagüe de techos y/u otros elementos sobre el nivel de la acera. Para los casos que los techos tengan pendientes hacia los muros medianeros o de las fachadas el agua de lluvia deberá ser recogida mediante conductos adecuados prohibiéndose el libre escurrimiento de la misma.

*3.5.b.1.3.* Los albañales deberán ser retirados de los muros medianeros a una distancia de 0,30mts.

Los casos especiales serán resueltos por la Municipalidad conforme a las directivas presentes.

#### ***3.5.c. Instalaciones que produzcan humedad***

*3.5.c.1.* No se podrán adosar tanques de reserva de agua, instalaciones sanitarias, canteros o jardineras a un muro separativo de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo

dueño sino se interpone un revestimiento hidrófugo para la preservación del muro.

3.5.c.2. Tanto las cámaras sépticas, cámaras de inspección, pozo absorbente y todo otro elemento de instalación que la Secretaría de Obras Públicas lo requiera deberá estar alejado del muro medianero a 1.50 (uno como cincuenta) metros.

### **3.6. DE LOS LOCALES PARA INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

#### **3.6.a. Locales para medidores**

Cuando los medidores se instalen agrupados o en baterías, el local que se lo destina tendrá fácil acceso, estará bien ventilado e impermeabilizado y cumplirá con las instrucciones y normas fijadas por la prestataría del servicio.

#### **3.6.b. Locales para caldera y otros dispositivos térmicos**

Deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Deberán tener una ventilación permanente al exterior. Se asegurará una entrada constante y suficiente de aire exterior de acuerdo a las necesidades de las instalaciones que se realicen.
- b) No tener comunicaciones con locales para medidores de gas ni tener a estos en su interior.
- c) Deberán respetar los requisitos del fabricante.

#### **3.6.c. Instalaciones que produzcan vibraciones o ruidos**

Queda prohibido instalar en muros separativos de unidades locativas independientes o de predios, aunque sean de un mismo dueño:

- a) Instalaciones que puedan producir vibraciones, ruidos o daños.
- b) Canchas para juego de pelotas, bochas, paddle, u otras actividades que puedan producir choques o golpes..

### **3.7. DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES:**

#### ***3.7.a. Obligación de conservar***

Todo propietario está obligado a conservar la totalidad del edificio en perfecto estado de solidez e higiene, a fin de que no pueda comprometer la seguridad, salubridad y estética urbana. El aspecto exterior de un edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pinturas 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.

#### ***3.7.b. Denuncias de un lindero***

Las molestias que alegue un propietario de un edificio, como provenientes de una finca lindera, sólo serán objeto de atención, para aplicar la presente Ordenanza, para restablecer la seguridad e higiene del edificio, y en los casos que menciona la Ley, como de atribución municipal.

#### ***3.7.c. Oposición del propietario a conservar un edificio***

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto en punto 3.7.a. se realizarán los trabajos por administración y a costa de aquel.

#### ***3.7.d. Conservación de instalaciones contra incendio***

3.7.d.1. Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas para la extinción de incendio y deberá facilitar las inspecciones periódicas que realice la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia.

3.7.d.2. El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de éstos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.

3.7.d.3. 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.

#### ***3.7.e Subdivisión de locales***

##### ***3.7.e.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.

*3.7.e.2. Mampara de subdivisión en locales de negocios 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 los 2,00 (dos) metros, medidos sobre el solado.

**PARTE 4**

**4- MEDIOS DE EGRESO**

Todo edificio deberá cumplir con lo establecido en el decreto 351 de la ley de Higiene y Seguridad 19587. Para aquellos edificios de más de dos plantas se deberá presentar un informe técnico por un profesional con incumbencia en la misma.

En el caso de construcciones que tengan ascensores o montacargas deberá presentar proyecto del mismo visado por profesional en Higiene y Seguridad.



**PARTE 5**

**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 la Secretaría de Obras Públicas así lo exigiere.

**5.1. 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.

**5.2. ENVOLVENTES Y DIVISORIAS INTERIORES**

En caso de sistemas no tradicionales la Secretaría de Obras Públicas podrá exigir al profesional la documentación técnica necesaria que permita determinar el cumplimiento de las condiciones técnicas prescritas 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. AISLACIONES**

***5.3.a. Aislación Térmica***

Los cerramientos exteriores deben cumplir con las condiciones fijadas en cuanto a "Normas de Transmitancia y Condensación - IRAM" referidas a "Acondicionamiento térmico de edificios" Normas 11.601 - 11.603 - 11.604 y 11.605. Cuando la Secretaría de Obras Públicas lo considere necesario, podrá solicitar la documentación técnica correspondiente que así lo demuestre.

### **5.3.b. 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 N° 11.591 para la categoría "Estanqueidad del agua mejorada", en las partes fijas y en la Norma IRAM N° 11.507 para las partes móviles, cuando Secretaría de Obras Públicas o la Dirección de Seguridad Ciudadana lo considere necesario, mediante la documentación técnica correspondiente.

### **5.3.c. Aislación Acústica**

Tanto los elementos de envolvente como de particiones interiores, deberán cumplir con las condiciones de aislación acústica adecuadas a la función de cada local, determinadas por los métodos y en las condiciones estipuladas en las Normas IRAM N° 4061 y N° 4063, en lo referido a exigencias mínimas de aislación sonora entre viviendas.

En los casos en que la Secretaría de Obras Públicas o la Dirección de Seguridad Ciudadana lo considere necesario, exigirá los elementos de prueba, cálculos, ensayos, certificados, etc., que demuestren se cumpla con esta condición, mediante la documentación técnica correspondiente.

## **5.4. INSTALACIONES**

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

### **5.4.a. Provisiones de fluidos**

#### **5.4.a.1. Agua corriente**

Las instalaciones para provisión de agua corriente (fría y caliente) de los edificios serán construidos en un todo de acuerdo a las disposiciones relativas a proyectos, ejecución y calidad de materiales y pruebas contenidas en las normas para la provisión de agua corriente domiciliar de la de normas que establezca la Municipalidad, Provincia y Nación y/o del ente responsable de la regulación y prestación del servicio.

#### *5.4.a.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 que establezca la Municipalidad de General Cabrera, y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

#### *5.4.a.3. Teléfono*

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

#### *5.4.a.4. Energía Eléctrica*

Las instalaciones para provisión de energía eléctrica serán ejecutadas en un todo de acuerdo a las normas de la Empresa Provincial de Energía Eléctrica de Córdoba (E.P.E.C.).

#### *5.4.a.5. Energía Eléctrica de emergencia*

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

### **5.4.b. Evacuación de efluentes y residuos**

#### *5.4.b.1. Evacuación de aguas pluviales*

Se realizarán en un todo de acuerdo a las normas de la Municipalidad de General Cabrera y/o SSRH de la Provincia de Córdoba. y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

#### *5.4.b.2. Evacuación de líquidos residuales domiciliarios*

En las zonas de la ciudad servidas por la red de colectoras cloacales se conectarán las descargas a esta, respetando las normas de la Municipalidad de General Cabrera y/o SSRH de la Provincia de Córdoba. y/o el ente responsable de la regulación y/o 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.b.3. Evacuación de líquidos residuales industriales*

En las zonas donde exista red cloacal se dará cumplimiento obligatoriamente a las normas de la Municipalidad de General Cabrera y/o SSRH de la Provincia de Córdoba y/o el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio para descargar a la red.

En las zonas de la ciudad que no dispongan de este servicio, se respetarán las disposiciones de los entes mencionados 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 SSRH de la Provincia de Córdoba 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.b.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. Los edificios residenciales de viviendas colectivas y de oficinas de planta baja y más de tres plantas altas deberán tener un sistema de eliminación de residuos que responda a algunas de las dos alternativas a saber:

a) Un conducto vertical que permita arrojar las bolsas con residuos a un local para recepción, de donde se sacarán a la vía pública. Dicho conducto deberá tener acceso desde cada palier o unidad de uso de cada piso. El acceso desde cada palier o paso común se hará a través de un local cerrado con puerta y permanentemente aireado previo a la boca de carga del conducto. Este local definido como "Antecámara" será de una dimensión mínima que permita y contenga el rebatimiento de la puerta de acceso. Deberá ser construido con piso y paramentos impermeables exigencia que incluye también la cara interior de la puerta.

La sección del conducto de caída de residuos deberá inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro  $D = 40$  cm., debiendo ser constante o bien creciente hacia abajo. Deberá construirse con

materiales incombustibles, resistentes al fuego, a los impactos, anticorrosivo y de trazado vertical, sin resalto ni discontinuidad en su superficie interna.

La recepción, al pie de dicho conducto podrá ser en forma directa a en forma de tobogán, estando su boca terminal dotada de una compuerta u otro dispositivo de cierre hermético. El local o compartimiento para la recepción de residuos deberá estar construido con materiales resistentes al fuego, de superficies lisas, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza.

Contará con un sistema de ventilación directa o por conducto con dispositivos mecánicos de tiraje, asimismo deberá estar protegido contra el acceso de insectos y roedores. El local para recepción donde desemboca el conducto de caída de bolsa de residuos, deberá tener una dimensión mínima libre de uso de 1,50 m. Por 2,00 m. y deberá tener salida directa a la vía pública por medio de ascensores o escaleras o bien ser a nivel de vereda.

b) Un local de depósito de bolsas de residuos por piso, 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 depósitos de bolsas por piso, deberá ser de dimensiones mínimas de 0,70 m. Por 1,00 m. Y tener acceso desde el descanso de escalera o palier de cada piso, constituyéndose en un local cerrado, con puerta que deberá rebatir a su interior, y provisto de ventilación directa al exterior. Deberá construirse con pisos y paramentos impermeables, exigencias que incluye también la cara interior de la puerta.

El local de recepción de bolsas de residuos deberá cumplimentar con lo dispuesto en el apartado anterior.

#### *5.4.b.5. Evacuación de gases de combustión*

##### *5.4.b.5.1. Norma General*

Todo dispositivo que conduzca gases y vapores de combustión y cualquier otro 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.b.5.2. Chimeneas

Todo aparato que produzca gases o vapores de combustión, deberá tener un conducto para 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.b.5.2.1. Clasificación

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

Tipo 1 - Chimeneas de baja temperatura: las destinadas a calderas de calefacción por agua o similares, sistema de extractores.

Tipo 2 - Chimeneas de temperatura media: las destinadas a calderas de calefacción a vapor de alta presión y similares.

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

Para todos los tipos, que generen residuos sólidos o líquidos (aceites, cenizas, etc.) no se permite que sean arrojados al ambiente libremente, para lo cual se deberán colocar los filtros o contenciones necesarios.

Para extractores o chimeneas de comercios/industrias donde se procesen alimentos u otro tipo de sustancias que generan frecuente olor o humo se deberá analizar su ubicación y altura en la secretaría de obras públicas en función del tipo y características de las construcciones colindantes protegiendo la convivencia con los vecinos.

##### 5.4.b.5.2.2. Características técnicas

Sus dimensiones, materiales y ubicación serán las siguientes:

###### a) Altura

Tipo I: Tendrán una altura de 0,90 (cero coma noventa) metros, más alta que la parte superior del techo y no menos de 0,60 (cero coma sesenta) metros. por encima de cualquier volumen de edificios, ubicado dentro de un radio de 3,00 (tres) metros. Quedan exceptuadas las chimeneas ubicadas en techos inclinados con pendiente mayor del 15 % (quince por ciento) en que la chimenea debe superar en 0,60 (cero coma sesenta) metros a la cumbre.

Tipo 2: Tendrán una altura mínima de 3,00 (tres) metros más alta que el plano horizontal, determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio 7,5 (siete coma cinco) metros.

Tipo 3: Tendrán una altura mínima de 7,5 (siete coma cinco) metros más alta que el plano horizontal determinado por el punto más alto de cualquier construcción ubicada dentro de un radio de 15,00 (quince) 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 para resistir todas las cargas que puedan actuar sobre la misma, incluso la presión del viento.

Espesor de muros: el espesor de muros, según el material que se usa, a más de cumplir con las exigencias de resistencia, deberá asegurar una aislación térmica equivalente a un muro de ladrillos comunes de 0,15 m (cero coma quince) para las chimeneas Tipo 1, de 0,22 m (cero coma veintidós) metros para las Tipo 2 y de dos muros de 0,22 m (cero coma veintidós) metros cada uno separados por una cámara de aire de 5,00 cm (cinco centímetros) para las Tipo 3.

Las chimeneas de metal, ejecutadas en 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 0,60 m (cero coma sesenta metros) de construcción combustible y 0,10 m (cero coma diez metros) de construcción incombustible, cuando no esté aislada, y a 0,20 m (cero coma veinte metros) y 0,03 (cero coma cero tres) metros cuando esté aislada, respectivamente.

#### **5.4.c. Para extinción de incendios**

Todo edificio residencial de vivienda colectiva con medios comunes de evacuación y todo edificio de uso colectivo y/o acceso público deberá cumplir con las instalaciones contra incendio fijadas por la Dirección de Bomberos de la Policía de la Provincia de Córdoba en conformidad con la Dirección de Seguridad Ciudadana de la Municipalidad de General Cabrera.

#### **5.4.d. 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 de Córdoba (E.P.E.C.)

b) Medidores de gas: se seguirán las instrucciones del ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio.

#### **5.4.e. Locales para calderas y otros dispositivos térmicos**

Los locales destinados para calderas y otros aparatos térmicos, deberán cumplir además de las normas fijadas por el ente responsable de la regulación y/o prestación del servicio 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 medidor de gas ni estar instalados éstos en el interior del mismo local.



## **PARTE 6**

### **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 decretos reglamentarios, 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.a. Durante la edificación de las obras***

###### ***6.2.a.1. Protección al frente de las obras y en relación a predios linderos***

Antes de iniciar los trabajos de construcción de las obras es obligatoria la colocación de una valla al frente del predio, en toda la longitud del mismo, para cualquier trabajo (construcción, refacción, remodelación o mantenimiento) que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique obstáculo para el tránsito en la vía pública, así como la colocación de todo otro elemento que sea necesario para protección de peatones o vehículos. Los elementos e instalaciones de protección deberán ser ubicados asimismo en relación a las parcelas linderas a aquellas donde se realizan las obras.

Los vallados y elementos de protección a que se hace referencia serán ubicados en sentido horizontal y vertical.

Las obras a efectuar sobre áreas peatonales deberán preservar el solado de las mismas.

De considerarlo necesario, la Secretaría de Obras Públicas podrá disponer se adopten medidas especiales de protección, como por ejemplo, puente para peatones, cobertizos sobre veredas, pantallas de protección, etc.

###### ***6.2.a.2. Estacionamiento de vehículos frente a las obras***

Deberán cumplir con las normas fijadas por la Dirección de Coordinación del Tránsito, con el objeto que el movimiento vehicular propio de la obra no entorpezca el tránsito.

### *6.2.a.3. 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.b. Durante las demoliciones y/o excavaciones**

Todo trabajo de demolición deberá cumplir con lo establecido por la resolución 550 del año 2011 de la Superintendencia de Riesgos de Trabajo.

#### *6.2.b.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 a iniciar los trabajos, juntamente con la Solicitud de Permiso de Demolición, un Programa de Seguridad o un Análisis de Trabajo Seguro, según corresponda, firmado por profesional con incumbencia en Higiene y Seguridad.

#### *6.2.b.2 Disposición respecto a las instalaciones*

Previamente a la iniciación de los trabajos de demolición, debe solicitarse ante los organismos correspondientes la interrupción de los servicios de electricidad, agua, cloaca y gas.

#### *6.2.b.3. 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. Los materiales de la demolición deberán permanecer en la obra o ser retirados inmediatamente no pudiendo ocupar el espacio público. Está permitido el uso de contenedores en la calzada para acopio de los materiales para su posterior retiro. La Municipalidad no realizará el retiro de ningún elemento y/o material producto de la demolición.

En el predio afectado por la demolición se nivelará el piso y se darán las pendientes adecuadas para evitar el almacenamiento de agua de lluvia o que ésta escurra hacia los predios linderos. En caso de quedar zanjas, sótanos o pozos, éstos se rellenarán convenientemente con material adecuado, exento de materias orgánicas, hasta lograr los declives convenientes para el escurrimiento de aguas pluviales.

*6.2.b.5. Reparaciones en muros divisorios*

Si como consecuencia de una demolición resultara afectados conductos, canaletas, tubos de ventilación, o quedaren sin la protección adecuada mamposterías, cimentaciones, etc., de 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.b.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 periodo mayor a tres meses o exista indeterminación en cuanto a su duración.

*6.2.b.7. Cercado y veredas*

El predio demolido será cercado en un todo de acuerdo a lo dispuesto en Capítulo 2, punto 2.2 y lo dispuesto por el responsable en higiene y seguridad.

## **PARTE 7**

### **7. DE LA SEGURIDAD HACIA TERCEROS - VÍA PÚBLICA Y VECINOS**

#### **7.1. GENERAL**

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 los terceros.

#### **7.2. OBRAS EN EJECUCIÓN O DEMOLICIÓN**

a) Se deberá colocar, antes de empezar los trabajos y durante los mismos un cerramiento vertical sobre fachada de frente con chapa, madera o una membrana suficientemente rígida en su instalación y resistente al impacto de los materiales y escombros que pudieran desprenderse de la obra. Dicho cerramiento puede avanzar sobre la vereda siempre y cuando quede un paso peatonal de al menos 1 m de ancho, que no se encuentre interrumpido por arbolado y postes de alumbrado, teléfono, etc. De ninguna manera este paso puede ser ocupado por materiales, maquinarias, etc

b) Todos los 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.

c) Se permitirá la colocación de contenedores en calzada para acopio y/o residuos de materiales de construcción. De no contar con contenedores para residuos de obra, los mismos deberán ser depositados en calzada respetando los días establecidos según el cronograma de recolección de servicios públicos. Los mismos no deberán obstaculizar el libre escurrimiento de las aguas por la cuneta ni el tránsito vehicular.

d) De ninguna manera se retirarán residuos de obras que se encuentren sobre vereda.

#### **7.3. DE APLICACIÓN**

La presente norma será de aplicación durante la ejecución de las obras en construcción y/o demolición, públicas o privadas, que se proyecten y ejecuten en todo el Ejido Municipal de la ciudad de General Cabrera.

### **7.3. DE LAS SANCIONES**

Ante el incumplimiento de las obligaciones impuestas, por parte del constructor, propietario de la obra o quien resulte responsable de la misma, se procederá al labrado de las 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.

## **PARTE 8**

### **8. DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

#### **8.1. APLICABILIDAD**

La presente Ordenanza será aplicable a partir de su publicación para todos aquellos trabajos que requieran autorización municipal comprendidos en los términos del punto 1.1.a. de la misma.

#### **8.2. VISACIONES PREVIAS APROBADAS**

Las visaciones previas aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente caducarán automáticamente dentro de los 180 (ciento ochenta) días corridos o calendarios de la entrada en vigencia de la presente norma, si en el plazo establecido no se presentaren planos definitivos del proyecto de obra en cuestión.

#### **8.3. PROYECTOS APROBADOS**

Los proyectos con planos definitivos aprobados dentro del plazo fijado en el punto anterior, y aquellos aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, contarán con un plazo de 12 (doce) meses para dar comienzo a la respectiva obra. Se considerará obra comenzada a los fines del plazo establecido cuando se hayan materializado como mínimo el 50% de las obras completas de cimentación para lo cual se deberá dar aviso de iniciación de obra a la Secretaría de Obras Públicas bajo firma de profesional responsable. Asimismo, se contará con un plazo máximo de finalización de obra de 10 (diez) años. Vencidos dichos plazos sin cumplimentarse lo dispuesto, se deberá iniciar nuevamente los trámites de aprobación de planos, en estricto cumplimiento a lo dispuesto por la presente Ordenanza.

**8.4. REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE ARQUITECTURA**

**8.4.a RELEVAMIENTOS - PROYECTOS**

8.4.a.1. PRESENTACIÓN PREVIA

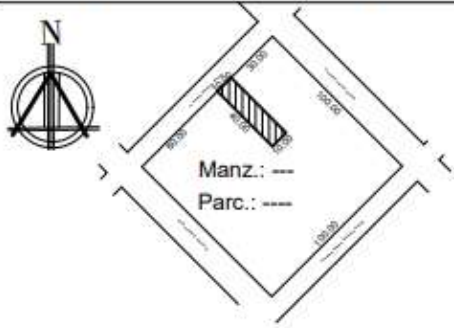
- a) 1 copia en papel o digital al correo de la Secretaría de Obras Públicas
- b) Fotocopia de boleto de compra-venta y/o escritura

RELEVAMIENTO	PROYECTO
a-Planta	a-Planta
b- <b>2 cortes:</b> 1 longitudinal y otro transversal (uno debe pasar por el tanque de agua)	b- <b>2 cortes:</b> 1 longitudinal y otro transversal (uno debe pasar por el tanque de agua)
c-Fachada con especificación de materiales	c-Fachada con especificación de materiales
d-Planta de electricidad, con ubicación de bocas,medidor y caja de fusibles sin circuito.-	d- Esquema de Superficie
e-Planta de techo	
f-Planilla de aberturas	e-Planta de estructuras
g-carátula de la municipalidad h- Esquema de superficies con año de construcción de los diferentes bloques construidos	g-Detalle de estructura
	h-Planta de instalación cloacal – pluviales
	i-Planta de fundaciones
	j-planta de techo
	k-Planilla de aberturas
	l-carátula de la municipalidad

8.4.a.2 PRESENTACIÓN DEFINITIVA

- a) Derecho de construcción pago según tarifaria anual.
- b) Aparte de la previa se presentarán mínimo 2 copias de planos, todos deben ser aprobados por el colegio profesional correspondiente. Una de las copias será archivada en la Municipalidad de General Cabrera

8.4.b. CARÁTULA PARA PLANO DE ARQUITECTURA

18															
Circ.: ---				Secc.: --				Manz.: ---				Parc.: ----			
<b>GENERAL CABRERA</b>															
LOCALIDAD:															
DEPARTAMENTO: JUÁREZ CELMAN						PROVINCIA: CÓRDOBA									
PROPIETARIO:										ESCALA:					
CALLE:										1 : 100					
BARRIO:										1 : 200					
Destino de Obra:										PLANO Nº					
										1/1					
ZONA	RETIROS			Altura Máxima (m)		FOS		FOT		INVASIONES		ENCUADRE			
	L.M. (m)	Median.(m)	Fondos(m)	a/c	s/m	a/c	s/m	a/c	s/m	Superficie (m2)	Año	Ley provincial Nº 6483			
	a/c	s/m													
SUPERFICIE TERRENO S/T: ----- m2				MANZ. OF.: LOTE OF.:											
SUP. TOTAL PROYECTADA: ----- m2				Nº de Cuenta Muni.:											
SUP. CUBIERTA TOTAL: ----- m2				Nº Inmob. DGR: 1802-											
SUPERFICIE LIBRE ----- m2															
						PROPIETARIO: NOMBRE: Dom.: General Cabrera									
						RELEVAMIENTO, PROYECTO y COND. TEC. Dom.: General Cabrera									
Ancho de calle A. de calzada A. de vereda Pavimento Cordón cuneta Agua Cloacas Gas natural						Calle..... s/c s/m		Calle..... s/c s/m		Calle..... s/c s/m					
OBSERVACIONES:															
<b>PLANO GENERAL</b>															



**PARTE 9**

## **URBANISMO**

### **9.1. URBANIZACIONES – LOTEOS – SUBDIVISIONES** **Zonas P1-R1-R2-R3-R4-R5-R6-R7**

#### **9.1.a. El trazado de las manzanas**

9.1.a.1. FORMA: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

9.1.a.2. DIMENSIONES: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 40,00 m. como mínimo. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 m. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren.

9.1.a.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.

9.1.a.4. CALLES: el ancho de calle, nivelación y distribución de anchos de vereda y calzada se hará de acuerdo a lo que la Secretaría de Obras Pública dictamine según la zona de uso del suelo y la continuidad de la traza vial. En ningún caso las calzadas podrán ser de menos de 10 metros excepto pasajes y boulevares que no podrán ser de menos de 8 metros.

#### **9.1.b. El trazado de las parcelas** *(Modificado por Ordenanza. N°2091/23 – Incorpora Inciso f)*

En todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada patrón de asentamientos normativos.

Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a- Ninguno de los lados podrá tener una longitud menor el 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según 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, viendo 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.

**d-** 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° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

**e-** No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera a criterio de la Secretaría de Obras Públicas

**f-** Para las zonas R1, R2 y R3 se admitirán subdivisiones simples con lotes resultantes de superficie inferiores a la mínima cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Cada parcela deberá ser de no menos de 150 m<sup>2</sup>

- Deben estar edificados, con una antigüedad de al menos 10 años, y cumplir con los requerimientos del código de edificación y planeamiento urbano vigente

- Las edificaciones deben dar al frente del terreno y contar con la factibilidad de servicios de agua, cloaca, gas y suministro eléctrico

- Informe técnico, por profesional actuante, que justifique la subdivisión simple.

### **9.1.c. Mensura y amojonamiento.**

**a-** Deberá presentar plano aprobado por colegio y en el mismo marcar las zonas de escurrimiento de las aguas de dicha zona, así como también el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.

**b-** 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.

**c-** Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

d- El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas mientras las parcelas no hayan sido transferidas en cuyo caso será responsable el nuevo dueño. La Municipalidad de General Cabrera en ningún caso será responsable de mantener y/o marcar los límites de las parcelas.

e- 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 dictasen.

f- La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo de las esquinas de manzana y verificará que los mojones del fraccionamiento estén colocados previamente a su aprobación final.

g- Lo anterior no libera al profesional de las responsabilidades que le caben en el ejercicio de su actividad.

#### **9.1.d. La afectación de superficies al uso común**

a- En las operaciones caracterizadas como urbanización será obligación de los propietarios transferir al Dominio Municipal una superficie de terreno no menor al 6 (Seis por ciento). La Municipalidad podrá destinar un máximo del 50% de este espacio para equipamiento o uso institucional y afectarlo al Dominio Privado Municipal y el resto de la superficie será destinada a Espacios Verdes bajo el Dominio Público Municipal, excepto en caso de que la superficie a transferir (6%) sea menor o igual a 1000 m<sup>2</sup> que podrá ser destinado en su totalidad al Dominio Privado Municipal.

b- En caso que el municipio no requiera Superficie con destino institucional, toda la superficie (6%) será destinada a Espacio verde

c- En caso de que el Municipio no requiera superficie para equipamiento, se podrá distribuir el espacio verde total (6%) de la siguiente manera: al menos el 3% siendo un único lote y se podrán computar para completar cortinas forestales, canteros de bulevares, rotondas y toda aquella superficie que la Autoridad Competente considere.

d- En caso de Utilizar el municipio el 3% para equipamiento, el 3% restante de espacio verde deberá ser un único lote.

e- La ubicación y forma de espacios a transferir al dominio municipal deberán ser convenidos con la Secretaría de Obras Públicas.

f- Las lagunas de retardo podrán ser consideradas como espacio verde dependiendo de su ubicación y forma.

- g- Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse:
  - g.1. Como plazas circundadas por calles en su totalidad.
  - g.2. Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.
- h- En urbanizaciones menores de 15.000,00 m<sup>2</sup> no se exigirá la afectación de superficies al uso común.

#### **9.1.e. De los servicios e infraestructura**

9.1.e.1. Estará a costo y cargo del propietario de la parcela a lotear o subdividir realizar las siguientes obras de infraestructura:

- a- Apertura y nivelación de calles
- b- Cordón cuneta (en caso de apertura de calle)
- c- Suministro de agua potable
- d- Red colectora cloaca
- e- Tendido de suministro eléctrico y alumbrado público (incluyendo postes y artefactos)

9.1.e.2. Propietario o loteador autorizado deberá solicitar la factibilidad del servicio a la prestataria correspondiente. Cada una de estas obras deberá estar aprobada y en todo de acuerdo con lo que disponga la prestataria del servicio correspondiente.

9.1.e.3. La visación y aprobación definitiva de los planos de agrimensura se hará una vez completadas las obras y la entrega de los planos conforme a obra de las mismas aprobados por la prestataria del servicio.

9.1.e.4. Es potestad del Consejo Deliberante el nombramiento de barrios y calles.

#### **9.2. PLANES COLECTIVOS DE VIVIENDA**

**a-** Se entenderá como Plan Colectivo de Vivienda a aquel que implique la construcción de unidades habitacionales con características de prototipos repetitivos en cuanto a su diseño, y debiendo el número de unidad viviendas encuadrarse en la cantidad de 10 (diez) o más unidades.

**b-** La visación del anteproyecto de urbanización, se extenderá con un plazo de cinco años contando desde el momento de aprobación de dicho proyecto. Luego de esta fecha se deberá realizar los trámites nuevamente.

**c-** Se deberá presentar en la Municipalidad a los fines de la visación del proyecto: solicitud escrita en este sentido, piezas gráficas y documentación adecuada que explique las características de dicho emprendimiento y su forma de construcción y cualquier otra información que el ente a cargo de dicha tarea lo requiera necesario

### **9.3. BARRIOS PRIVADOS**

**a-** Los Barrios privados podrán instalarse siempre que su ubicación no implique barreras al normal desarrollo de la trama urbana, interferencias en el sistema vial principal, ni obstáculos para la evacuación del agua pluvial.

**b-** Asimismo deberán respetar y preservar las características ambientales, paisajísticas, topográficas, naturales, estéticas y culturales del lugar donde se produzca el asentamiento.

**c-** Este tipo de asentamiento deberá reunir las siguientes características:

c.1. El departamento ejecutivo a través de los organismos competentes extenderá un CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD si el proyecto fuera aceptado.

c.2. La parcela a urbanizar, deberá tener una dimensión tal que justifique la creación de un barrio privado.

**d-** El predio deberá contar con espacio destinado para uso verde y equipamiento para actividades sociales, integrando estas actividades con el uso residencial como si fuera un todo inseparable.

**e-** Las urbanizaciones deberán contar con acceso controlados, motivo por el que cual, se deberá generar un recinto cerrado en su límite con el entorno.

**f-** Uso del Suelo: Deberá respetar los patrones de asentamiento según la zona de emplazamiento del emprendimiento.

**g-** La infraestructura dentro del predio correrá pura y exclusivamente para su construcción por cuenta del emprendedor del barrio cerrado y deberá contar con la aprobación de la prestataria del servicio correspondiente.

**h-** Documentación definitiva a presentar: se deberá adjuntar la siguiente documentación técnica:

- h.1. Memoria Descriptiva.
- h.2. Anteproyecto de Urbanización.
- h.3. Factibilidades de provisión de infraestructuras: agua y energía eléctrica obligatoria; cloacas y gas si hubiere. Certificado de no inundabilidad.
- h.4. Un plano de cotas de nivel que permita la interpretación de la topografía del terreno, ubicación si los hubiere de cañadones, etc.
- h.5. Anteproyecto de nivelación de la parcela con indicación cuencas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta, si los hubiere, a los linderos.
- h.6. Croquis de mensura y balizamiento de la parcela, con indicación de continuidad de calles y anchos reales del entorno existente.
- h.7. Etapas propuestas cuando correspondiere.

#### **9.4. URBANIZACIONES – LOTEOS – SUBDIVISIONES** **Zonas Z1-Z2**

##### **9.4.a. El trazado de las manzanas**

9.4.a.1 FORMA: El trazado de las manzanas será preferentemente rectangular aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

9.4.a.2. DIMENSIONES: La dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 50,00 m. como mínimo. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 m. salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren.

9.4.a.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.

9.4.a.4. CALLES: El ancho de calle, nivelación y distribución de anchos de vereda y calzada se hará de acuerdo a lo que la Secretaría de

Obras Pública dictamine según la zona de uso del suelo y la continuidad de la traza vial. En ningún caso las calzadas podrán ser de menos de 10 metros y las veredas no menos de 2,5 m.

#### **9.4.b. El trazado de las parcelas**

En todo fraccionamiento, ya se trate de loteo o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada patrón de asentamiento normativos.

Serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

**a-** Ninguno de los lados podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según 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, debiendo 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.

**d-** 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° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

**e-** No se aceptará el trazado de parcelas con martillos o quiebres salvo que exista razón valedera, a criterio de la Secretaría de Obras Públicas.

#### **9.4.c. Mensura y amojonamiento.**

**a-** Deberá presentar plano aprobado por colegio y en el mismo marcar las zonas de escurrimiento de las aguas de dicha zona, así como también el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta -si lo hubiere- a los linderos.

**b-** 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.

**c-** Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensura, etc., los mojones de la poligonal y de los vértices de manzana, así como las estacas de cada parcela serán ejecutadas en materiales de calidad indestructible con el paso del tiempo, siendo en todos los casos, como mínimo de hierro, fijadas al suelo natural con hormigón.

**d-** El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas mientras las parcelas no hayan sido transferidas en cuyo caso será responsable el nuevo dueño. La Municipalidad de General Cabrera en ningún caso será responsable de mantener y/o marcar los límites de las parcelas.

**e-** Las operaciones de mensura y amojonamiento del inmueble a urbanizar, de las manzanas y de las parcelas se registrarán en cuanto a la tolerancia, por las normas provinciales vigentes y las que por vía reglamentaria se dictaren.

**f-** La Municipalidad a través de los organismos técnicos correspondientes supervisará el replanteo de las esquinas de manzana y verificará que los mojones del fraccionamiento estén colocados previamente a su aprobación final. Lo anterior no libera al profesional de las responsabilidades que le caben en el ejercicio de su actividad.

**9.4.d. La afectación de superficies al uso común** *(Incorporado por Ordenanza. N°2171/24)*

**a-** Será obligación de los propietarios transferir al Dominio Municipal una superficie de terreno no menor al 6 (Seis por ciento). La Municipalidad podrá destinar este espacio para equipamiento o uso institucional y afectarlo al Dominio Privado Municipal o destinarlo a Espacios Verdes bajo el Dominio Público Municipal.

**e-** La ubicación y forma de espacios a transferir al dominio municipal deberán ser convenidos con la Secretaría de Infraestructura y Planificación.

**g-** Los espacios verdes y para equipamiento podrán trazarse: g.1.

Como plazas circundadas por calles en su totalidad. g.2.

Como plazoletas o espacios verdes formando parte de una manzana y externos a la misma.

**h-** En urbanizaciones menores de 15.000,00 m<sup>2</sup> no se exigirá la afectación de superficies al uso común.



**9.4.e. Cortinas Forestales**

Todo perímetro del loteo deberá contar con doble cortina forestal.

**9.4.f. De los servicios e infraestructura**

**a-** Estará a costo y cargo del propietario de la parcela a lotear o subdividir realizar las siguientes obras de infraestructura:

f- Apertura y nivelación de calles con estudio hidrológico

g- Cordón cuneta

h- Suministro de agua potable (de contar con la factibilidad)

i- Red colectora cloacal (de contar con la factibilidad)

j- Tendido de suministro eléctrico y alumbrado público

**b-** Los servicios de agua y cloaca serán para uso de tipo domiciliario y estará totalmente prohibido para uso de tipo industrial.

**c-** En primer lugar se deberá solicitar la factibilidad del servicio a la prestataria correspondiente. Cada una de estas obras deberá estar aprobada y en todo de acuerdo con lo que disponga la prestataria del servicio correspondiente.

**d-** La visación y aprobación definitiva de los planos de agrimensura se hará una vez completadas las obras y la entrega de los planos conforme a obra de las mismas aprobados por la prestataria del servicio.

## 9.5. PATRONES DE ASENTAMIENTOS NORMATIVOS

### UNIDADES HABITACIONALES - ANCHOS DE VEREDA

(Modificado por Ordenanza. N°2091/23 – PATRÓN R1 – CORREDOR VERDE-CORREDOR COMERCIAL)

**PATRÓN P1:** En las cuadras establecidas entre 20 de septiembre, Santa Fe, 25 de mayo y Bv. Buenos Aires que colindan con la plaza San Martín se propone un área de valor patrimonial con tratamientos especiales y las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 10 m

SUP. MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>

FOS: 70%

FOT: 4

ALTURA: 22 m

RETIRO: hasta 8 m de altura LM=LE, mayor a 8 m de altura la LE es a 5 m de la LM

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Una consolidación restringida en los alrededores de la plaza para que prevalezcan los edificios categorizados como de valor patrimonial: Municipalidad, colegio Emilio F. Olmos, Iglesia San José y Banco de la Nación.
- Un factor de ocupación total de 4 veces la superficie del lote para promover la edificación en altura y así seguir lineamientos parecidos al área que le sigue para no perder la continuidad urbana.
- La Línea Municipal hasta los 8 mts de altura coincide con la Línea de Edificación, pasada esta altura el retiro es de 5m desde la Línea Municipal, así las fachadas de los edificios propuestos no compiten con los de valor patrimonial antes descriptos.

**PATRÓN R1:** En la totalidad de las manzanas del área delimitada por Bv. España, Chacabuco, Av. Italia y Bv. Fangio, se define con las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 10 m

SUP. MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>

FOS: 80%

FOT: 6

ALTURA: 25 m – No incluye tanques, sala de máquinas, accesos a terraza/azotea, etc.

RETIRO: hasta 8 m de altura LM=LE, Mayor a 8m de altura la LE es a 2.50 m de la LM.

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- La consolidación del ejido urbano central proponiendo un asentamiento del 80% de la superficie del lote
- Un FOT de 6 para poder establecer edificios en altura de no más de 6 pisos en el área central y fortalecer el uso comercial en planta baja y residencial en altura

- La Línea Municipal es igual a la Línea de Edificación hasta los 8 m. Pasado los 8m de altura se propone un retiro de 2.50 m hasta los 25 m, así los locales comerciales ubicados en planta baja quedan directamente sobre la calle y se retira la fachada residencial y/o de oficinas para no “encerrar” el espacio público de la calle y la vereda.
- EL uso dominante es residencial, comercial e institucional. Se pretende fortalecer el centro de la ciudad en planta baja con comercios e instituciones y en altura el desarrollo de departamentos y oficinas.

**PATRÓN R2:** En la totalidad de la zona delimitada en el Plano de Zonificación

FRENTE MÍNIMO: 10m

SUP. MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>

FOS: 80%

FOT: 2.5

ALTURA: 12 m

RETIRO: hasta 8m de altura LM=LE, Mayor a 8m de altura la LE es a 2.50m de la LM

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Promover la consolidación urbana con un factor de ocupación del suelo del 80 % y así ir extendiendo de a poco las características del área central a este sector. A su vez el factor de ocupación del suelo en barrios ya consolidados como barrio Malvinas y IPV 84 viviendas oscila entre un 80% y 90%, obteniendo este patrón de asentamiento analítico, tratar de mantener las mismas condiciones que naturalmente ya se han establecido para no generar grandes cambios en la estructura de este sector de la ciudad.
- Un FOT de 2.5 disminuyendo la altura con posibilidad de construcción hasta 4 pisos para que la consolidación se produzca con una densidad media ya que esta área es predominantemente residencial. La idea es de mantener un perfil intermedio de la ciudad que actúe como nexo entre el sector central y el área residencial de baja a media densidad.
- La Línea Municipal es igual a la Línea de Edificación hasta los siete metros, por arriba la línea de edificación se retira 2,50 (dos metros con cincuenta).
- El uso dominante es residencial y comercial.

**PATRÓN R3:** En la totalidad de la zona delimitada en el Plano de Zonificación se define con las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 10 m

SUP. MÍNIMA: 250 m<sup>2</sup>

FOS: 70%

FOT: 1.2

ALTURA máx.: 8 m – máx. 2 plantas (PB. Y 1er Piso)

RETIRO: LE a 2.50 m. Se podrá avanzar hasta la línea municipal con un frente de hasta el 50% del frente del lote destinado a cochera.

UNIDADES DE VIVIENDAS: Hasta 2 unidades para una superficie mínima de 250 m<sup>2</sup>. Se podrá agregar una unidad más cada 70 m<sup>2</sup> excedente.

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un factor de ocupación del suelo del 70% que permita una densidad media y en especial en lotes chicos, para establecer una consolidación a una escala barrial.
- Proponer la construcción de 1.2 veces la superficie del lote y una altura de 8 mts. ya que eso llevaría a no más de 2 plantas en altura y poder mantener la escala barrial que se le pretende otorgar.
- Un retiro de 2.50 m para generar verde a lo largo de las veredas; se permite en éste caso edificar sobre línea municipal en un máximo de 50% de frente del lote, teniendo que respetar en el resto el retiro establecido.
- El uso dominante es residencial con el complementario que es comercial.

**PATRÓN R4:** En la totalidad de las manzanas del área comprendidas por las calles Bv. Buenos Aires, Calle Perú, Calle Rivadavia y calle Brasil. delimitada en el plano de zonificación, se define con las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 20 m

SUP. MÍNIMA: 1000 m<sup>2</sup>

FOS: 60%

FOT: 1.0

ALTURA máx.: 8 m – máx. 2 plantas (PB. Y 1er Piso)

RETIRO: LE a 4mts

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un factor de ocupación del suelo del 60%, ya que este sector se caracteriza por poseer lotes grandes de aproximadamente 20 x 50 m y para que esta área se convierta en exclusiva residencial, si bien los patrones analíticos ya empezaron a darle esta característica, esto no hace nada más que acentuar lo que ya está establecido.
- El FOT es de 1 y la altura de 8 m lo que permite solo la construcción en dos plantas, manteniendo un perfil bajo en donde existe la tendencia que prevalezca el verde.
- El retiro obligatorio es de 4 m.
- El uso predominante es residencial.

**PATRÓN R5:** En la totalidad de las manzanas del área delimitada al Noreste por el canal de desagüe sur, de allí 500m hacia el Sureste, al Suroeste por Zona industrial Z1 y al Noroeste por canal de desagüe Sur, delimitado en los planos se define con las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 10m

SUP. MÍNIMA: 300 m<sup>2</sup>

FOS: 60%

FOT: 1.5

ALTURA: 8 m – máx. 2 plantas (PB. Y 1er Piso)

RETIRO: La LE es a 3 m de la LM

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un factor de ocupación del suelo del 60%, ya que este sector se caracteriza por poseer lotes de mediano tamaño a grandes y para que esta área se convierta en exclusiva residencial, si bien los patrones analíticos ya empezaron a darle esta característica, esto no hace nada más que acentuar lo que ya está establecido.
- El FOT es de 1.5 y la altura de 8 mts lo que permite sólo la construcción en hasta 2 plantas, manteniendo un perfil bajo en donde existe la tendencia que prevalezca el verde.
- El uso predominante es residencial y está prohibido en ésta zona la construcción de más de dos viviendas por lote, prevaleciendo así la poca densidad poblacional en el sector.

**PATRÓN R6:** En la totalidad de la zona delimitada en el Plano de Zonificación se define con las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 10 m

SUP. MÍNIMA: 250 m<sup>2</sup>

FOS: 70%

FOT: 1.5

ALTURA máx.: 8 m – máx. 2 plantas (PB. Y 1er Piso)

RETIRO: La LE es a 2.50 m de la LM

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un factor de ocupación del suelo del 70%, ya que este sector se caracteriza por poseer lotes de tamaño mediano y para que esta área sea preponderantemente residencial y de poca densidad poblacional.
- El FOT es de 1.5 y la altura de 8mts lo que permite solo la construcción en hasta dos plantas, manteniendo un perfil bajo en donde existe la tendencia a que prevalezca el verde.
- El retiro obligatorio de frente es de 2,50mts,

**PATRÓN R7 (CORTADERAS):** En la totalidad de la zona delimitada en el Plano de Zonificación se define con las siguientes características:

FOS: 35%

FOT: 0.65

ALTURA máx: 8 m

RETIRO: La LE es a 6,0m de la LM y LE es a 4m de Línea medianera.

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un factor de ocupación del suelo del 35%, ya que este sector se caracteriza por poseer lotes de gran tamaño y para que esta área sea exclusiva residencial y de poca densidad poblacional.
- El FOT es de 0.65 y la altura de 8mts lo que permite solo la construcción en hasta dos plantas, manteniendo un perfil bajo en donde existe la tendencia a que prevalezca el verde.
- El uso predominante es exclusivamente residencial y está prohibido en ésta zona la construcción de más de una vivienda por lote.
- El retiro obligatorio de frente es de 6 m y laterales de 4 m, con una ocupación máxima del lote de 30 m a partir del retiro de frente, y el límite máximo de cualquier construcción adicional permanente cuatro metros de la línea de fondo del lote; para que prevalezca el verde en el sector y entre vecinos.

También se exige en éste sector una superficie mínima de edificación igual al 12% de la superficie del lote, fortaleciendo así la construcción de viviendas de mediana y gran superficie.

**PATRÓN Z1:** En la totalidad de las manzanas del área comprendida por: Av Circunvalación Norte hasta 200mts hacia el norte y hasta el límite con parcela 342-4127 por un lado; y el área comprendida por 200mts a cada lado de la Ruta Nacional N°158 y lo delimitado en el plano correspondiente.

FRENTE MÍNIMO: 30 m

SUP. MÍNIMA: 1500 m<sup>2</sup>

FOS: 60%

FOT: 1.5

ALTURA máx.: 20 m

RETIRO DE FRENTE: LE a 3 m

RETIRO LATERALES Y DE FONDO: 2 m

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un Factor de Ocupación del Suelo del 60% en donde lo que resta del predio existente se utilice para estacionamiento y circulación de autos y/o camiones y espacio verde.
- De un FOT de 1.5 limitado por la altura de 20mts.
- El uso predominante es Industrial y como actividad complementaria comercial; está prohibido en ésta zona el asentamiento residencial de todo tipo.

**PATRÓN Z2:** En la totalidad de las manzanas del área comprendida por: 200mts de Av Circunvalación Norte hasta canal de desagüe Norte, delimitado en los planos se define con las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 40 m

SUP. MÍNIMA: 2500 m<sup>2</sup>

FOS: 60%

FOT: 1.5

ALTURA máx.: 20 m

RETIRO DE FRENTE: LE a 4m

RETIRO LATERALES Y DE FONDO: 2 m

Se ha establecido este patrón obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

- Establecer un Factor de Ocupación del Suelo del 60% en donde lo que resta del predio existente se utilice para estacionamiento y circulación de autos y/o camiones y espacio verde.
- El uso predominante es Industrial y como actividad complementaria comercial. Está prohibido en ésta zona el asentamiento residencial de todo tipo.

**CORREDOR VERDE - CORREDOR COMERCIAL:** Este se desarrolla sobre las calles y Avenidas Principales como lo son: Av. San Martín desde circunvalación Norte a Circunvalación Sur, Los Bulevares Buenos Aires, Italia y España entre Av. San Martín y Bv. Fangio, calle 9 de julio entre Las Heras y Rioja, Avenida Belgrano desde Las Heras a Tucumán, calles Las Heras, Rivadavia, Córdoba, Santa Fe y Rioja entre Av. San Martín y 9 de Julio; delimitado en plano se define con las siguientes características:

FRENTE MÍNIMO: 10 m

SUP. MÍNIMA: 200 m<sup>2</sup>

FOS: 100%

FOT: 6

ALTURA máx.: 25 m – no incluye tanques, sala de máquinas, accesos a terraza/azotea, etc.

RETIRO: hasta 8 m de altura LM=LE, mayor a 8 m de altura la LE es a 2.50 m de la LM.

Se ha establecido este patrón para todas las superficies comerciales que se edifiquen sobre éstas calles obteniendo los objetivos que a continuación se detallan:

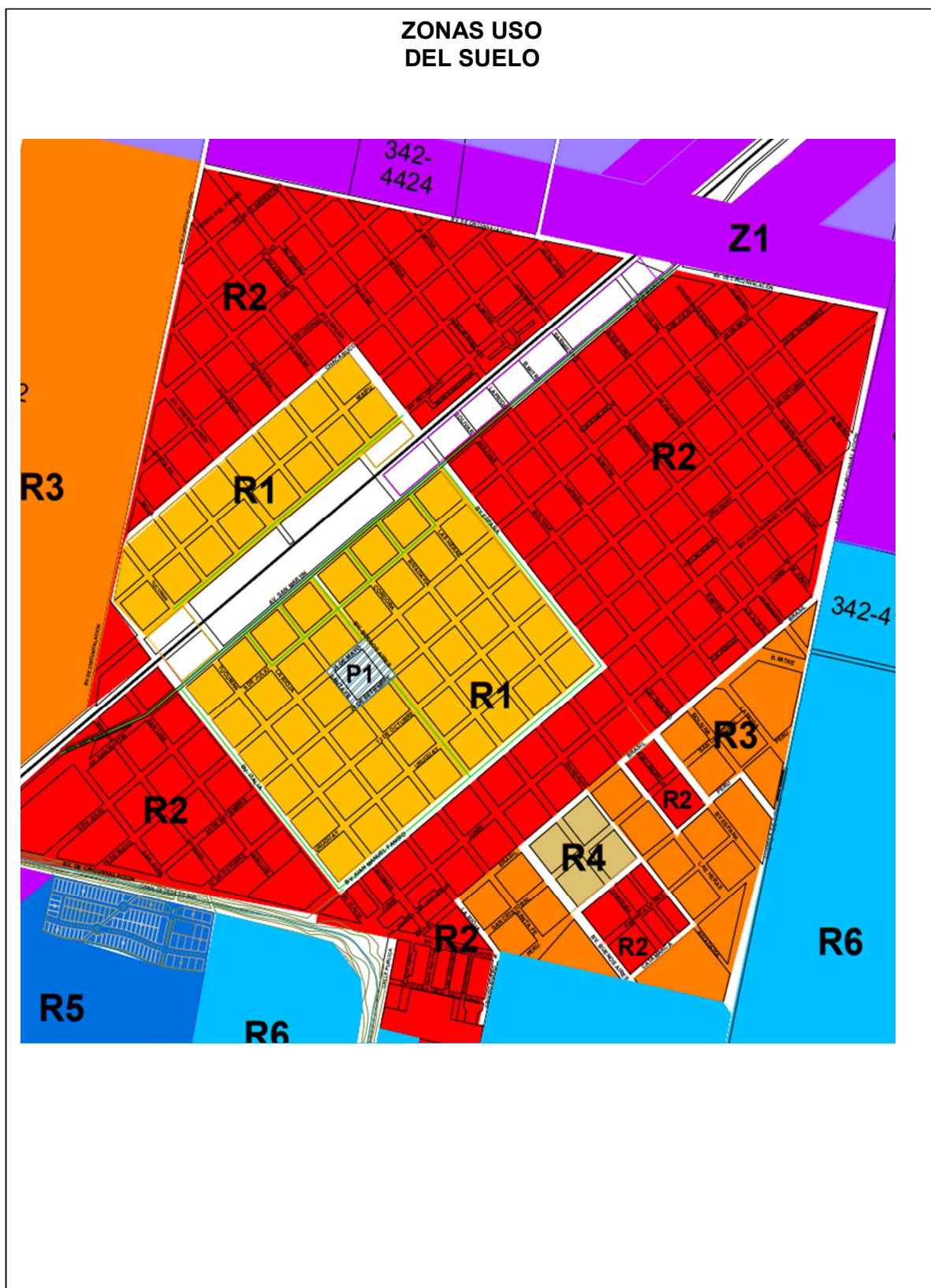
- La consolidación del ejido urbano comercial central proponiendo un asentamiento del 100% de la superficie del lote
- Un FOT de 6 para poder establecer edificios en altura de no más de 8 pisos en el área central y fortalecer el uso comercial en planta baja y residencial en altura, siguiendo con el perfil de R1.
- La Línea Municipal es igual a la Línea de Edificación hasta los 8 m. Pasado los 8m de altura se propone un retiro de 2.50 m, así los locales

comerciales ubicados en planta baja quedan directamente sobre la calle y se retira la fachada residencial y/o de oficinas para no “encerrar” el espacio público de la calle y la vereda.

EL uso dominante es comercial con el uso complementario residencial. Se pretende fortalecer el desarrollo comercial sobre estas arterias principales de la ciudad en planta baja con comercios e instituciones y en altura el desarrollo de departamentos y oficinas. Queda totalmente prohibido para uso industrial y la construcción de Galpones y Tinglados.











PERFILES CONSTRUCTIVOS

<p><b>P1</b></p>		
<p><b>R1</b></p>		
<p><b>R2</b></p>		
<p><b>R3</b></p>		

PERFILES CONSTRUCTIVOS

<p><b>R4</b></p>	
<p><b>R5</b></p>	
<p><b>R6</b></p>	
<p><b>R7</b></p>	

En Zona R3 Se puede avanzar sobre línea municipal en máximo 5m de frente del lote, respetando la superficie de retiro en los metros restantes.

## Glosario o terminología

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

**Áreas Urbanizables:** Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

**Áreas de Urbanización Diferida – Zona Rural:** Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

**Áreas Particulares:** Áreas que por sus características requieren tratamiento propio.

### Las Áreas Particulares se dividen en:

a) **Áreas Especiales:** 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 Institucionales:** Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.

c) **Áreas de Refuncionalización:** Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

d) **Áreas de Reserva:** Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado. Están incluidas en esta categoría: a) Áreas militares y b) Áreas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos)

e) **Áreas Verdes:** Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

**Carácter Urbanístico:** Concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

**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.

**Corredor:** Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

**Edificio entre medianeras:** El que se extiende hasta las líneas laterales divisorias de la parcela.

**Edificio de Perímetro Libre:** Aquél cuyos parámetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

era espacio urbano:

a) El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.

b) El espacio del centro de manzana.

c) El espacio entre parámetros laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

**Fachada de frente:** La que se materializa en el frente de la parcela comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

**Fachadas internas:** Las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

**Factor de Ocupación del Suelo:** (F.O.S.): La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

**Factor de Ocupación Total:** (F.O.T.): Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie total de la parcela.

**Línea Divisoria Lateral de la Parcela:** La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

**Línea Divisoria de Fondo de la Parcela:** Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.

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

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

**Línea de Frente Interno:** 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.

**Manzana:** Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

**Plan de Vivienda:** Se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, 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 5 (cinco) unidades de vivienda.

**Plano Límite:** El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

**Uso del Suelo:** Término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

**Uso del Suelo Residencial:** El efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.

**Uso del Suelo Industrial Asimilable:** Entiéndase por "Uso del Suelo Industrial" el destinado al desarrollo de 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).

Considerase "Usos Asimilables" al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro, y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos, (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes) fraccionamiento - en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material - reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales.

**Uso del Suelo Rural:** El destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables, y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.



**Uso del Suelo Institucional:** El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.

**Vivienda Individual:** Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.

**Vivienda Individual Agrupada:** Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones, que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

**Vivienda Colectiva:** Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que, sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

**1. Áreas Urbanizables:** comprenden:

- 1.1. Zonas Residenciales:** Abarcan los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial y orientativamente a otros usos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.
- 1.2. Zonas Corredores:** Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en zonas urbanizables residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas. Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda.
- 1.3. Zonas Industriales Mixtas:** Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilables (que producen molestias importantes al medio), y orientativamente a otros usos. En las presentes zonas es permitido el asentamiento de actividades residenciales solo en forma de planes de vivienda

- 1.4. **Zonas Industriales:** Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.
- 1.5. **Zonas Industriales Peligrosas:** Comprenden los diferentes espacios destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, definidos por normas en vigencia), y usos rurales. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en cualquier forma, salvo aquella que fuere accesoria a usos rurales. La posibilidad de localización de usos diferentes a los aquí mencionados - y siempre que los mismos se orienten exclusivamente al funcionamiento del uso industrial o asimilables a que la presente se refiere - solo será admitida a juicio de los Organismos de aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento.

**Fraccionamiento:** Toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

- a- **Urbanización o loteo:** Será considerado urbanización o loteo 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 núcleo de 10 (diez).
- b- **Simple Subdivisión:** Todo Fraccionamiento de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de 10 (diez) parcelas.
- c- **Subdivisión por Partición de Condominios:** Todos aquellos casos especiales en que el inmueble a fraccionar resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad. No serán considerados en esta excepción todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).
- d- **Subdivisión por Partición Hereditaria:** Todas aquellas casas comprendidas dentro de las disposiciones del Código Civil y Comercial (Derechos de la Herencia).

- e- Parcela o lote:** Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.
- f- f- Frente de parcela:** línea comprendida entro las divisorias laterales y que limitan una parcela con la vía o lugar público.
- g- Áreas Urbanizables:** Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

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

**i- Línea de Edificación:** Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación a cada zona estuviera determinada.

**j- Línea Municipal:** La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de parcela.