MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN
15 DI 1978
Exp. Nº 7950
M. G. E. - INTENDENCIA

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN
DIRECCION ARCHIVO GENERAL
FOLIO
333

ORDENANZA Nº 333

SAN MIGUEL DE TUCUMAN, 1º DIC 1978

VISTO: que la construcción de los edificios en la Ciudad de San Miguel de Tucumán se ha regido mediante la Ordenanza General de Construcciones del año 1930 y de Ordenanzas que se sancionaron desde entonces, durante 48 años; y

CONSIDERANDO:

Que toda esa legislación se refiere a normas de edificación, sin una idea rectora de la problemática urbanística, es decir sin una idea generadora de la Ciudad que ambicionamos;

Que dilatar más el dictado de normas de Planeamiento Urbano significaría demorar un ordenamiento básico cuya necesidad es unanimemente requerida;

Que la ampliación de este Código evitará nuevas y desproporcionadas construcciones, que se traducen en altas densidades de población, en medianeras enormes, en patios internos antihigiénicos y depresivos, carentes de luz, sol y vistas exteriores, en el incremento de la contaminación ambiental y en la intensificación de los problemas relativos al tránsito (factores de habitabilidad);

Por ello y en uso de las facultades otorgadas por los Artículos 4º; 11º Inciso c) y 24º Inciso 8) de la Ley Provincial nº 4.646 de fecha 24 de Diciembre del año 1976,

EL INTENDENTE DELEGADO
EN LA CIRC.ADMINIST.DE S.M.DE TUCUMAN
SANCIONA Y PROMULGA LA SIGUIENTE
O R D E N A N Z A :

Artículo 1º.- Pónese en vigencia a partir de la fecha de la presente Ordenanza el siguiente Código de Planeamiento Urbano para la Circunscripción Administrativa de San Miguel de Tucumán:

SECCION 1

G E N E R A L I D A D E S

1.1. DE LAS NORMAS

1.1.1. Alcances:

Las disposiciones de este Código, alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados con el uso del suelo,

/// - ///

///-

de edificios, estructuras é instalaciones, la apertura y ensanches de vías públicas, la subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos, paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.-
Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas o cualquier otro supuesto.-

1.1.2 Definición de los términos técnicos:

1.2.1 Significado:

Las palabras y expresiones de este Código tienen los siguientes significados:

Acera: Orilla de la calle o de otra vía pública, junto a la línea municipal o de edificación destinada al tránsito de peatones.-

Alero: Aparte de la acepción común elemento voladizo no transitable destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros.-

Altura de la Fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la línea municipal o la línea municipal de edificación, a partir de la cota de la parcela.-

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

Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garage.-

Conducto: Espacio cerrado lateralmente dispuesto para conducir aire, gases, líquidos, materiales y contener tuberías a través de uno o mas pisos de un edificio o que conecta una o mas aberturas en pisos sucesivos, o pisos y techos.-

Cota de la Parcela: Cota del "nivel del cordón" mas el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponda al frente de la parcela.-

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

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

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

///-///-

///-

Equipamiento: Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también el conjunto de usos al servicio de otras funciones.-

Espacio libre de manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno é interna del basamento.-

Espacio urbano: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la Ciudad que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación de los ambientes habitables.-

Factor de ocupación del suelo (FOS): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.-

* Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.-

Factor de ocupación total (FOT): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total edificable.- En el cómputo de la superficie total edificable a los efectos de la aplicación del FOT, no se incluirá la superficie cubierta y semicubierta, destinada a satisfacer los requerimientos de estacionamiento, ni la de los locales destinados a instalaciones de servicios centrales tales como: instalaciones complementarias de gas, electricidad, agua corriente, desagues cloacales y pluviales, calefacción y refrigeración centrales, sala de máquina de ascensores, montacargas y artefactos para compactación o depósito transitorio de residuos.-

En el caso de vivienda "individual" y "colectiva" no será computada la totalidad de la superficie destinada a estacionamiento, con la única condición de que sea afectada integramente al uso exclusivo de los ocupantes de dichas viviendas.- El FOT del distrito no será aplicable a edificaciones destinadas a garages comerciales, que podrá sobrepasarlos, pero respetando las normas del tejido correspondiente.- Asimismo no se computará la superficie de la planta baja libre y solo se tendrá en cuenta la mitad de la superficie de balcones y terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares.-

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

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

Línea de frente interna: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.-

///-///-

///-

Línea interna de basamento: Traza del plano que limita l edificación permitida del basamento con el centro libre de la manzana.-

Línea divisoria de fondo de la parcela: La correspondien te al, o a los lados opuestos al que coincide con la lí- nea municipal de la parcela.-

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

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

Línea municipal de edificación: La que limita el área - edificable de la parcela en el frente de la misma.- Di- cha línea coincidirá con la línea municipal salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.-

Línea municipal de esquina: Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos líneas municipales.-

Manzana: Superficie del terreno delimitada por vía pú- blica o vía ferrea y/o registrada como tal por la Direc- ción.-

Ochava: Ver línea municipal de esquina.-

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

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

Parcela intermedia: Aquella que no es parcela de esquina

Patio apendicular del espacio urbano: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.-

Plano límite: Plano vertical que limita la altura permi- tida de cualquier punto del edificio.-

Planta libre: Planta de un edificio, sin cerramientos pe- rimetrales, que permita la intercomunicación del espacio urbano.-

Predio: Ver parcela.-

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

Tejido urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.-

Uso: El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él, ha si- do diseñado, construído, ocupado, utilizado o mantenido.-

///-///-

///-

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

Uso no permitido: El que por su característica no es compatible con el carácter de un distrito.-

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

Vía pública: Autopista, avenida, calle, callejón, pasaje senda o pase abierto al tránsito, declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.-

Volúmen edificable: Volúmen máximo que puede construirse en una parcela según las presentes normas.-

Volúmen edificado: Volúmen total construído en la parcela

1.2.2 Abreviaturas y denominaciones abreviadas:

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalente y significado se detallan a continuación:

Municipalidad:	Municipalidad de la Ciudad de San Miguel de Tucumán.-
D.E:	Departamento Ejecutivo.-
L.M.:	Línea Municipal.-
L.E.:	Línea municipal de edificación.-
L.M.E.:	Línea municipal de esquina.-
C.:	Circunscripción.-
S.:	Sección.-
M.:	Manzana.-
P.:	Parcela.-

1.3 Disposiciones temporarias:

1.3.1 Limitación de validéz de los anteproyectos:

Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la vigenci de este Código tendrán validéz hasta el 31 de Marzo de 19

1.3.2 Limitación de validéz de los permisos de construcciones:

Para los proyectos que sobrepasen las alturas máximas fijadas en estas normas se establece el 31 de Marzo de 198 como plazo límite para la construcción de la estructura portante.-

Vencido el mismo, y en caso de no haberse alcanzado la altura autorizada en el permiso de construcción respectivo, se podrá construir hasta la altura máxima permitida para el distrito.-

Queda expresamente aclarado que si el edificio en construcción se encuentra sobrepasando la altura de acuerdo a la nueva reglamentación, pero por debajo del permiso concedido, no se podrá continuar con la estructura portante.-

///-///-

///-

SECCION 2

N O R M A S A D M I N I S T R A T I V A S

2.1 CERTIFICADO DE USO CONFORME

2.1.1 Será obligatorio requerir este Certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier actividad.-

2.1.2 Solicitud:

La solicitud especificará:

a) Nombre y apellido del usuario.-
b) Ubicación de la parcela.-
c) Medidas y superficie de la parcela
d) Superficie cubierta existente y proyectada.-
e) Especificación de la actividad a desarrollar.-
f) Todo otro dato que se considere necesario para la evaluación del uso que se quiere desarrollar; número de empleados u operarios ocupados y a ocupar; potencia instalada en KVA; boca de expendio y/o prestación de servicio; tipo de producto que elabora o comercializa; etc.-

2.1.3 Obligatoriedad:

El certificado de uso conforme deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación.-

2.2 N O R M A S P A R T I C U L A R E S

2.2.1 Constancia de zonificación:

Previa a la enajenación de inmuebles se dejará constancia de la zonificación respectiva y/o de su condición de uso no conforme.-

2.2.2 Parcelas mayores de 5.000 m2.:

Los propietarios de parcelas cuya superficie exceda los 5.000 m2. podrá proponer o requerir el dictado de normas urbanísticas particulares, en consecuencia con los objetivos de este Código

SECCION 3

DE LA PROPUESTA DE APERTURA DE VIA PUBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

3.1 GENERALIDADES:

3.1.1 Propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento:

En base a propuestas de los propietarios de una parcela, la Municipalidad podrá autorizar la apertura de vías públicas y/o parcelamientos en la misma conforme a las exigencias de estas normas y siempre que concurran simultaneamente los si-

///-///-

///-

guientes requisitos:

a) Las superficies destinadas a calles, pasajes y ochavas así como las destinadas para uso y utilidad públicos serán transferidas al dominio de la Municipalidad sin erogaciones ni compromisos para la misma.-

b) No podrá procederse a la venta de las parcelas resultantes de un fraccionamiento que implique apertura de vías públicas si no existen los servicios públicos que se detallan:

* Agua corriente, comprendidas las conexiones a cada una de las fracciones resultantes y servicios contra incendios.-

* Cloacas, en aquellos casos en que la conexión a la red pueda efectuarse hasta 800 metros fuera de los límites del inmueble.-

* Iluminación de todas las vías circulatorias, tanto interiores como circundantes del fraccionamiento, como - así también las instalaciones para el suministro de energía eléctrica domiciliaria, de modo que quede por cuenta de los adquirentes únicamente la conexión a cada parcela.-

* Pavimento de tipo superior en todas las vías de circulación tanto interiores como en las que circundan el inmueble fraccionado y en una de acceso al mismo.- Este requisito no será exigido en los supuestos contemplados en el Apartado 3.2.2, en los que podrá autorizarse la construcción de cordón cuneta y un tratamiento - bituminoso superficial sobre base estabilizada.-

* Obras necesarias para asegurar el correcto escurrimiento de las aguas de lluvia a través de las vías de circulación.-

* Obras necesarias para la provisión de gas natural a las parcelas resultantes.-

* Arbolado de las veredas y parquizado y equipamiento de la zona libre destinada a esparcimiento del fraccionamiento.-

3.1.2 <u>Proporción de terreno destinado para uso y utilidad públicos:</u>

Todo fraccionamiento que implique apertura de vías de circulación obligará a la cesión gratuita a la Municipalidad de una superficie destinada a uso y utilidad públicos en la siguiente proporción:

Desde 20.000 m2. a 60.000 m2..... 2.500 m2.
Mas de 60.000 m2..... el 15% calculado sobre la superficie de la mayor extensión deducidas las correspondientes a calles, pasajes y ochavas.-

La ubicación de los espacios a ceder con los fines que provee este Inciso será determinada por la Oficina Técnica correspondiente.-

///-///-

///-

Cuando la superficie de la mayor extensión resulte menor de 20.000 m2. quedará exento de la obligación enunciada.-

3.1.3 Apertura de Pasajes:

Los pasajes no podrán diseñarse con una longitud superior a los 300 m. y deberán disponerse en forma alternada entre calles o avenidas.-

3.1.4 Plazos de construcción:

La Municipalidad fijará de acuerdo a las circunstancias de cada caso en particular, los plazos en que deberán construirse las obras de urbanización indicadas en el Apartado 3.1.1.-

3.1.5 Condiciones de aprobación de planos de parcelamiento:

Es condición indispensable para la visación y/o aprobación de planos de parcelamiento que se encuentren concluídas las obras de infraestructura y equipamiento consignadas en 3.1.1.-

3.2 PARCELAMIENTO:

3.2.1 Disposición de las parcelas:

Las parcelas se dispondrán de modo que las líneas divisorias laterales, en cuanto sea posible, se hallen en angulo recto con la L.M. o sigan el radio en los casos de curvas.-

3.2.2 Dimensiones mínimas de las parcelas:

a) Toda parcela resultante de un fraccionamiento tendrá una superficie mínima de 300 m2. salvo en aquellos casos para los que este Código disponda expresamente otra cosa.-

b) La superficie indicada en el párrafo anterior deberá surgir de medidas mínimas de 10 metros de frente por 30 metros de fondo.-

c) Parcela mínima que tengan por lo menos un frente sobre vías de circulación de 30,00 metros o más entre L.M: 900,00 m. de superficie y 20,00 m. de frente mínimo.-

d) En caso de imposibilidad de obtener la medida mínima de fondo, podrá compensarse tal deficiencia incrementando la medida de frente en una proporción equivalente al 40% de la medida faltante para la profundidad establecida, respetandose en todos los casos la superficie mínima que se indica en los Apartados a) y c) .-

e) A los fines de aplicación de lo establecido en el Apartado anterior, se entenderá que habrá imposibilidad cuando la deficiencia provenga de retranqueo, prolongación de ejes de calles existentes o para un mejor aprovechamiento de inmuebles con fondos insuficientes.-

///-///-

///-

f) En el caso de parcela de esquina, se procederá según lo indicado y a los efectos del cómputo de medidas y superficies mínimas se considerará como parte de ellas las de la vía pública comprendida entre la L.M.E. y las prolongaciones de las L.M. de las calles concurrentes.-

g) Cuando se tratare de fraccionamiento a realizar por Entes públicos estatales con objeto de construir barrios destinados a erradicación de villas de emergencia, las parcelas podrán no respetar las medidas mínimas establecidas siempre que reúna una superficie no inferior a 240 m2.-

3.2.3 Separación de fracciones de parcelas-redistribución y englobamiento de parcelas:

a) De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecidas en estas normas.-
La parcela cedente puede quedar con dimensiones menores a las reglamentarias únicamente si a juicio de la autoridad competente, se produce una mejora en la conformación de las parcelas resultantes.-

b) Se admite el englobamiento de parcelas aún cuando la resultante no se ajustara a las disposiciones de estas normas.-

c) Se admite la subdivisión de acuerdo a títulos, en parcelas de medidas insuficientes de otra surgida por unificación administrativa sin la expresa conformidad del propietario, cuyo título señale los números de los lotes, siempre que estos puedan ser individualizados en registros públicos.-

3.2.4 Parcelamientos no permitidos:

Queda prohibido el parcelamiento en zonas insalubres, bajas y/o inundables como así aquellos de los que resulte una o más parcelas sin frente a vía pública.-

3.2.5 Propaganda y planos de venta de parcelas:

Toda propaganda a realizarse para la venta de parcelas provenientes de un fraccionamiento deberá consignar:

* Nombre del propietario o de su representante.-

* Nombre y Matrícula del profesional proyectista.-

* Número de expediente y fecha de aprobación de los planos correspondientes.-

* Copia fiel de los planos aprobados por la autoridad municipal cuando ello fuera compatible con la naturaleza de la propaganda a efectuarse.-

SECCION 4

NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

4.1 AREA DESCUBIERTA ENTRE VOLUMENES EDIFICADOS

///-///-

///-

4.1.1 - Espacio urbano:

A los efectos de este código se denomina así al espacio aéreo abierto, capaz de garantizar buenas condiciones de habilitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.-

4.1.1.1 Funciones del espacio urbano:

Los locales habitables especificados en el parágrafo 4.4.1, solo podrán ventilar é iluminar al espacio urbano.-

4.1.1.2 Conformación del espacio urbano:

Se considera como espacio urbano:

a) El espacio de la vía pública comprendidos entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación;

b) El espacio libre de manzana;

c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;

d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.-

e) Los patios apendiculares que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente enumerados.-
Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela, salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito.-
El dimensionamiento de dichos espacios se reglamentará en esta sección y en particular según cada distrito.-

4.1.1.3 Patios apendiculares del espacio urbano:

Se consideran extensiones del espacio urbano, aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio.-
La abertura (a) de unión con el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) del patio y no podrá ser inferior a 4.00 m. (ver figura nº 4.1.1.3) -

4.1.2. Patios auxiliares:

Se denomina así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construídos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano.- A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales no habitables, especificados en el artículo 4.4.1.-

4.1.2.1 Carácter y dimensiones de los patios auxiliares:

Los lados y superficies de los patios auxiliares deberán dimensionarse según la altura de los paramentos que rodean

///-///-

///-

el área descubierta, de acuerdo con las siguiente relación:

$$Rp = \frac{h}{d} = 5$$

Siendo(h) la altura de los paramento y (d) distancia que debe existir entre paramentos enfrentados, y que será constante en todala altura del patio.-

En caso de paramentos de diferente altura, el valor de "h" será igual a la semi-suma de las alturas de ambos paramentos.-

La superficie mínima del patio será igual a S = d2; el lado mínimo del mismo, obtenido según la relación Rp, podrá reducirse hasta en un 20%, no pudiendo nunca ser menor de 4.00 m. (ver figura 1.1.2.1).-

4.1.2.2 Extensiones apendiculares en los patios auxiliares:

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales no habitables, siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminan y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en el parágrafo 4.1.2.1.- La abertura (c) de unión con el patio deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad (p) de estas extensiones.- La superficie de las extensiones apendiculares, no podrá computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar, según lo establece en el parágrafo 4.1.2.1 (ver figura nº - 4.1.2.2)

4.1.3 NORMAS COMUNES A TODAS LAS AREAS DESCUBIERTAS:

4.1.3.1. Formas de medir las áreas descubiertas:

Las dimensiones de las áreas descubiertas, se determinan con la exclusión de la proyección horizontal de voladizos de saliente mayor que 0,10 m.

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia (d) se tomará desde una paralela distante 0,15 m. del eje divisorio entre las parcelas.-

Cuando en una área descubierta se ubique una escalera, podrá incorporarse a la superficie de la primera la proyección horizontal de la escalera hasta una altura de 2,20 m. sobre el solado del área descubierta.-

4.1.3.2 Arranque de las áreas descubiertas:

El arranque del espacio urbano es un plano horizontal

///-///-

///-

virtual a nivel de la cota de la parcela.-
El arranque de los patios auxiliares es un plano horizontal virtual al nivel del piso del primer local que reciba iluminación y ventilación del patio auxiliar considerado.
La cota del plano de arranque se consignará en el proyecto.

4.1.3.3. Prohibiciones relativas a las áreas descubiertas:

Las áreas descubiertas en las parcelas que contituyen espacio urbano o patios auxiliares, no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas.-
Solo se permiten los toldos plegables de tela o metálicos.-

.2. EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

.2.1. Condiciones generales:

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios entre medianeras estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

a) La relación altura y separación de la fachada principal, con respecto al eje principal de la calle;
b) La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
c) Los planos límite, inclinados u horizontales que regulan las alturas máximas admisibles;
d) La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las L.M. con volúmenes construídos;
e) La línea de frente interno constituída por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
f) El basamento que posibilita la ocupación total o parcial de la parcela, según el carácter de los distritos y los usos permitidos;
g) La línea interna de basamento, proyección de los planos que delimitan el centro libre de manzana.-

2.2. Relación entre la altura y separación de paramentos:

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

a) La (R) relación entre la altura (h) del paramento de la fachada principal en cualquiera de sus puntos y la distancia (d) de su proyección real o virtual al eje de la calle será:

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

y su valor se establecerá en cada uno de los distritos;
b) La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento de distintos cuerpor que se enfrentan dentro de la misma parcela en ningún caso podrá ser mayor que:

$$R = \frac{h'}{d'} = 1.5$$

///-///-

///-

La distancia (d') no podrá ser menor que 4.00 m. cuando se trata de paramentos de diferente altura (h) será igual a la semi-suma de las alturas de los paramentos.-
La superficie mínima del patio será igual a S = d2; el lado mínimo del mismo, obtenido según la relación (r) podrá reducirse hasta en un 20%, no pudiendo nunca ser menor que 4.00 m., (ver figura 4.2.2).-

c) La distancia(d') entre el paramento del edificio y la línea divisoria de fondo de la parcela no podrá ser menor que 5.00 m.-

d) Cuando la línea divisoria de fondo de la parcela sobrepasa la línea de frente interno en menos de 3.00 m. las construcciones deberán retirarse por lo menos 3.00 m. de la línea divisoria de fondo, si a dicho espacio se abren vanos de iluminación y ventilación.-

4.2.3 Línea de frente interno:

Esta línea, proyección de los planos que delimitan el espacio libre de manzana, será semejante al polígono formado por las L.M. de la manzana y se aplicará en sus ángulos según las siguientes disposiciones: La línea de frente interno se fijará a una distancia (d') = 35.00 m. de cada L.E., medida normalmente a las mismas y trazadas mediante paralelas a las respectivas L.M.; en los ángulos a una distancia (a) = 1/3 de la manzana menos 35.00 m. del encuentro virtual de dos trazas de la línea de frente interno, ésta retrocederá hacia la L.M. con una perpendicular de longitud (a') = 5 y desde allí arrancará una paralela a la L.M. hasta encontrarse con la bisectriz del ángulo que forman la L.M. en su encuentro.-
Cuando la línea de frente interno de una parcela resulte una línea quebrada, se podrá regularizar dicha línea de frente interno, siempre que no se desvirtúe la continuidad del espacio libre de manzana, compensando el avance sobre la línea de frente interno originaria con la cesión al espacio libre de manzana de un área equivalente a la que se invade.- Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de lo que corresponda al basamento, podrá sobrepasar la línea de frente interno, salvo balcones abiertos de hasta 2.00 m. de profundidad y cornisas.-
Las construcciones bajo la cota de la parcela podrán llegar hasta línea interna de basamento.- No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos menores, resulte inferior a 75.00 m. o su superficie inferior a 8 m2.- En tales casos la Municipalidad dictará normas especiales para toda la manzana ante la primera solicutud del permiso de obra presentado por un particular afectado.-

4.2.4 Línea Interna de Basamento:

El espacio libre de manzana podrá ser invadido hasta la línea interna de basamento con la construcción de un cuerpo cuya altura estará regulada según los distritos.-

///-///-

///-

Por encima de dicha altura, solo podrán sobresalir barandas o parapetos traslúcidos hasta 1,20 m. de alto.- La Línea Int rna de Basamento será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las L.M. a una distancia igual a 1/3 de la existente entre la L.M. opuesta.- El centro libre de manzana, que queda delimitada por la Línea Interna de Basamento, será destinado exclusivamente a espacio libre parquizado, del cual no mas del 30% podrá tener tratamiento diferente al del terreno absorvente.-
Las cercas divisorias de parcelas dentro del centro libre de manzana no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,60 m.-

4.2.5 Plano Límite:

Por encima de los Planos Límites fijados por estas norma sólo podrán sobresalir antenas y pararrayos, y conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes: Gas del Estado y Administración General de Obras Sanitarias de la Nación.- Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronáutica competente.-
En caso de la construcción de edificios entre medianeras de altura limitada, por encima de ésta altura podrán sobresalir además de los elementos anteriormente mencionados los tanques de distribución de agua y chimenea.-
En casos de edificios monumentales y templos para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar que se sobrepasen los planos límites fijados para cada distrito.-
Altura plano límite: 45.00 m. a partir de la cota de la parcela, salvo área próxima al Aeropuerto que se rige - por disposición especial.-

4.2.6 ALTURA DE EDIFICIOS EN CASOS ESPECIALES

4.2.6.1 Altura de edificios en esquina:

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor.-

4.2.6.2 Altura de edificación en parcela intermedia con frente á dos o mas calles:

Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o mas calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente hasta la Línea de Frente Interno respectivo.-

4.2.6.3 Altura de edificación en parcelas con frente a calles con nueva L.M.de Edificación o sujeta a ensanche o rectificación:

///-///-

///-///

En las parcelas con frente a calles sujetas a nueva Línea Municipal de Edificación o afectadas a ensanche o rectificación, la distancia (d) a que se refiere el artículo 4.2.2. inciso a), se medirá desde el eje de la calle hasta la nueva Línea Municipal de Edificación.

4.2.6.4. Construcción permitida sobre la altura máxima:

Cuando la planta baja de un edificio se desarrolla como planta libre, las alturas resultantes de la aplicación de lo establecido en el Artículo 4.2.2., se medirá a partir de plano de referencia horizontal situado a más de 3,50 m. sobre la cota de la parcela. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, admitiéndose solamente los cerramientos necesarios para vestíbulos y circulaciones verticales en una proporción que no podrá exceder la mitad del ancho de la parcela ni encerrar más de un 20% de la superficie total de la planta libre, medida desde la L.E. hasta la Línea de Frente Interno.

4.3. EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE:

4.3.1. Generalidades:

Quedan comprendidos dentro de las prescripciones de éste capítulo los edificios cuyos paramentos estén retirados de la línea divisoria de la parcela y nó constituyan medianeras. Solo podrán llegar hasta las líneas divisorias los basamentos que optativamente se construyan de acuerdo con las normas que para cada distrito se establecen.

4.3.2. Características de los edificios de perímetro libre

El tejido conformado por los edificios de perímetro libre será regulado por los mismos parametros establecidos en el artículo 4.2.1., para el tejido entre medianeras.

4.3.3. Altura y separación de un edificio de perímetro libre

La altura, medida desde la cota de la parcela será determinada por:

a) La relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) al eje de la vía pública:

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

y su valor se establecerá en cada uno de los distritos

b) La relación (r) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d') a otros paramentos de distintos cuerpos que se enfrentan dentro de la misma parcela en ningún caso podrá ser mayor que:

$$R = \frac{h'}{d'} = 1,5$$

La distancia(d') no podrá ser menor que 12,00 m.
Cuando se trata de paramentos de diferentes alturas (h) será igual a la semi-suma de las alturas de los paramentos.

///-///

///-///

4.3.4. Retiro de las construcciones

Los paramentos perimetrales de un edificio de perímetro libre deberán guardar una separación mínima de 5,00 m. de los ejes divisorios laterales y de fondo de la parcela.

Cuando la superficie de la parcela sea igual o mayor que 2,500 m2. la separación mínima a ejes divisorios, y de fondo de la parcela será mayor a 10,00 m.

En el caso que se construya basamento y el mismo esté retirado de las Líneas Divisorias Laterales, esta separación no será menor que 3,00 m.

4.3.5. Salientes en las fachadas

En las fachadas perimetrales, la saliente del balcón será igual o menor que 1,00 m.

b) En la fachada principal, los balcones podrán sobresalir según elArtículo 4.5.1.

c) Los cuerpos salientes cerrados solo son permitidos sobre la L.M.E. y hasta la intersección de las L.M. cocurrentes, a partir de la cota más 3,00 m. de la parcela.

4.3.6. Línea de Frente Interno

En el caso de edificios de perímetro libre, la línea de frente interno coincidirá con la Línea Interna de Basamento.

No regirán las presentes disposiciones para las manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos, resulte inferior a 75,00 m. o su superficie inferior a 8,000m2. En tales casos la Municipalidad dictará normas especiales para toda la manzana, ante la primera solicitud de permiso de obra presentada por un particular afectado.-

4.3.7 Línea Interna de Basamento

Regirán las mismas disposiciones que las establecidas en el artículo 4.2.4. para el Rejido entre medianeras.

4.3.8. Mancomunidad de espacio aereo en caso de edificios de perímetro libre

Para alcanzar la separación mínima requerida podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes.
En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres reales aunque estas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.
Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante Escritura Pública o inscriptas en el Registro Inmobiliario.
La Comunidad de espacio aereo deberá establecerse por sobre altura máxima permitida en el Distrito para el Basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

4.3.9. Plano Límite

Por sobre la altura máxima determinada según los parametros que se indican en el Artículo 4.3.3. solo podrán sobresalir antenas y pararrayos y conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes: Gas del Estado, y

///-///

///-///

Administración General de Obras Sanitarias de la Nación.
Igualmente podrán sobresalir señales de balizamiento y similares, cuando así lo requiera la autoridad aeronaútica competente.-

4.3.10 Construcción permitida sobre la altura máxima

Cuando en los edificios de perímetro libre sin basamento se opte por la planta baja libre, la altura máxima determinada según los parametros que se indican en el artículo 4.3.3., se medirá a partir de un plano de referencia horizontal situado a más de 3,00 m. sobre la cota de la parcela o un piso más. En este caso la planta libre debe permitir la total intercomunicación del espacio libre de manzana con el de la vía pública, permitiendose solamente los cerramientos necesarios para vestibulos y circulaciones verticales, en una proporción que no podrá encerrar más de un 20% de la superficie total de dicha planta libre.

4.4. Locales

4.4.1. Criterio de la Clasificación de los Locales

A los efectos de este Código, los locales se clasifican:

a) Habitables: Dormitorio, Comedor, Sala, Biblioteca, Estudio, Consultorio, Escritorio, Oficina, Local para Comercio o trabajo, Sala común (living -room).
b) No habitables: Cocina, Baño, Guardarropa, Cuarto de Costura, Cuarto de planchar, Sala de espera anexa a oficina o consultorio, despensa, Sala de Cirugía, Habitación de Servicio, Desayunador.

4.4.2. Disposiciones Generales:

Los locales de negocios de galerías comerciales podrán ventilar a la nave principal.
Podrán iluminarse artificialmente y ventilar por conducto: Baño y Cocina.

4.4.3. Altura de los locales

La distancia mínima entre soladas serán de 2,70 m. para locales habitables.

4.5. SALIENTES EN LAS FACHADAS

4.5.1. Saliente de Balcones

En los pisos altos, a partir de la cota más 3,00 m. de la parcela, pueden sobresalir de la L.M. como única medida:

a) 1,00 m. sobre vías de circulación con ancho no mayor de 12,00 m.
b) 1,20 m. sobre vías de circulación con ancho no mayor de 23,00 m.
c) 1,50 m. sobre vías de circulación mayores a 23,00 m. o en parcelas con frente a plazas, parques, plazoletas o paseos públicos.

4.5.2. Salientes de Marquesina

Una marquesina distará 3,00 m. por encima de la cota de la parcela, pudiendo sobresalir de la Línea Municipal como única medida 1,50 m., salvo disposición especial para el distrito.

4.5.2.1. Prohibición de construir Marquesina

No se permitirá la construcción de Marquesinas en edificios que se encuentren fuera de la L.M.

///-///

///

SECCION 5

ZONIFICACION EN DISTRITOS

5.1 NOMENCLATURA Y DELIMITACION DE LOS DISTRITOS

5.1.1 Nomenclatura

En cada Distrito se define el carácter y se regula la subdivisión de la tierra, el tejido urbano y los usos del suelo.

Distritos Residenciales - R
R: Zonas destinadas preferentemente a vivienda y usos conexos.
R 1: Zonas de servicios óptimos, alto valor de la tierra y buena accesibilidad.
R 2: Residencia en general.

Distritos centrales - C
C: Zonas destinadas preferentemente a usos administrativos, financieros, comerciales, con vivienda.
C 1: Comercio minorista, financiero y vivienda con restricciones. Existe algún tipo de molestia (congestión vehicular, peatonal, ruidos, etc.)
C 2: Comercio en general y vivienda.

Distritos de urbanizaciones parque - U.P.
Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de usos públicos.

Distritos Industriales - I
I: Zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras; inocuas y con grado de molestias mínimas; de servicios que por sus características, de tamaño, molestias, etc., no deben localizarse en zonas centrales. Se admite - vivienda.

Distritos de Urbanizaciones Futuras - UF
Son fracciones de terrenos de gran superficie de propiedad pública, pasibles de remoción, debiendose destinar a conjuntos urbanos integrales.

Distritos de Arquitectura Especial - AE
Corresponde a áreas que por su carácter histórico o tradicional son pasibles de un ordenamiento especial mediantes normas particularizadas.

5.2 NORMAS ESPECIALES PARA CADA DISTRITO

5.2.1 Distritos Residenciales - R

5.2.1.1 Distrito R. 1

1) Carácter: Zona destinada al uso predominantemente residencial con la totalidad de los servicios y equipamiento.
2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.
3) Subdivisión: Se prohibe la subdivisión en parcelas menores a 900 m2. frente mínimo: 20 m.
4) Tipología Edilicia : Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y de perímetro libre.

Disposiciones particulares:

a) Basamento:

Altura máxima : 4,50m. por encima de la cota de la parcela.
Area edificable : podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.E. y la línea interna de Basamento

b) Edificios entre medianeras:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.
Altura máxima: 18 m.por encima de la cota de la parcela. Con retiro mínimo a 5 m. de la L.M. se podrá alcanzar la cota más 23,50 m.

c) Edificios de perímetro libre:
Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = \frac{h}{d} = 2,5$$

d) Los edificios que se levanten en las parcelas detalladas a continuación tendrán un retiro obligatorio mínimo de 5 m. , debiendo destinarse a jardines y accesos la superficie comprendidas entre la L.M. y la L.E. (ver figura 5.2.1.1)

Parcelas con retiro obligatorio:

Sección 1

M: 3 Parcelas: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48.
M: 5 " : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39.
M: 8 " : 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23,
M: 9 " : 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55.
M: 10 " : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12, 13, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54.
M: 13 " : 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45.
M: 14 " : 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50.
Sobre calle Iguia : Parcela 21.
M: 15 " : 4, 5 , 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48.
M: 19 " : 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25,
M: 20 " : 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40,
M: 21 " : 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41.

Sección 2

M: 3 Parcela : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32,
M: 4 " " 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41.

M: 5 Parcelas: 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50.

M: 6 " : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,.

M: 7a " : 2, 3a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

M: 8 " : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 28, 29, 30, 32, 33, 34, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48.

M: 9 " : 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37.

M: 10 " : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

M: 11 " : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38a, 39b, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49.

M: 12a " : 6b, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,

M: 12b " : 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37.

M: 13 " : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53,

M: 15 " : 15b, 23a, 23b, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32.

M: 16 " : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

M: 17 " : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28a, 28b, 29, 30.

M: 18 " : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46.

M: 19 " : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58.

M: 20 " : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,, 12, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 28, 29, 30, 31, 32 33, 34, 35, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 49

M: 21 " : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55a, 55b, 56, 57, 58.

M: 22 " : 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40.

DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN - TENDENCIA

111

M: 23 Parcelas: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33.
M: 24 " : 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38.
M: 25 " : 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34.
M: 26 " : 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 47, 48, 49, 50.
M: 27 " : 4, 5, 6a, 6b, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27.
M: 28 " : 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 26, 27.

5.2.2 **Distrito R 2**

1) Carácter: Zona destinada a la vivienda en general y usos conexos.
2) Delimitación: Según plano de zonificación.
3) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y de perímetro libre.

Disposiciones Particulares

a) Basamento:
Altura máxima: 4,50m. por encima de la cota de la parcela.
Area edificable: podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.E. y la Línea Interna de Basamento.
b) Edificio entre medianeras:
Tejidos: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.
Altura máxima: 18m. por encima de la cota de la parcela.
Con retiro mínimo a 5m. de la L.M. se podrá alcanzar la cota más 23,50 m.
c) Edificio de perímetro libre:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = \frac{h}{d} = 2,5$$

(Ver figura 5.2.2)

5.2.3 **Distrito R 3** (Avda. Mate de Luna)

1) carácter: Zona destinada exclusivamente a la vivienda individual y colectiva, admitiéndose usos que estén vinculados a sus necesidades.
2) Delimitación: según Plano de Zonificación.
3) Subdivisión: Se prohíbe la subdivisión en parcelas menores a 900 m2., frente mínimo: 20 m.
4) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificados entre medianeras de altura mínima y de perímetro libre

Disposiciones particulares: a) Basamento:
Altura máxima: 4,50 m. por encima de la cota de la parcela

///-///

III

Area Edificable: Podrá ocupar la superficie de la parcela comprendida entre la L.E. y la Línea Interna de Basamento.

b) Edificios entre medianeras
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.
Altura máxima: 9 m por encima de la cota de la parcela. En los casos de techos inclinados, la semisuma de las alturas máximas y mínimas de la cubierta, no deberá sobrepasar la altura máxima indicada.
Retiro de frente mínimo: 7 m.

c) Edificios de perímetro libre:
Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = \frac{h}{d} = 1,5$$

Retiro de frente mínimo: 10 m.

5) Usos permitidos
a) Residencia: vivienda individual y colectiva.
b) Comercio minorista: Supermercado, farmacia, perfumería, florería, artículo de limpieza y tocador, marroquinería, textiles, pieles, zapatería, regalos, diarios, revistas, cigarrillos, loterías, golosinas, etc.
c) Cultura, culto y esparcimiento: Centro de exposiciones, Cine, biblioteca, teatro, Templo.
d) Educación: Escuela o colegio, guardería infantil, jardín de infantes.
e) Sanidad: dispensario, sanatorios privados.
f) Servicios: Sucursal bancaria, financiera, de correos, estudios y consulterios profesionales anexo a vivienda, laboratorio de análisis no industriales, restaurante, bar, café, heladería, peluquería.

6) Disposiciones generales
Parquización: las áreas libres de edificación será de parquización y/o jardinización obligatoria.
Cercos optativos:
a) Sobre L.M. limitando la franja frontal parquizada: cerco vivo hasta 1,50 m de altura.
b) Sobre líneas divisorias de parcelas: muros de no mas de 1,80 m de altura sobre la cota de la parcela.

5.2.4 Distrito R 4
1) carácter: Residencial de baja densidad.
2) Delimitación: Según plano de zonificación.
3) Sub-división: se prohíbe la sub-división en parcelas menores a 900 m2. Frente mínimo: 30 m.
4) Tipología edilicia: Se permiten unicamnete edificios de perímetro libre.

Disposiciones particulares
a) Edificio de perímetro libre: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = \frac{h}{d} = 1$$

Retiro de frente mínimo: 5 m.
b) FOS: 40%
c) FOT: 0,6

/// - ///

5.2.5. DISTRITOS CENTRALES - C

5.2.5.1. Distrito C1

1) Carácter: Es el área destinada a la localización del equipamiento administrativo, comercial, financiero é institucional. Posee las mejoras condiciones de accesibilidad del transporte público de pasajeros. Se admite la vivienda con restricciones.

2) Delimitación: Según plano de zonificación.

3) Subdivisión: Se prohibe la subdivisión en parcelas menores a 900 m2. frente mínimo: 20 m.

4) Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre. (ver figura 5.2.5.1.).

Disposiciones particulares:

a) Basamento:
Altura máxima: 10,00 m. por encima de la cota de la parcela.
Area edificable: la totalidad de la superficie de la parcela.

b) Edificios entre medianeras:
Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.
Altura máxima: 23,50 m. por encima de la cota de la parcela.

c) Edificio de perímetro libre: cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4 de acuerdo a:

$$R = \frac{h}{d} = 2,5.$$

Retiro: 5,00 m. como mínimo de las líneas municipales

d) Cuerpos salientes: en toda la longitud del frente hasta la intersección de las L.M. podrán construirse cuerpos salientes cerrados de 1,50 m. de voladizo, con cielorraso plano a 3,00 m. de altura del nivel de solado de acera hasta una altura máxima de 10,00 m.

e) En caso de no construirse cuerpo saliente, el conjunto edificatorio deberá quedar unificado mediante una marquesina corrida, saliente 1,50 m. de la L.M. de cada parcela, cuyo cielorraso plano distará 3,00 m. del nivel de solado de acera, construida en hormigón armado en voladizo sin solución de continuidad en todo el frente de la parcela.

f) Observaciones:

En este distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos 3,00 m. de la cota de la parcela.
Se admitirá el uso residencial por encima de la cota más 10,00 m. Por debajo de dicho nivel se admite la existencia de una vivienda por parcela como uso complementario de los permitidos.

SAN MIGUEL DE TUCUMAN · PROVINCIA

/// - ///

5.2.5.2. Distrito C2

1) Carácter: Es el área destinada a la localización del equipamiento comercial, administrativo, financiero é institucional, con adecuada accesibilidad. Se admite la vivienda sin restricciones.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Se prohíbe la subdivisión en parcelas menores a 900 m2. Frente mínimo: 20,00 m.

4) Tipología edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre. (Ver Figura 5.2.5.2.)

Disposiciones Particulares:

a) Basamento:
Altura máxima 7,00 m. por encima de la cota de la parcela.
Area edificable: La totalidad de la superficie de la parcela, salvo las limitaciones de FOS.

b) Edificios entre medianeras:
Tejido: cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.
Altura máxima: 23,50 m. por encima de la cota de la parcela.

c) Edificio de perímetro libre: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4 de acuerdo a:

$$R = \frac{h}{d} = 2,5$$

Retiro: 5,00 m. como mínimo de las líneas Municipales.

d) Cuerpos salientes: En toda la longitud del frente hasta la intersección de las L.M. podrán construirse cuerpos salientes cerrados de 1,50 m. de voladizo con cielorraso plano a 3,00 m. de altura del nivel de solado de acera, hasta una altura máxima de 7,00 m.

e) En caso de no construirse cuerpo saliente, el conjunto edificatorio deberá quedar unificado mediante una marquesina corrida, saliente 1,50 m. de la L.M. de cada parcela, cuyo cielorraso plano distará 3,00 m. del nivel de solado de acera, construida en hormigón armado en voladizo sin solución de continuidad en todo el frente de la parcela.

f) FOS = 85% para parcelas intermedias
FOS =100% para parcelas esquinas

g) Observaciones: En este Distrito el espacio urbano podrá ser considerado desde el nivel menos 3,00 m. de la cota de la parcela.

5.2.5.3. Distrito C-3 (Avenida 24 de Setiembre)

1) Carácter: Zona destinada al uso comercial y financiero con vivienda colectiva.

///-///

/// - ///

2) Delimitación: Según plano de zonificación.

3) Subdivisión: Se prohibe la subdivisión en parcelas menores a 900 m2. frente mínimo 20 m.

4) Tipología edificia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y de perímetro libre con basamento optativo.

Disposiciones particulares:

a) Basamento:

En la acera sur se conservará la L.M. a 4,00 m. del cordón de la vereda. A partir de ésta línea y en la extensión de los sectores 1 y parte del sector 2, hasta inclusive la parcela nº 29 de la manzana 4; sector 4, deberá construir una recova de 4,00 m. de profundidad y 3,00 m. de altura, sin vigas aparentes y con centros de iluminación.
A partir de los 3,00 m. y hasta los 10,00 m. de altura en todo el ancho del frente se deberá avanzar 1,20m sobre la acera.
En la acera sud, sector 3, regirán las normas que se establecen para la acera norte.
En la acera norte a partir de los 3,00 m. de altura, y hasta los 10,00 m., la construcción avanzará 2,00 m. sobre la acera en todo el ancho del frente.

b) Edificios Entre Medianeras:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4.

Altura máxima: 26,20 m. a partir de la cota de la parcela.

c) Edificios de perímetro libre:

Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la sección 4. de acuerdo a:

$$R = \frac{h}{d} = 3.$$

Disposiciones Generales:

a) La construcción del basamento es obligatorio.

b) La estructura resistente estará prevista para construir por lo menos 3 pisos más.

c) En las esquinas, la L.M. correrá hasta la intersección con las L.M. de las calles transversales.

d) La acera tendrá 5,00 m. en las zonas donde no exista recova.

e) Para los edificios con destinos especiales, cines, teatros, clubes, sala de exposición, museos, oficinas públicas, supermercados, bibliotecas, sociedades de socorro mutuos, etc., debe existir un área de desborde, en unión con la vereda, acorde con la natufaleza del edificio.

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN · INTENDENCIA

///- ///

f) Se tomará el distrito correspondiente a la manzana de la parcela a los efectos de la aplicación de las disposiciones particulares de Tejido. En caso de oposición prevalecera el C-3.

5.2.6 Distrito - I

1) Caracteres: Zona destinada a la localización de las industrias y servicios permitidos dentro de la Ciudad, admitiendose viviendas.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Subdivisión: Se prohibe la subdivisión en parcelas menores a 900 m2. Frente mínimo 20,00 m.

4) Tipología Edilicia: Se permiten basamentos, edificios entre medianeras de altura limitada y edificios de perímetro libre.

Disposiciones Generales:

a) Cuando la parcela sea usada para vivienda individual o colectiva regirá lo dispuesto para R.2.

b) Cuando la parcela sea usada simultáneamente para industria y vivienda, en caso de oposición entre las normas previstas para este Distrito y las prescripciones establecidas para el R.2., prevalecerán éstas últimas.

c) Cuando la parcela sea usada para industrias con vivienda como uso complementario, ésta última debe cumplir con lo establecido en la Sección 4.

d) Cuando la parcela sea usada para industria, cumplirá con las disposiciones particulares enunciadas a continuación:

Disposiciones Particulares:

Tejido Urbano:

a) Se permitirá la ocupación total de la parcela, salvo las limitaciones de FOS, hasta una altura de 12,00 m. a partir de la parcela.

Los volúmenes edificados que sobresalgan de esa altura deberán ajustarse a las siguientes relaciones:

$$R = \frac{h}{d} = 2. \qquad r' = \frac{h'}{d'} = 4.$$

b) FOS = 80%

5.2.7. Distrito A E 1

1) Delimitación: Este Distrito queda delimitado según el plano de Zonificación y la Figura A E 1 por:
Zona 1: Calle Congreso, San Lorenzo, 9 de Julio y Piedras.

///-///

///-///

Zona 2: Parcelas frentistas calle Congreso.

2) Tipología Edilicia: Se permiten edificios entre medianeras de altura limitada y basamento.

Disposiciones particulares:

a) Zona 1

a.1) Basamento:

Altura máxima: 7,00 m. a partir del "cero" de las mediciones.
Area Edificable: la totalidad de la superficie de la parcela .

a.2) Edificios entre medianeras:

Tejido: Cumplirán con las disposiciones generales de la Sección 4.

Altura máxima: 10,00 m. a partir del "cero" de las mediciones.

a.3) Marquesinas:
Se admiten marquesinas salientes 1,50 m. de la L.M. a una distancia de 3,00 m. por encima del "cero" de las mediciones.

b) Zona 2

b.1) Basamento: A partir de la L.M., que se fija a 2,00 m. del cordón de vereda, se deberá construir una recova de 5,00 m. de profundidad y 3,00 m. de altura, tomado desde el "cero" de las mediciones.
El cielorraso será horizontal sin vigas aparentes.
Altura: La altura en la L.M. y hasta los 10,00 m. de de la L.M.: 7,00 m.
Altura máxima a partir de los 10,00 m. de la L.M. 7,00 m.
Area Edificable: La totalidad de la superficie de la parcela.

b.2) Edificios entre medianeras:
Tejido: Cumplirá con las disposiciones generales de la Sección 4.
Retiro mínimo: 10,00 m. de la L.M.
Altura máxima: 18,00 m. a partir de la cota de la parcela.
Altura máxima: con retiro a 15,00 m. de la Linea Municipal: 23,50 m. a partir de la cota de la parcela.

3) Usos permitidos: banco, vivienda, comercio minorista, agencias comerciales, de turismo, museos, hotel, bar, restaurante.
Para las radicaciones no contempladas el Departamento Ejecutivo efectuará en cada caso un estudio para determinar la conveniencia de la localización proyectada.

SECCION 6

SISTEMA VIAL

6.1 - INFRAESTRUCTURA

6.1.1 - Característica de la vía pública

6.1.1.1. - Clasificación

Las vias se clasifican según su función en vias integrantes de las redes primarias, Secundarias y Terciarias.

6.1.1.2 - Red Vial Primaria

a) Está integrada por la Autopista Este y las Avenidas de ingreso y egreso de la Ciudad.-

b) Su función es conectar la ciudad con la región y el país.-

c) Listado y características de la red Primaria.

- Autopista Este: según diseño de la Dirección Nacional de Vialidad.
- Avenida Francisco de Aguirre: según diseño de la Dirección de Vialidad Provincial.
- Avenida Gobernador del Campo:
- Avenida Benjamín Aráoz.

Distancia entre lineas municipales: 30 metros

Calzada: 20 metros, dos trochas de 10,50 m. con separador central de 1,00m. de ancho.

Alumbrado: Lateral. Columnas ubicadas en las veredas.

Arbolado: Según normas de la Dirección de Parques y Jardines.

- Avenida Acceso Sur

Diseño: En elaboración

- Diagonal Anselmo Rojo

Diseño: Según la Dirección de Vialidad Nacional.

6.1.1.3 - Red Vial Secundaria

a) Está integrada por las Avenidas de doble mano con o sin giro a la izquierda y las calles principales o pares de calles de distribución.

b) Función: Son colectoras y distribuidoras que conectan los centros generadores de tránsito entre sí y con la Red Primaria y sirven de interconexión entre diferentes áreas urbanas.

c) Listado de la Red Secundaria:

Avenidas

- Avenida Méjico
- Avenida Sarmiento - Belgrano

/// - ///

- Avenida Pedro M. Aráoz y Avenida Roca Este: desde Avenida Brígido Terán hasta Avenida Alem.
- Avenida Independencia.
- Santiago: desde Avenida Mitre hasta Camino del Perú
- Avenida Ernesto Padilla - Viamonte.
- Avenida Colón - Ejército del Norte.
- Avenida Marina Alfaro - Avenida Saénz Peña - Avenida Avellaneda - Avenida Juan B. Justo.
- Avenida Brígido Terán - Avenida Soldatti.
- Avenida Silvano Bores - Coronel Suárez.
- Avenida Salta desde calle Santiago hasta Avenida Francisco de Aguirre.
- Avenida Jujuy: desde Avenida Roca hasta Avenida Acceso Sur.
- Avenida Democracia.

Características Físicas:

Distancia entre líneas municipales: 30 metros.

Ancho de calzada: 20 metros, dos trochas de 10,50 metros y un separador central de 1,00 metro.

Alumbrado: Columnas laterales ubicadas en las veredas y en el separador según el diseño.

Arbolado: Según normas de la Dirección de Parques y Jardines.

- Avenida Alfredo Guzmán - Avenida Camino del Perú

  Diseño: Según proyecto elaborado por la Dirección Provincial de Vialidad.

- Avenida Adolfo de la Vega - Avenida América.

  Distancia entre lineas municipales: 40 metros

  Calzadas: 20 metros, dos calzadas de 10,50 metros con una platabanda central parquizada de 8,00 metros.

  Alumbrado: Iluminación central y faroles en las veredas.

  Arbolado: Según normas de la Dirección de Parques y Jardines.

- Avenida Roca Oeste: desde Avenida Alem hasta Avenida acceso sud.

  Diseño: Según Dirección Provincial de Vialidad.

- Avenida 24 de Septiembre

  Distancia entre lineas municipales:

  Sector 1:

  Desde Avenida Mitre - Alem hasta el punto medio entre calles Laprida y Rivadavia: 25,00 metros.

/// - ///

Desde el cordón de la acera sud, cuya traza se mantiene la línea Municipal sur correrá a 4,00 metros de aquel y la línea Municipal Norte a 21,00 metros.

Sector 2:

Desde el Sector 1 hasta calle Rivadavia.

La línea Municipal Norte se mantiene con la traza del Sector 1. La Línea Municipal Sur es la resultante de unir el final del Sector 1 con el inicial del Sector 3.

Sector 3:

Desde Rivadavia hasta Avenidas Soldatti - Brigido Terán 25,00 metros.

Desde el cordón de la acera Norte, cuya traza se mantiene, la línea Municipal Norte correrá a 4,00 metros de aquel y la línea Municipal Sur a 20,00 metros.-

Ancho de Calzada: 16,00 metros.

Alumbrado: Columnas laterales colocadas en la vereda.

Arbolado: Lapachos.

Calles Principales: Son las calles que dentro de la estructura de la Ciudad adquieren el carácter de principales mediante el equipamiento o disposiciones especiales:

Listado:

- Las Heras - Rivadavia
- Monteagudo - Entre Rios
- Santiago: Desde Avenida Avellaneda hasta Avenida Mitre.
- San Juan: Desde Avenida Mitre a Avenida Avellaneda.
- Salta - Jujuy: desde Santiago hasta Avenida Roca.
- Catamarca - La Rioja.
- Lamadrid.
- General Paz

Características:

Distancia entre líneas Municipales: 17,32 metros.

Se respetará la estructura existentes considerando el retranqueo vigente, a 4,00 metros del cordón de vereda

- Red Vial Terciaria

a) Está integrada por todas las calles de la Ciudad que no integran las redes Primarias y Secundarias.

b) Función: sirven al tránsito local.

c) Características: se conservara la estructura existente con excepción de las calles que integran el Sector comprendido entre las calles Santiago, Salta - Jujuy, General Paz y Avenidas Saenz Peña - Avellaneda que deberán retranquear las líneas Municipales a 4,00 metros del cordón de las veredas.

///-///

///-///

Se incluye en este régimen Chacabuco al 500.

La línea Municipal de calle 25 de Mayo en la acera oeste será de 4,50 metros del cordón de vereda.

Las calles de los nuevos fraccionamientos tendrán las líneas Municipales a un distancia de 17,32 metros, con veredas de 4,00 metros de ancho y en los Pasajes las líneas Municipales estarán a una distancia de 12,00 metros con veredas de 3,00 metros de ancho.-

Calles Peatonales: Se denomina calle peatonal a aquellas arterias destinadas exclusivamente al uso peatonal.

Calles afectadas:

- Muñecas entre 24 de Septiembre y Mendoza
- San Martín entre Maipú y 25 de Mayo
- Congreso entre Crisóstomo Alvarez y San Lorenzo

SECCION 7

P R E V E N C I O N - S I S M I C A

7.1. OBJETO

La consideración de previsiones sismo - resistentes mínimas a aplicar en el proyecto, cálculo y ejecución de las construcciones y sus partes componentes, tiende a que en la eventualidad de ocurrencia de movimientos sísmicos intensos se:

a) Disminuye apreciablemente la posibilidad que la construccion o sus partes componentes ocasionen daños físicos a personas, en especial aquellos de los que resultare la perdida de vida.

b) Evite que ocurra la destrucción total de la construcción y se disminuyan los daños a niveles economicamente accesibles

c) Evite la ocurrencia de daños en las construcciones que originen la cesación permanente de las funciones primarias para la que estuvieren destinadas.

7.2. ALCANCES

Será obligatoria la consideración de previsiones sismo-resistentes en toda construcción y sus partes componentes, de carácter público o privado destinada a vivienda, oficina, comercio, industria é infraestructura y todo tipo de construcción cuya destrucción por un sismo pudiera afectar la seguridad de personas o bienes materiales.

7.3. NORMAS

A tales efectos deberán tenerse en cuenta lo especificado en las "NORMAS ANTISISMICAS CONCAR 70" en carácter transitorio, hasta tanto se adopten un Reglamento Oficial aprobado por el Consejo Provincial de Prevención Sísmica.

///-///

/// - ///

7.4. CONSIDERACIONES

7.4.1. Zonificación Sísmica

De acuerdo a la zonificación sísmica para el territorio Argentino San Miguel de Tucumán se encuentra ubicada en la zona 2 (Coeficiente sísmico - C = 0,07).

7.4.2. Evaluación de la acción sísmica

La evaluación de la acción sísmica en las construcciones se realizará por algunos de los métodos agrupados en la clasificación genérica de "estáticos" o "dinámicos".

Estos métodos tendrán en cuenta la evolución de la intensidad sísmica, las propiedades cinemáticas del terreno, el destino de la construcción, las cargas actuantes, los parámetros dinámicos de la construcción, las características resistentes de los materiales y toda otra variable que intervenga en la consideración del efecto sísmico.

7.4.3. Direcciones a Considerar

La acción sísmica se supondrá, en general, actuando independientemente según dos direcciones principales de la construcción.

7.4.4. Partes de la Construcción

Todo elemento o parte de la construcción deberá vincularse directa o indirectamente a la estructura principal, con el objeto de trasmitir las fuerzas que la acción sísmica genera en él.

7.4.5. Distribución de las solicitaciones

Las solicitaciones debidas al efecto sísmico se distribuirán entre los dispositivos estructurales resistentes a fuerzas horizontales (pórticos, tabiques, muros, columnas aisladas etc.) proporcionalmente a sus respectivas rigideces en relación a la solicitación considerada.

7.4.6. Estado de cargas

Deberá superponerse las solicitaciones sísmicas actuantes con los otros estados de cargas del sistema estructural.
En general no es necesario la consideración simultánea de acción del viento y sismo.

7.4.7. Seguridad estructural

Las secciones de los elementos resistentes se verificarán para los estados de cargas que originen las máximas solicitaciones de acuerdo al apartado precedente.

7.4.8. Verificación simplificada

En construcciones con niveles independiente del nivel

/// - ///

/// - ///

de fundación, que poseen solo muros resistentes como dispositivos para absorver el efecto sísmico, podrá efectuarse la verificación simplificada de acuerdo a las consideraciones de la norma en vigencia.

7.4.9. Aspectos constructivos

Deberán tenerse en cuenta las recomendaciones de la norma en vigencia.

Artículo 2°.- Cualquier clase de infracción al presente Código, será reprimida con las siguientes penalidades:

a) Multas
b) Clausuras temporarias
c) Clausuras definitivas
d) Demoliciones totales
e) Demoliciones parciales
f) Arresto de los infractores por un término no mayor de 30 dias con intervención de la Policia Provincial.

Artículo 3°.- Queda derogada toda disposición que se oponga a las previsiones establecidas en este Código.

Artículo 4°.- El cumplimiento de las presentes normas no excluye la aplicación de las Ordenanzas, Decretos y disposiciones que no se opongan al presente.-

Artículo 5°.- Incorpórase como parte integrante de este Código los Planos N°s. 4.1.1.3; 4.1.2.1; 4.1.2.2; 4.2.2; 5.2.1.1; 5.2.2.; 5.2.5.1; 5.2.5.2.; AE1 y el Plano General de Zonificación En Distritos, glosados como folios n°s. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, respectivamente.-

Artículo 6°.- Comuníquese, publíquese en el Boletín Municipal y archívese.-

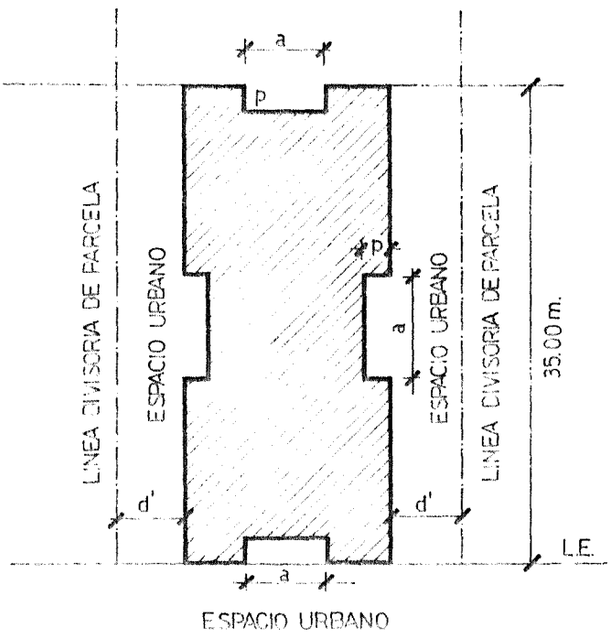
Ing. VICENTE J. P. STAGNETTO
SECRETARIO de OBRAS PUBLICAS

MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN - INTENDENCIA -

Arq. OSCAR PAZ
INTENDENTE

Ver Ord. 408-79.

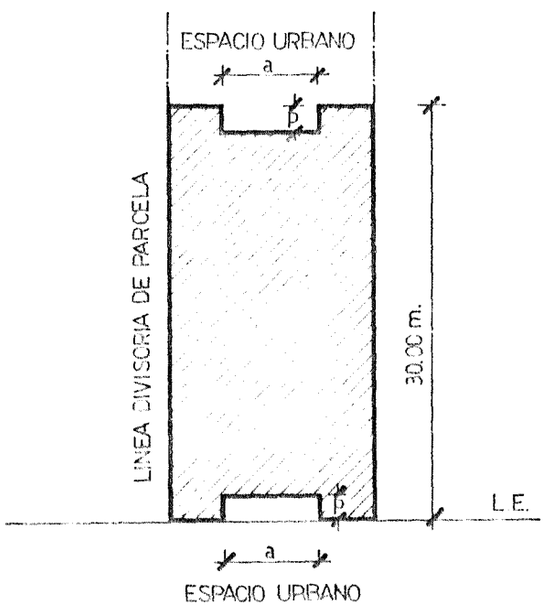
PATIOS APENDICULARES DEL ESPACIO URBANO



a ≥ 2p ≥ 4.00 m.

d' = 5.00 m.

EDIFICIOS DE PERIMETRO LIBRE

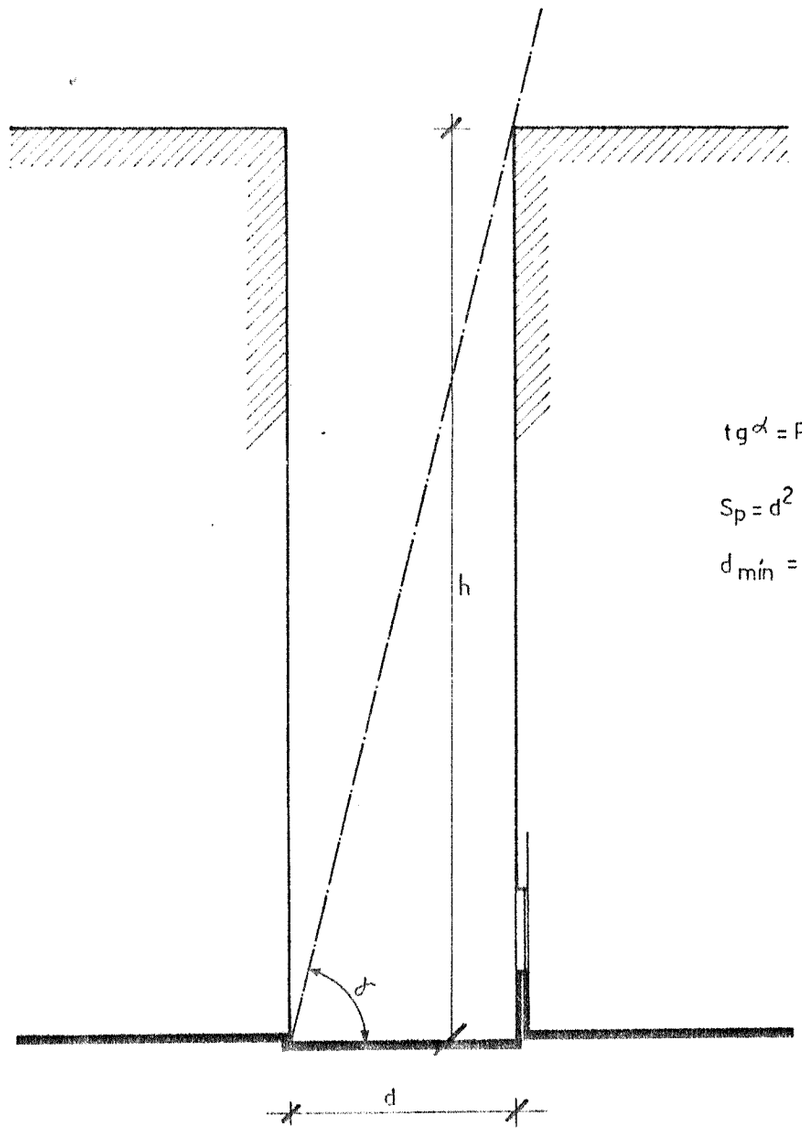


a ≥ 2p ≥ 4.00 m

EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS

FIGURA 4.1.1.3

PATIOS AUXILIARES



$$tg\alpha = R_p = \frac{h}{d} \leq 5$$

$$S_p = d^2 = S'_p = d_{min} \times d'$$

$$d_{mín} = 0.8\ d \geq 4\ m$$

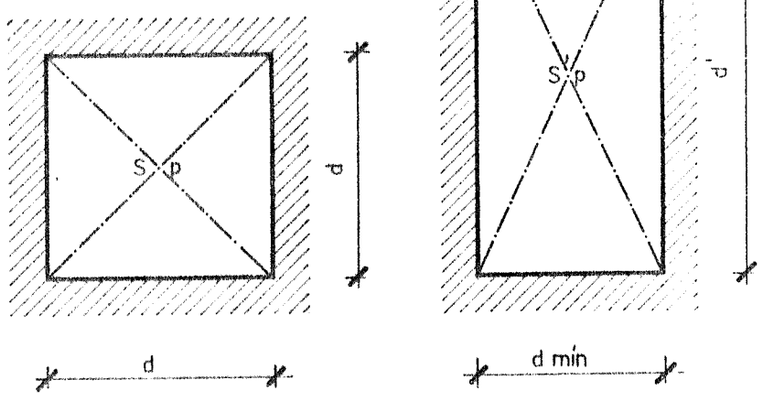
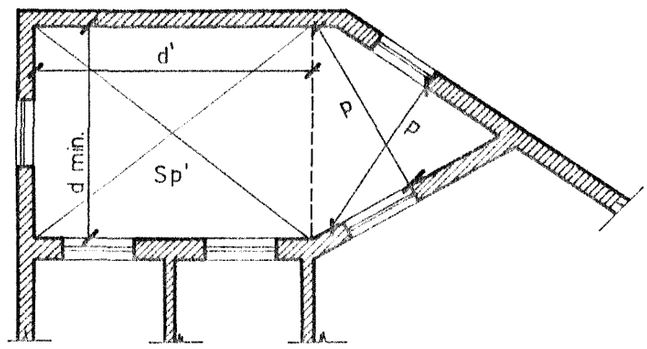
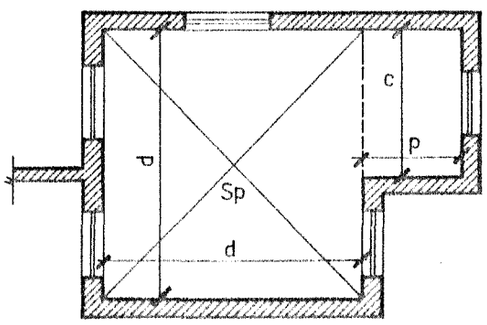


FIGURA : 4.1.2.1

EXTENSIONES APENDICULARES DE LOS PATIOS AUXILIARES



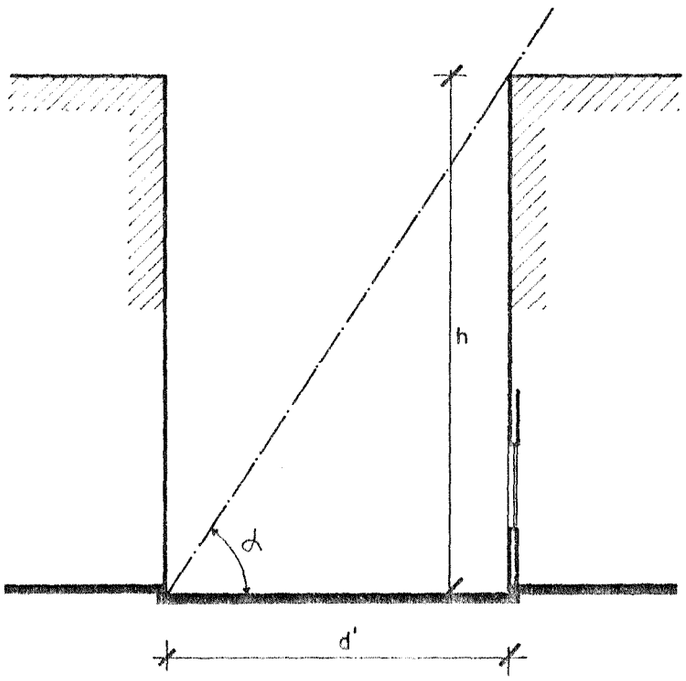


$$p \leq \frac{c}{2}$$

$$a \geq 2p$$

FIGURA : N° 4.1.2.2.

AREAS DESCUBIERTAS



$$tg\alpha = r = \frac{h'}{d'} \leq 1.5$$

$$S = d^2 = S'p = d\,mín. \times d'$$

$$d\,min. = 0.8\,d \geq 4m$$

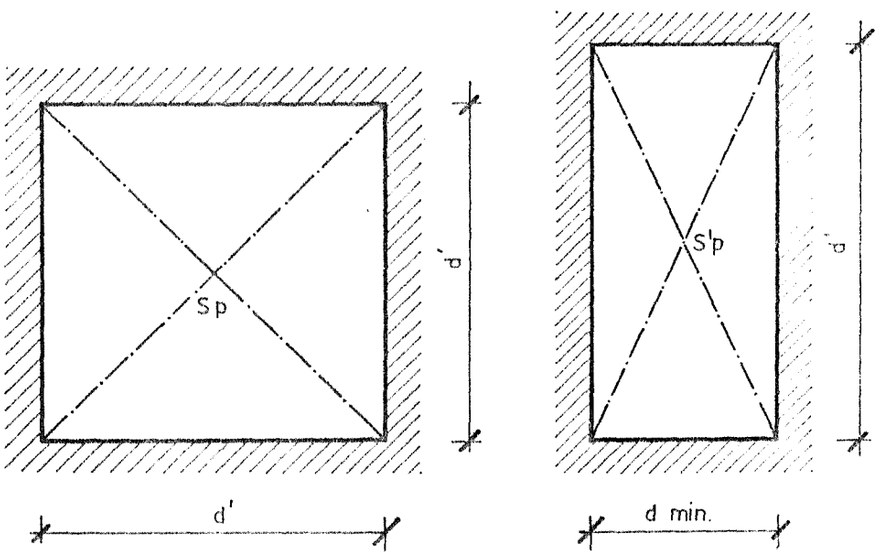
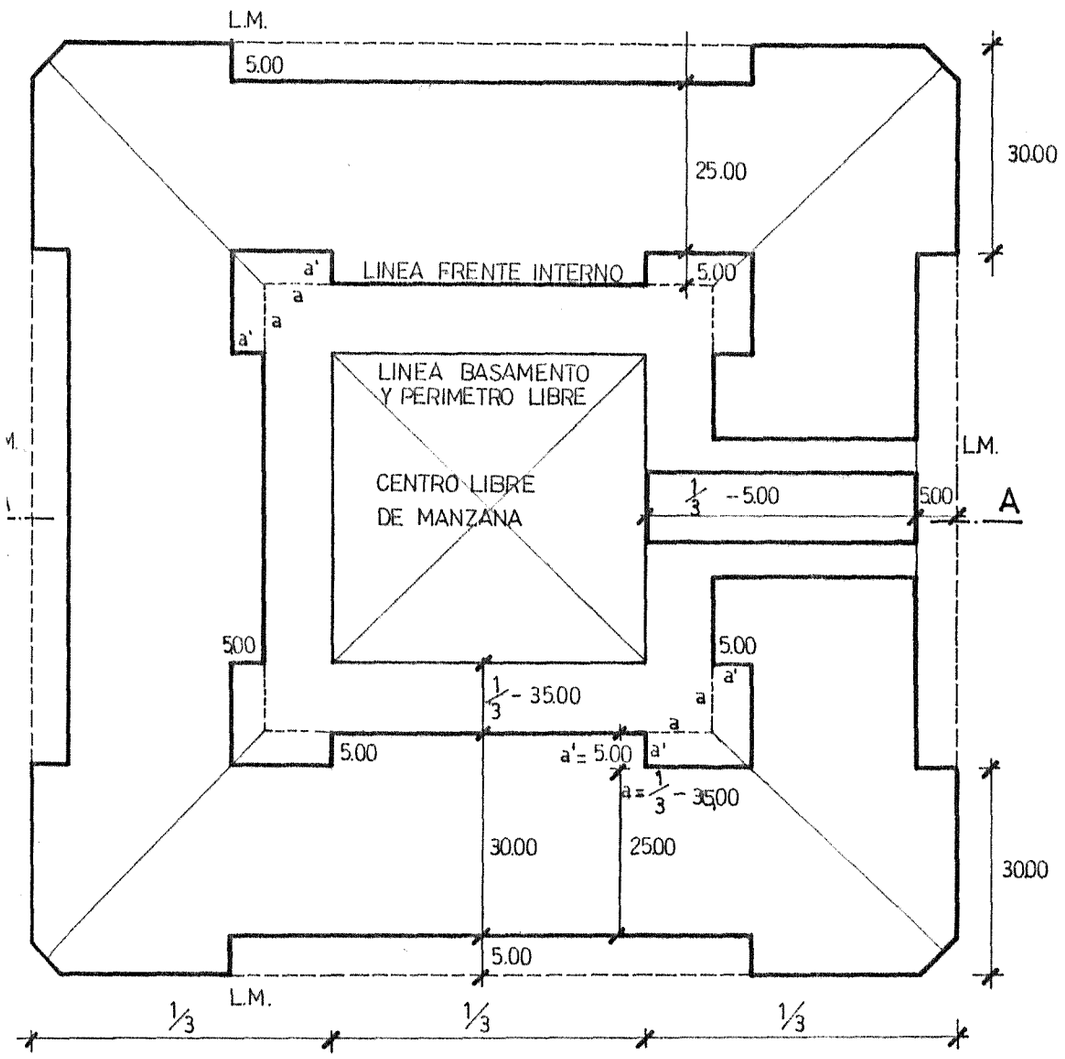
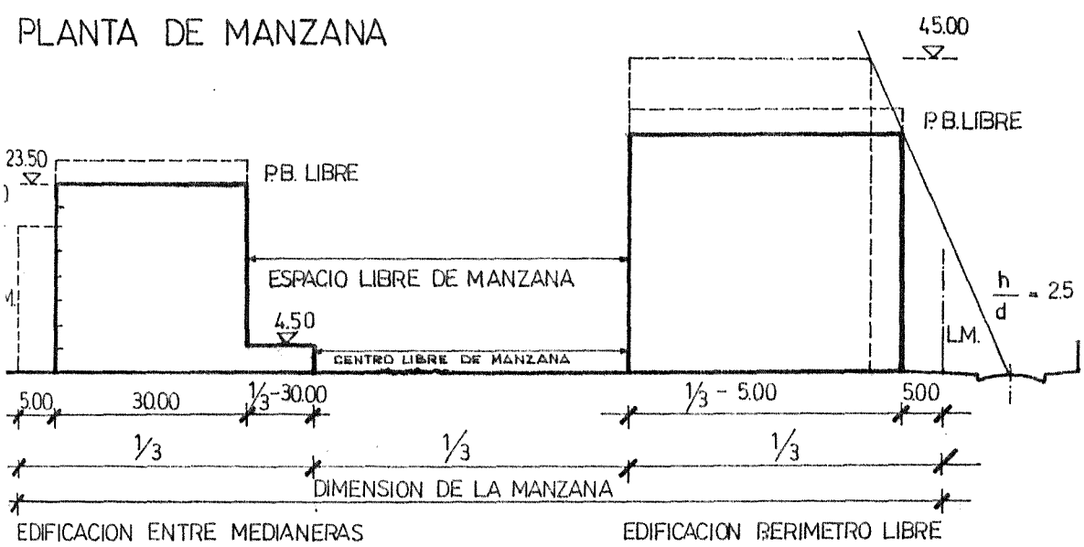


FIGURA: 4.2.2

DISTRITO R1



PLANTA DE MANZANA

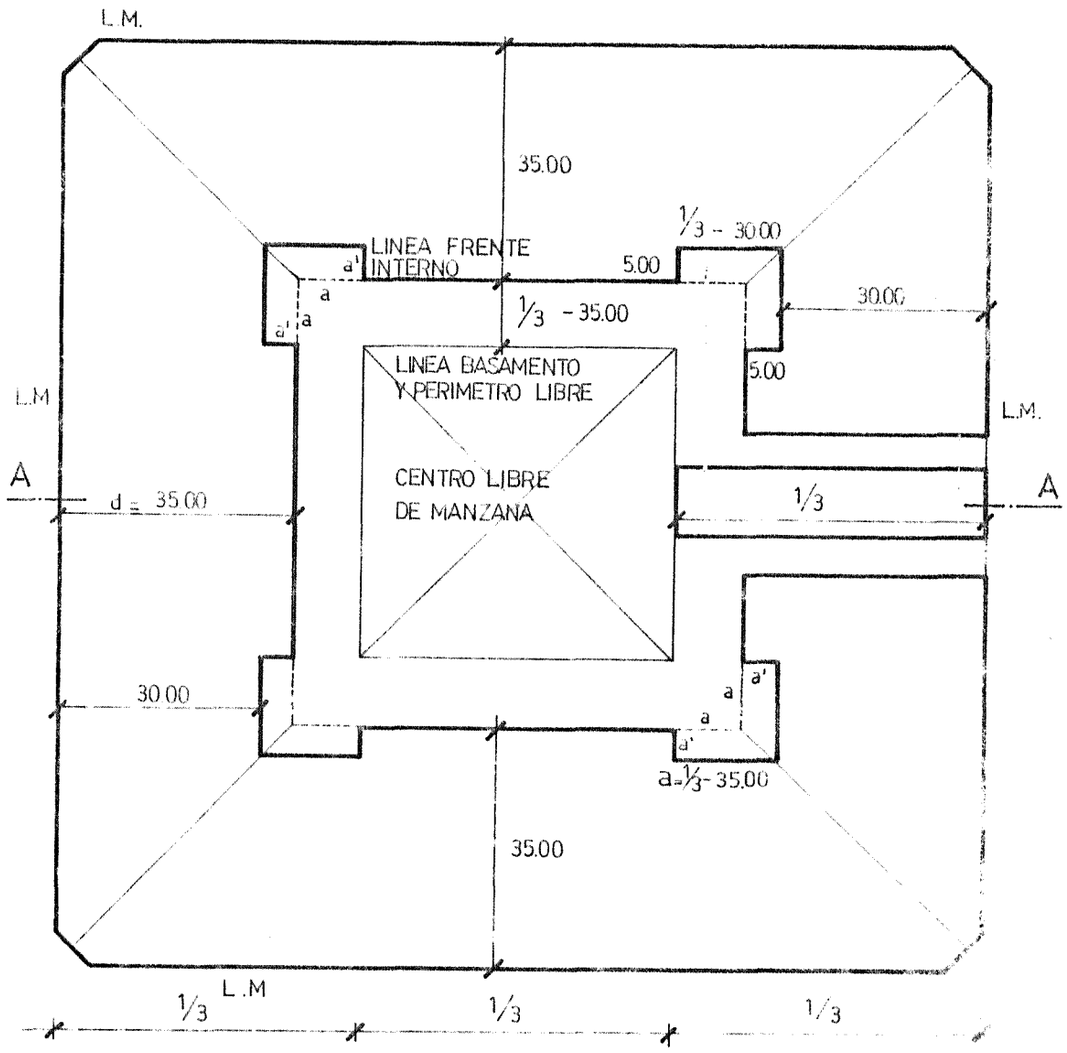


CORTE A _ A _

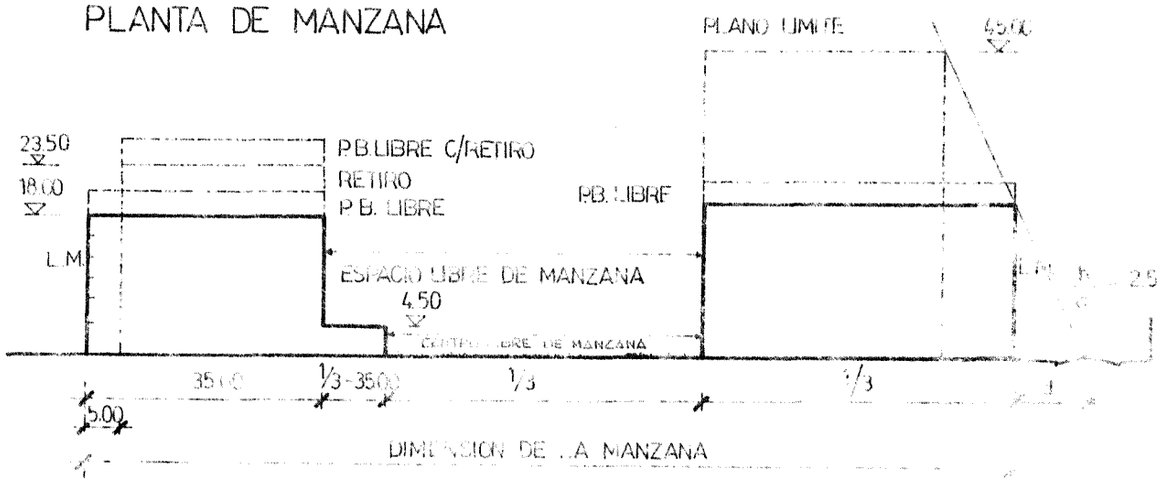
FIGURA : 5.2.1.1

6

DISTRITO R 2



PLANTA DE MANZANA



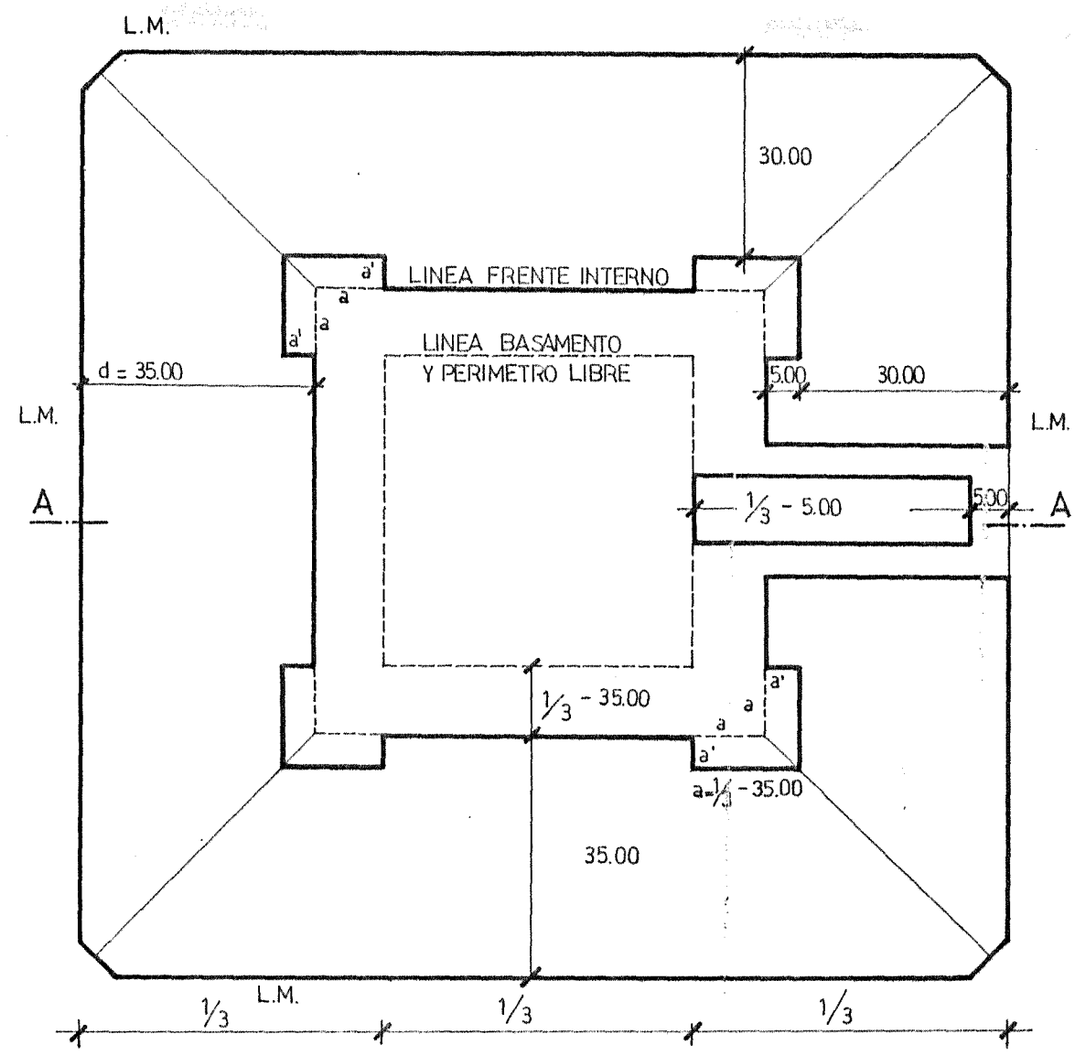
EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS

EDIFICACION PERIMETRO LIBRE

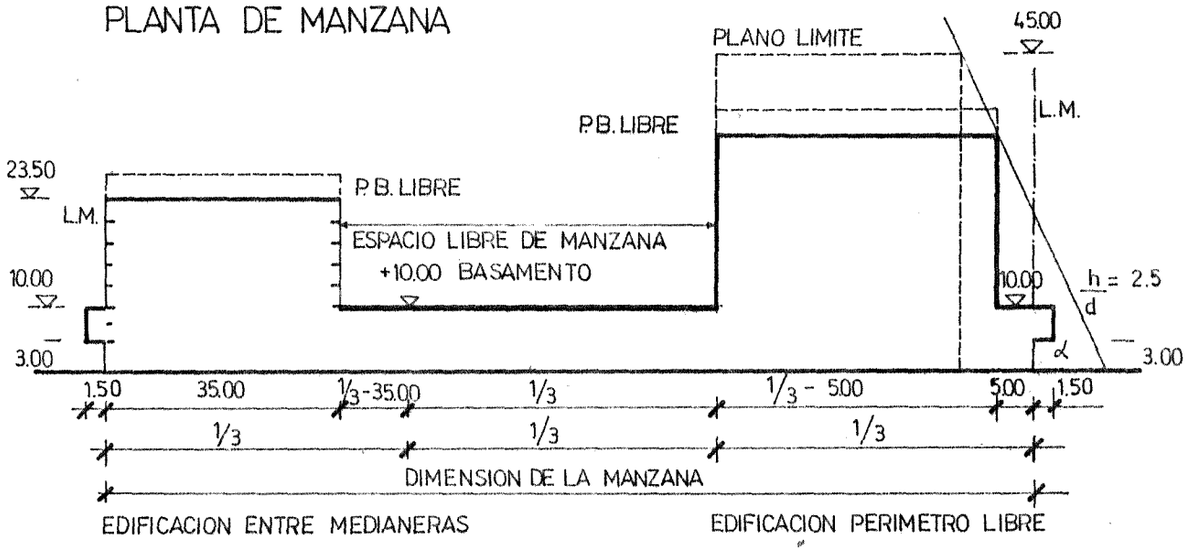
CORTE A - A -

FIGURA 5 / 4

DISTRITO C1



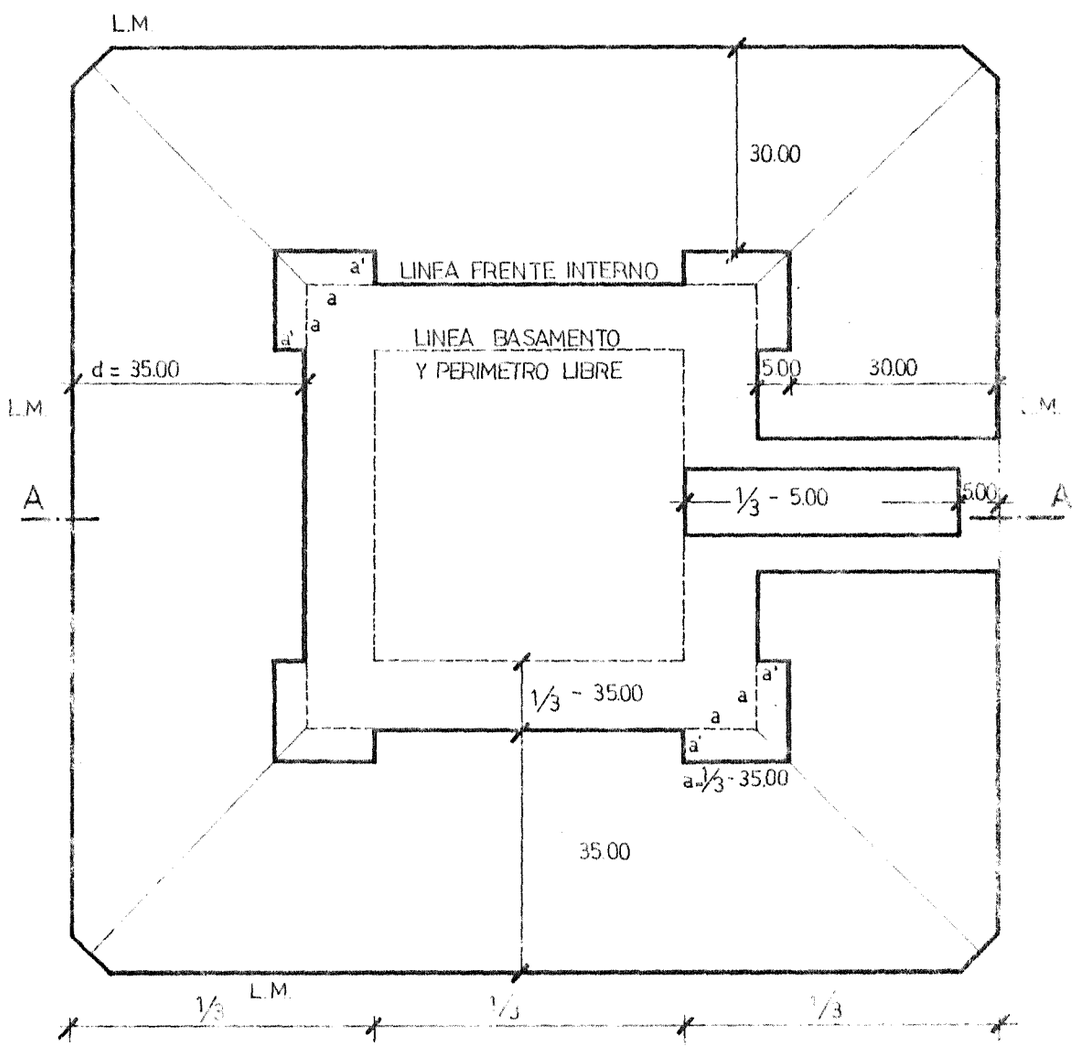
PLANTA DE MANZANA



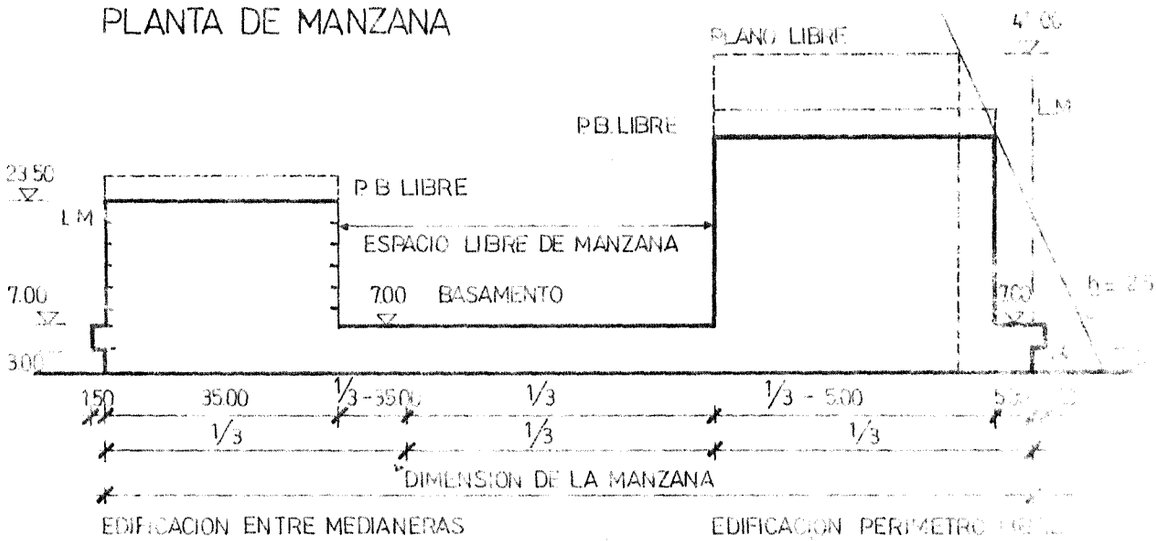
CORTE A _ A _

FIGURA : 5.2.5.1

DISTRITO C2



PLANTA DE MANZANA

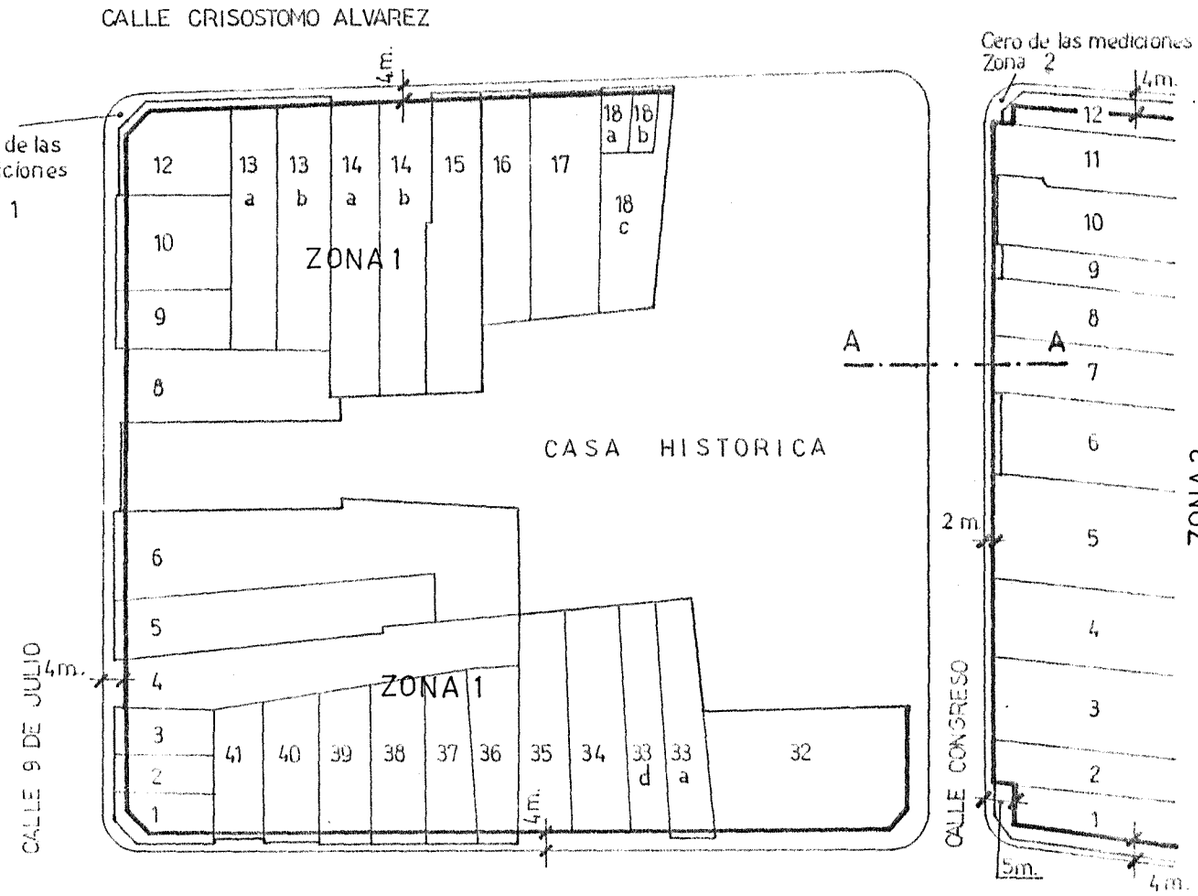


CORTE A - A -

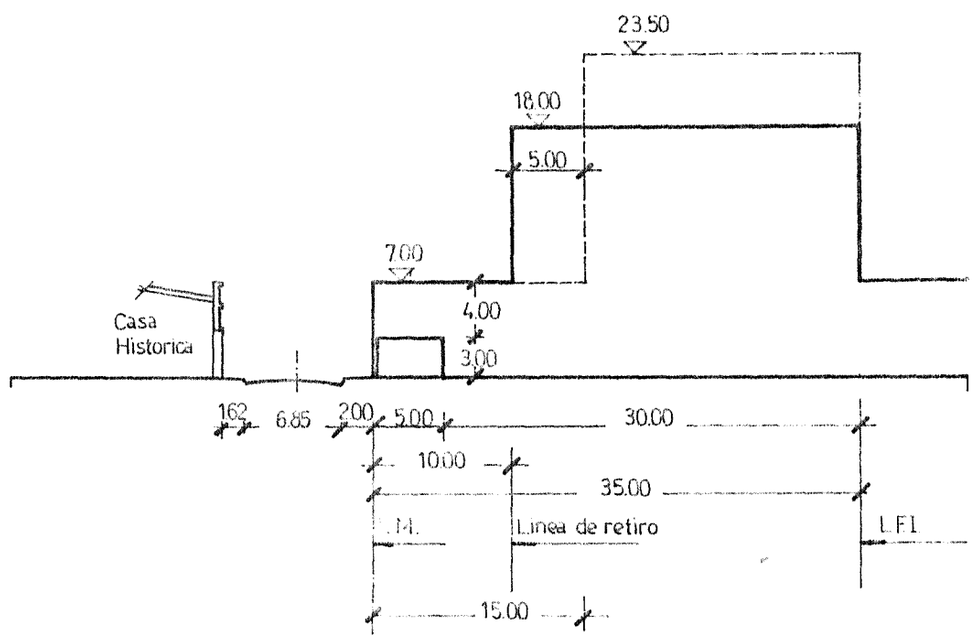
FIGURA: 5.2.5.7

9

DISTRITO A E1



PLANTA ESC: 1:1250



CORTE A _ A _ ESC. 1:500

FIGURA : A E 1