ORDENANZA Nº 2.117.-

El Concejo Deliberante de la Municipalidad de la ciudad de

San Miguel de Tucumán, sanciona con fuerza de

ORDENANZA:

Artículo 1º.- Definición de Términos:

A los efectos de aplicación de la presente norma, debe entenderse la siguiente definición de términos técnicos:

Línea Municipal: Es la línea que, en el frente de una parcela, separa el dominio público del privado.-

Línea de Edificación: Es la línea a partir de la cual se materializa la construcción en el frente de una parcela. La línea de edificación puede o no coincidir con la línea municipal.-

Perfil de la Edificación: Es el conjunto de planos límites, verticales y horizontales, que define el volumen máximo edificable en una parcela.-

Artículo 2º: De la Línea Municipal en San Miguel de Tucumán:

A partir de la promulgación de la presente Ordenanza, se establece como línea municipal la existente actualmente definida por los frentes de parcelas en todas las vías de la Ciudad.-

Artículo 3º.- De la Línea de Edificación:

3.1. Casco Antiguo y Avenida 24 de Setiembre:

En las vías mencionadas a continuación, la línea de edificación coincidirá con la línea municipal, ya que a partir de la promulgación de la presente Ordenanza, el retiro de la línea de edificación en las mismas no será obligatorio en ningún caso, salvo lo expresado en el artículo 5º.-

3.1.1. Las comprendidas en el denominado Casco Antiguo de la Ciudad delimitado por calle Santiago al Norte, avenida Avellaneda-Sáenz Peña al Este, calle General Paz al Sur y calle Salta-Jujuy al Oeste, excluidas las vías perimetrales y la acera Norte de avenida 24 de Setiembre entre calles Junín-Ayacucho y Maipú-Chacabuco. Se incluye en este régimen, calle Chacabuco entre General Paz y Lamadrid.-

3.1.2. Avenida 24 de Setiembre entre avenida Mitre-Alem y calle Salta-Jujuy.-
3.2. Otras vías de la Ciudad:

En el resto de calles y avenidas de la Ciudad, aparte de las mencionadas en apartados 3.1.1. y 3.1.2., la línea de edificación respetará lo establecido en Ordenanza nro. 1.681/91.-

Artículo 4º.- Del retiro optativo de la línea de edificación en el Casco Antiguo y avenida 24 de Setiembre:

En las vías mencionadas en apartados 3.1.1. y 3.1.2., se podrá optar por retirar la línea de edificación, separándola de la línea municipal definida.-

Si se realizara a voluntad del propietario, el retiro deberá materializarse, como mínimo, a 4,00 mts. medidos desde el cordón de la vereda, salvo en calle 25 de Mayo al 200 acera Oeste, en la que el retiro se hará a 4,50 mts. del cordón de la vereda y las parcelas frentistas a Plaza Independencia en las que se respetará la línea de edificación existente.-

Artículo 5º.- Del retiro obligatorio de la línea de edificación:

5.1. Acera Norte de avenida 24 de Setiembre entre calles Junín-Ayacucho y Maipú-Chacabuco:

En acera Norte de avenida 24 de Setiembre entre calles Junín-Ayacucho y Maipú-Chacabuco, se mantiene la obligatoriedad de retiro de línea de edificación en casos de "obra nueva" a la distancia fijada por Ordenanza nro. 614/81 (21,00 mts. del cordón de la acera Sur).-

En este caso, al espacio comprendido entre la línea de edificación y la municipal se le impone la restricción administrativa de permanecer libre de edificación.-

5.2. Parcelas esquina

En parcelas esquina la edificación se retirará del ángulo esquina formado por la proyección de las línea de cordón de vereda de las aceras concurrentes 8,66 mts. medidos sobre la línea bisectriz de dicho ángulo. Desde allí se trazará una perpendicular hasta intersectar sendas líneas de edificación para definir la base del triángulo que quedará sujeto a idéntica restricción administrativa que la mencionada en el 2º párrafo del apartado 5.1.- (ver gráfico 1)

En estos casos, si a voluntad del propietario manifiestamente declarada, se liberara ese triángulo al uso público, se autorizará la construcción de un piso más que los permitidos por la altura establecida en el distrito.-

5.3. Otras vías de la Ciudad:

En el resto de calles y avenidas de la Ciudad, aparte de las mencionadas en apartados 3.1.1. y 3.1.2., el retiro de la línea de edificación respetará lo establecido en Ordenanza nro. 1.681/91 y será de carácter obligatorio con idéntica restricción administrativa que la mencionada en el 2º párrafo del apartado 5.1..-

Artículo 6º.- Del dominio y uso del espacio comprendido entre la línea municipal y la línea de edificación:

En los casos en que medie un espacio entre la línea municipal y la línea de edificación, el mismo deberá permanecer libre de toda edificación. Su uso y la materialización del límite en el frente de la parcela se adecuarán a lo que establezca el Decreto Reglamentario de la presente.-

Artículo 7º.- De los perfiles de la edificación:

7.1. Medición de distancias:

Cuando la línea de edificación coincida con la línea municipal, todas las distancias que establece la Ordenanza nro. 614/81 se tomarán desde la línea municipal, tal como la mencionada norma establece.-

Cuando la línea de edificación no coincida con la línea municipal, por haberse optado por el retiro de la misma, todas las distancias que la Ordenanza nº 614/81 fija a partir de la línea municipal para cada distrito, se tomarán desde la medida establecida como mínima para el retiro de línea de edificación mencionada por la presente norma para cada caso.-

7.2. Perfiles:

7.2.1. Parcelas del Casco Antiguo excepto avenida 24 de Setiembre:

a) Línea de edificación coincidiendo con línea municipal a menos de 3,50 mts. del cordón de la acera:

La construcción sobre la línea municipal tendrá como mínimo 7,00 mts. de altura y su altura máxima no sobrepasará los 10,00 mts. contados a partir de la cota de acera. No se admitirán salientes de fachadas de ningún tipo.-

A partir de la altura en el frente y respetando una distancia mínima al cordón de vereda de 4,00 mts., la elevación y características de los edificios se ajustarán a los perfiles establecidos por Ordenanza nº 614/81 (Código de Planeamiento Urbano) para el distrito correspondiente.- (ver gráfico 2).-

En ningún caso, las salientes de fachada sobrepasarán el plano vertical definido por la línea de edificación a nivel de planta baja.-

b) Línea municipal a más de 3,50 mts. del cordón de la acera o línea de edificación con retiro voluntario:

Se respetarán los perfiles completos establecidos para cada distrito por la Ordenanza nro. 614/81.- (ver gráficos 3 y 4).-

7.2.2. Parcelas sobre avenida 24 de Setiembre excepto la acera Norte entre Junín-Ayacucho y Maipú-Chacabuco:

a) Línea de edificación coincidiendo con línea municipal a menos de 3,50 mts. del cordón de la acera:

La construcción sobre la línea municipal tendrá como mínimo 7,00 mts. de altura y su altura máxima no sobrepasará los 10,00 mts. contados a partir de la cota de acera. No se admitirán salientes de fachada de ningún tipo.-

A partir de la altura en el frente y respetando una distancia mínima al cordón de vereda de 4,00 mts., la elevación y características de los edificios se ajustarán al perfil establecido por Ordenanza nro. 614/81 (Código de Planeamiento Urbano) para el distrito C1.- (ver gráfico 5).-

b) Línea municipal a más de 3,50 mts. del cordón de la acera o línea de edificación con retiro voluntario:

Se respetará el perfil completo establecido para el distrito C1 por la Ordenanza nro. 614/81.- (ver gráficos 6 y 7).-

7.2.3. Parcelas sobre acera Norte de avenida 24 de Setiembre entre Junín-Ayacucho y Maipú-Chacabuco:

Se respetará el perfil establecido por Ordenanza nro. 614/81 para el distrito C3.- (ver gráfico 8).-

7.2.4. Parcelas sobre otras vías de la Ciudad:

En parcelas ubicadas sobre vías que no sean las mencionadas en los apartados anteriores de este artículo, se respetarán los perfiles establecidos para cada caso por Ordenanza nro. 614/81.-

7.3. De la construcción de recovas:

La construcción de la recova sobre vereda no será obligatoria en ningún caso.-

Artículo 8º.- Derogación de normas anteriores:

Deróganse, a partir de la promulgación de la presente Ordenanza:

- Apartados 5.4.2.1. a) y 5.4.4.b.1) de la Ordenanza nro. 614/81.-

- Apartados 6.1.1.e) de Ordenanza nro. 1.681/91, en lo referente a avenida 24 de Setiembre, y 6.2. de la misma norma.-

- Artículo 3º de la Ordenanza nro. 1.737/91 en lo que se refiere a arterias comprendidas por calle Santiago al Norte, avenida Avellaneda-Sáenz Peña al Este, calle General Paz al Sur y calle Salta-Jujuy al Oeste; calle Chacabuco entre General Paz y Lamadrid; calle 25 de Mayo entre Mendoza y Córdoba y avenida 24 de Setiembre.-

- Y toda otra disposición anterior que se oponga a la presente.-

Artículo 9º.- El Departamento Ejecutivo reglamentará la presente Ordenanza, en un término de 90 (noventa) días a partir de su promulgación.-

Artículo 10.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, Publíquese en el Boletín Municipal y Archívese.-

SALA DE SESIONES, DICIEMBRE 22 DE 1.993.-