ORDENANZA Nº 2.648.-

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

CAPITULO I: ALCANCES DE LA NORMA Y AMBITO DE APLICACION

Art.1º.- Alcances de la norma y ámbito de aplicación. Pág. 1
Art.2º.- Validez de anteproyectos anteriores a la sanción de la norma. Pág. 2
Art.3º.- Situaciones no contempladas o de dudosa interpretación en el presente Código. Pág. 2

CAPITULO II: DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS

Art.4º.- Relativos a la zonificación en distritos. Pág. 2
Art.5º.- Relativos a la edificación. Pág. 2
Art.6º.- Relativos a la urbanización. Pág. 6
Art.7º.- Relativos a los usos del suelo. Pág. 7
Art.8º.- De los tipos de usos. Pág. 9
Art.9º.- Abreviaturas y denominaciones abreviadas. Pág. 12

CAPITULO III: ZONIFICACION EN DISTRITOS Y DELIMITACION

Art.10.- Distritos Comerciales (C). Pág. 13
Art.11.- Distritos Areas Especiales (AE). Pág. 13
Art.12.- Distritos Residenciales (R). Pág. 14
Art.13.- Distritos de Servicios (S). Pág. 15
Art.14.- Distritos Industriales (I). Pág. 15
Art.15.- Distritos de Localizaciones Especiales (LE). Pág. 16
Art.16.- Distritos de Grandes Equipamientos (GE). Pág. 16
Art.17.- Distrito Parque Urbano (PU). Pág. 17
Art.18.- Distrito Corredor Costanero (CC). Pág. 17
Art.19.- Delimitación de Distritos. Pág. 17

CAPITULO IV: DISPOSICIONES GENERALES Y PARTICULARES SOBRE LOS USOS DEL SUELO URBANO PARA CADA DISTRITO.

Art.20.- Planillas de reglamentaciones particulares sobre usos del suelo s/distritos. Pág. 17
Art.21.- Disposiciones especiales para usos particulares por sus características. Pág. 19
Art.22.- Usos no consignados. Pág. 21

CAPITULO V: DISPOSICIONES GENERALES REFERIDAS A LA EDIFICACION PARA TODOS LOS DISTRITOS.

Art.23.- Definición y conformación del espacio urbano. Pág. 21
Art.24.- Relación entre el Espacio Urbano y los locales Habitables y No Habitables. Pág. 22
Art.25.- Parámetros que definen los límites de la edificación y de los elementos que integran el espacio urbano. Pág. 23
Art.26.- Trazado y delimitación de Patios Auxiliares. Pág. 26
Art.27.- Medición del Espacio Urbano y Patios Auxiliares. Inicio Areas Descubiertas. Pág. 33
Art.28.- Formas de Ocupación de la Manzana. Pág. 33
Art.29.- Planos Límites Horizontales que regulan las aluturas máximas para cada Distrito. Pág. 35
Art.30.- Salientes permitidas respecto de los planos límetes verticales. Pág. 36
Art.31.- Ascensores. Pág. 37
Art.32.- Prevención Sísmica. Pág. 38
Art.33.- De las condiciones ambientales. Pág. 38
Art.34.- Reforma o ampliación de edificios. Pág. 39
Art.35.- Normas Administrativas: Certificado de Uso Conforme. Pág. 39

CAPITULO VI: DISPOSICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LA EDIFICACION PARA CADA DISTRITO.

Art.36.- Planillas de Disposiciones Particulares para cada Distrito. Pág. 40
Art.37.- Distrito Grandes Equipamentos. Pág. 41
Art.38.- Distrito Localizaciones Especiales. Pág. 44

CAPITULO VII: DISPOSICIONES URBANISTICAS Y DE EDIFICACION PARA SITUACIONES ESPECIALES

Art.39.- Urbanización Country. Ocupación del Suelo. Pág. 44
Art.40.- Parcelas de más de 5.000,00m2 de superficie. Pág. 46
Art.41.- Edificios Especiales de valor Arquitectónico Urbanístico y Patrimonial. Pág. 46
Art.42.- Edificaciones destinadas a Equipamiento Urbano, Servicios Comunitarios y Templos. Pág. 47
Art.43.- Excepciones al presente Código. Pág. 47

CAPITULO VIII: PENALIDADES

ORDENANZA Nº 2.648.-

Art.44.- Efectos de las Penalidades. Pág. 48
Art.45.- Aplicación de las penalidades. Pág. 48
Art.46.- De las Resoluciones Definitivas de los Funcionarios a quienes esta Ordenanza encomienda la aplicación de sus Disposiciones. Pág. 49

CAPITULO IX: DEROGACION DE NORMAS.

Art.47.- Modificación de Normas anteriores. Pág. 50
Art.48.- Derogación de Normas anteriores. Pág. 50
Art.49.- Comisión permanente de seguimiento y evaluación. Pág. 50
Art.50.- Incorporación de elementos gráficos. Pág. 51
Art.51.- Reglamentación y puesta en conocimiento. Pág. 51
Art.52.- De Forma. Pág. 51

ORDENANZA Nº 2.648.-

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO

CAPITULO I: ALCANCES DE LA NORMA Y AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º.- Alcances de la norma y ámbito de aplicación

La presente ordenanza tiene como finalidad regular la urbanización en el ejido municipal de San Miguel de Tucumán, entendiéndose como tal la ocupación, los usos, el fraccionamiento del suelo urbano, la preservación de los ámbitos históricos-arquitectónicos y paisajísticos y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad.

Los parámetros que fija esta ordenanza para regular la urbanización tienen como fundamento la base de datos del Atlas '95, el análisis, el diagnóstico y las "Directrices para un Desarrollo Urbano Sustentable al año 2010 de San Miguel de Tucumán".

Las líneas directrices que guiarán el crecimiento de la ciudad se resumen en los siguientes principios:

- Orientar el crecimiento de la planta urbana hacia zonas con mayor aptitud para localizar población.

- Distribuir racionalmente las densidades y los modelos de ocupación en la planta urbana, optimizando el aprovechamiento de las condiciones y potencialidades de la estructura soporte.

- Preservar la identidad de los sectores urbanos con alto valor estético, ambiental y patrimonial.

- Distribuir equilibradamente las actividades optimizando la utilización de los recursos.

- Limitar el emplazamiento de actividades conflictivas en áreas naturales potencialmente valiosas.

- Jerarquizar las vías principales de circulación considerándolas ejes de desarrollo.

- Reservar los espacios necesarios para la futura localización de equipamientos comunitarios a escala de la ciudad.

- Promocionar áreas que por su ubicación y condiciones son aptas para la expansión natural del área central.

- La preservación del espacio urbano como medida tendiente a garantizar las condiciones de habitabilidad en los edificios.

Art. 2º.- Validez de anteproyectos anteriores a la sanción de esta norma.

Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la vigencia de esta ordenanza, tendrán validez por el tiempo fijado por la Dirección de Catastro y Edificación al momento de su aprobación, y el mismo no podrá ser prorrogado.

Art. 3º.- Situaciones no contempladas o de dudosa interpretación en el presente código.

A- Situaciones de dudosa interpretación en el presente código:

Serán resueltas por la Secretaría de Planeamiento Urbano, previo informe vinculante, del cuerpo técnico de la Sudirección de Planeamiento Urbano, pasando la resolución adoptada a integrar las normas del presente código para toda situación que se planteare.

B- Situaciones no contempladas en el presente código:

Serán tratadas por la Secretaría de Planeamiento Urbano, por propia iniciativa o a instancia de terceros y, con opinión fundada, remitidas al Honorable Concejo Deliberante por las vías correspondientes a los efectos del dictado de una ordenanza que incorpore el o los temas normados al presente código.

CAPITULO II: DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS

Las palabras y expresiones que se relacionan con esta ordenanza tienen los siguientes significados.

Art. 4º.- Relativos a la zonificación en Distritos

Distritos: Divisiones del territorio de la ciudad para los cuales se propone un crecimiento ordenado promoviendo la radicación de actividades residenciales, comerciales, de servicios, industriales, de localizaciones especiales, y de grandes equipamientos.

Art. 5º.- Relativos a la Edificación.

Acera: Superficie ubicada a lo largo de la calle o de otra vía pública comprendida entre el cordón y la línea municipal o de Edificación, destinadas al tránsito de peatones.

Altura Máxima: Medida vertical máxima permitida de la edificación a partir de la cota de la parcela.

Altura Mínima: Medida vertical mínima permitida de la edificación a partir de la cota de la parcela.

Altura Unica: Medida vertical de la edificación a partir de la cota de la parcela. Esta medida es de carácter obligatorio y ninguna edificación podrá ubicarse por debajo ni por encima de ella.

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

Balcón: Es un voladizo de la edificación abierto, que conforma un espacio semicubierto.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel de la parcela sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del mismo edificio. Sus dimensiones se regularán por el "FOS" y la "altura máxima de basamento" establecida para cada distrito en las planillas del capítulo VI.

Carácter urbano: Descripción de las características básicas de la regulación de una zona en cuanto a su morfología y uso del suelo con fines orientativos.

Centro de manzana: Espacio cuya proyección sobre el plano horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno. En este espacio la ocupación del suelo podrá ser como máximo la establecida por el FOS y las alturas de basamento correspondiente a cada distrito.

Conducto de ventilación: Canal abierto en uno de sus extremos que sirven para ventilar locales no habitables.

Cota de la parcela: Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la acera en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

Cuerpo saliente: Es un volumen cerrado resultante de la prolongación en voladizo del espacio interior de la edificación sobre el espacio de vereda.

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

Edificio de perímetro libre: Aquél cuyos paramentos desde el nivel del suelo, están retirados de las líneas divisorias de la parcela según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

Edificio de semiperímetro libre: Aquél que extiende un paramento hasta la línea divisoria lateral de la parcela desde el nivel del suelo, quedando los restantes paramentos retirados desde dicho nivel de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

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

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

El espacio urbano será considerado como tal a partir de la cota -1,50 metros de la parcela.

Elementos que integran el espacio urbano

- El espacio de la vía pública: Es el comprendido entre las líneas municipales de ambas aceras.

- El espacio que se vincula a la vía pública: Es el comprendido entre la línea municipal y la línea de edificación con retiro obligatorio o voluntario.

- El espacio centro de manzana: Es aquél cuya planta queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno. Las áreas libres de edificación serán destinadas exclusivamente a espacio libre parquizado.

- El espacio entre los paramentos laterales de los edificios de perímetro y semiperímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas: Es aquél conectado directamente con el espacio de la vía pública y con el espacio centro de manzana.

- El espacio entre el paramento vertical del contrafrente del edificio y la línea divisoria de fondo de parcela

- Patios

a) Patios principales: Es el espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados o del mismo volumen edificado dentro de la parcela.

b) Patios apendiculares: son aquellos abiertos por un lado de su planta al espacio urbano.

Factor de ocupación del suelo (FOS):

FOS: Es la relación porcentual entre la superficie total del terreno y la superficie determinada por la proyección de la edificación sobre el terreno. Dicha proyección se hará sobre un plano horizontal que pase por la cota de la parcela.

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.

Línea de frente interno: Es la línea paralela a la línea municipal que separa la franja perimetral edificable del centro de manzana.

Línea divisoria de fondo de parcela: Es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y es opuesta a la línea municipal de la parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea Municipal del frente menor.

Línea divisoria lateral de parcela: Es la línea recta o quebrada que intercepta la línea municipal y la línea divisoria de fondo de parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea municipal del frente mayor.

Línea municipal: Es la línea que en el frente o los frentes de una parcela divide el dominio público del privado.

Línea municipal de esquina: Es la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman ambas líneas municipales al intersectarse, y divide el dominio público del privado.

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

Plano límite: El que define el volumen máximo edificable. Solo podrán sobresalir de los planos límites verticales y horizontales los elementos indicados en las Disposiciones Generales de la presente.

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 medial: Aquella que no es "parcela de esquina".

Patio auxiliar : Area descubierta ubicada ente volúmenes construidos, que por sus dimensiones no es apta para conformar el espacio urbano.

Predio: Ver parcela.

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

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

Retiro obligatorio de línea de edificación: Es la distancia obligatoria a que debe retirarse la línea de edificación, fijada a partir de la línea municipal. Será determinada en la presente norma según la tipología edilicia y las características de los distritos.

Solado: piso.

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

Superficie semicubierta: Es la superficie cubierta que por estar sin cerramientos en por lo menos dos de sus lados se computa como media superficie.

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

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

Volumen edificable: Es el volumen máximo que puede construirse en una parcela según la presente ordenanza.

Volumen edificado: Es el volumen total construido en una parcela según la presente ordenanza.

Volumen no conforme: Es el volumen edificado al momento en que estas normas tengan vigencia y que no se ajusta a las prescripciones de la presente ordenanza.

Volumen no permitido: Es el volumen que se edifique con posterioridad a la vigencia de esta ordenanza y que no está permitido por la misma.

Art. 6º.- Relativos a la urbanización

Areas de urbanización diferida: Areas periféricas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional, y en las que se admiten solamente usos agrícolas, forestales, y de granja.

Areas urbanizables: Areas cuyas condiciones de urbanización son consideradas prioritarias.

Plan de vivienda: A los fines dispuestos en la presente ordenanza, se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales 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.

Urbanización country: Es toda aquella fracción de tierra con parcelas destinadas a uso residencial, con superficies para uso deportivo, recreativo, social y accesos controlados que constituyen un todo inseparable en su relación funcional y jurídica.

Urbanización: Es toda ocupación de tierra que amplía el núcleo urbano existente, ésta puede ser efectuada por loteo o por propiedad horizontal, y tiene la obligación de proveer determinadas obras de infraestructura y espacios verdes y/o espacios libres para uso público, según las ordenanzas vigentes.

Loteo: Es todo fraccionamiento de tierra que amplía el núcleo urbano ya existente, y tiene la obligación de proveer determinadas obras de infraestructura, espacios verdes y/o espacios libres para uso público, según las ordenanzas vigentes.

Art. 7º.- Relativos a los usos del suelo

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

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, superficies máximas, espacios para carga y descarga, etcétera según cada distrito.

Uso conforme: Son los edificios cuyo uso conforman las prescripciones de la presente ordenanza.

Uso del suelo: Término con el que se designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

Uso del suelo comercial: El destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a) Comercio minorista
b) Comercio mayorista

Uso del suelo para grandes equipamientos: El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales para equipamiento urbano a escala de la ciudad.

Uso del suelo industrial o asimilable: 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 fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

c) "Usos asimilables" al uso del suelo industrial son todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipos 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, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades, que por sus características, sean incluidas en el listado detallado de las actividades industriales.

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

Uso no conforme: Cualquier actividad que se desarrolla en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumpla con las normas del distrito en que está ubicado.

Uso no consignado: El que no está registrado en el Cuadro de Usos de la presente ordenanza.

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

Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito según las prescripciones de esta norma.

Vivienda colectiva: Edificios de más de una unidad de vivienda permanente o transitoria 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 planta alta, respetándose las condiciones del FOS y altura de la zona.

Vivienda individual: Edificio de una unidad habitacional construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.

Vivienda individual agrupada: Edificio o grupo de edificios compuestos 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 y uso propio, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones que reuniendo las condiciones antes mencionadas se resuelvan sin superposición total o parcial de unidades y que no superen en la resolución del proyecto planta baja y planta alta, respetándose las condiciones del FOS y altura de la zona.

Vivienda individual agrupada country: Edificios de vivienda individual pertenecientes a un régimen de urbanización especial tipo Country.

Art. 8º.- De los tipos de usos

Casa de juego de azar: Local donde se realizan los juegos denominados video poker, tragamonedas, video dados, máquinas láser o videos de carreras de caballos, y demás que se realicen mediante la utilización de máquinas o aparatos electrónicos, electromecánicos, y o de pulso, que puedan otorgar premios y/o cualquier otra prestación susceptible de tener apreciación pecuniaria.

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

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

Educación primaria: Establecimiento oficial o privado, donde se imparte enseñanza obligatoria a niños.

Educación secundaria: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

Educación superior: Establecimiento donde se imparte enseñanza posterior a la educación secundaria que puede ser o no universitaria, oficial o privada.

Equipamiento urbano: Conjunto de recursos e instalaciones indispensables para el funcionamiento de la ciudad o región, en lo que respecta a abastecimiento, sanidad, cultura, administración, seguridad, comercio, esparcimiento, servicios públicos, etc.

Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana que incluye paqueterías y encomiendas.

Galería comercial: Conjunto de locales comerciales de venta minorista a los que se accede por un espacio común de circulación.

Guardería infantil: Establecimiento oficial o privado donde se cuida niños de poca edad.

Guardería o garaje individual: Lugar anexo a la residencia individual, para la guarda de vehículos de uso exclusivo de los propietarios y ocupantes de aquélla. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierto.

Guardería o garaje: Edificio o una de sus partes, destinadas a guardar automotores o remolcados, tanto para transporte de personas como de carga.

Guardería o garaje privado: El destinado a cumplir con los requisitos de guardar y estacionar vehículos bajo la condición de uso privado.

Guardería o garaje comercial: Destinado a la guarda de vehículos, ya sea por división de cocheras, conforme al régimen de propiedad horizontal, o mediante el pago de un alquiler.

Guardería o garaje para ómnibus o colectivos: El destinado a la guarda de vehículos de transporte público de pasajeros, mientras no se encuentren en servicio.

Grandes tiendas: Establecimiento minorista organizado en secciones que vende toda la gama de artículos de uso personal u hogareño y que opere o no con el sistema de autoservicio.

Hipermercado: Establecimiento mayorista que admite la venta minorista y opera con el sistema de ventas de autoservicio.

Queda excluida la venta de productos inflamables de 1ª categoría.

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

Industrias inocuas: Las que por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.

Industrias molestas: Las que por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes no producen daños, perturbaciones ni efectos contaminantes que afecten el medio ambiente ni la salud del hombre, pero producen incomodidad y molestias, por ruidos, olores, etc.

Industrias nocivas: Las que por su tipo, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios, perturbaciones y/o efectos tóxicos o perniciosos que afectan el medio ambiente y la salud del hombre.

Industrias peligrosas: Las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

Instituto de investigación: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científicos y/o técnicos; pueden ser con o sin laboratorio (físico, químico, biológico, etcétera).

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

Lugar para carga y descarga: Espacio de una parcela cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos inherentes a las actividades que se desarrollan en la misma.

Materiales de construcción clase I: Local donde se efectúa la venta de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

Materiales de construcción clase II: Local donde se efectúa la venta de todo tipo de materiales de construcción, a condición de que el local sea cubierto.

Materiales de construcción clase III: Local donde se efectúa la venta de materiales de construcción, pudiendo el predio tener áreas descubiertas que se utilicen para acopio o depósito de materiales.

Mercado y feria: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comerciales independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, y en general todo artículo de uso personal u hogareño con excepción de artículos inflamables de primera categoría.

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

Museo: Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, artisticos, científicos, técnicos, etcétera.

Playa de estacionamiento: Predio o lugar descubierto destinado a estacionar vehículos automotores. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Supermercado: Establecimiento minorista que vende productos alimenticios, artículos de limpieza, bazar, menajes, pudiendo elaborar productos para la venta en el mismo local y opere con el sistema de autoservicio.

Art. 9º.- Abreviaturas y denominaciones abreviadas

A los fines de sintetizar la redacción y simplificar las referencias a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en la presente ordenanza, de abreviaturas y siglas cuyos equivalentes y significados se detallan a continuación:

L.M. .....Línea Municipal.
L.M.E. .....Línea Municipal de Esquina
L.E. .....Línea de Edificación.
L.F.I. .....Línea de Frente Interno.
F.P.E. .....Franja Perimetral Edificable.
B. .....Basamento.
F.O.S. .....Factor de Ocupación del Suelo.
C. .....Circunscripción.
S. .....Sección.
M. .....Manzana.

P. .....Parcela.

CAPITULO III: ZONIFICACION EN DISTRITOS Y DELIMITACION

A los fines establecidos en la presente ordenanza, la ciudad de San Miguel de Tucumán queda zonificada en distritos conforme a la descripción que seguidamente se efectúa, en los Planos de Zonificación en Distritos y Plano de Distritos Areas Especiales que forman parte de la presente norma.

Art. 10.- Distritos comerciales (C)

Zonas de la ciudad destinadas principalmente a la localización de actividades comerciales, residenciales, de servicios y equipamientos urbanos.

Se clasifican en Distrito Comercial 1 (C1), Distrito Comercial 2 (C2), Distrito Comercial 3 (C3), Distrito Comercial 4a (C4a) y Distrito Comercial 4b (C4b) que se diferencian entre sí por la magnitud, tipo, jerarquía y especialización de las actividades permitidas, por las tipologías de vivienda y edificación permitidas y por los perfiles edilicios.

Distrito Comercial 1 (C1)

Zona correspondiente al casco fundacional de la ciudad y su prolongación hacia el oeste hasta calles Bernabé Aráoz-Marco Avellaneda caracterizada por sus valores históricos, funcionales y ambientales destinada a la localización de equipamientos, servicios, comercios y viviendas.

Distritos Comerciales 2, 3, 4a y 4b (C2, C3, C4a y C4b)

Zonas de conformación lineal correspondientes a parcelas frentistas a avenidas que se caracterizan por sus valores funcionales y ambientales destinadas a la localización de equipamientos, servicios, comercios de jerarquía y viviendas.

Art. 11.- Distritos Areas Especiales (AE)

Son los caracterizados por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales y/o históricas que requieren un estudio urbanístico especial e integral que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado y/o impacto de los mismos respecto a toda la ciudad.

Se clasifican en Distrito Area Especial 1 (AE1), Distrito Area Especial 2 (AE2), Distrito Area Especial 3 (AE3), Distrito Area Especial 4 (AE4) y Distrito Area Especial 5 (AE5).

Distrito Area Especial 1 (AE1)

Zona de ubicación central donde se encuentran concentrados los edificios y espacios urbanos de mayor jerarquía de la ciudad en cuanto a sus valores patrimoniales, funcionales y simbólicos. Comprende la Plaza Independencia, el corredor entre ésta y la Casa Histórica y totalidad de la manzana en la cual está ubicada. (Ubicación y delimitación en Plano de Distritos de Areas Especiales).

Distrito Area Especial 2 (AE2)

Zona de la ciudad de ubicación central de uso exclusivamente peatonal con valores funcionales y ambientales especiales. (Ubicación y delimitación en Plano de Distritos de Areas Especiales).

Distrito Area Especial 3 (AE3)

Zona de la ciudad con valores patrimoniales y funcionales especiales, caracterizada por su edificación en perímetro libre y predominio de superficies verdes. (Ubicación y delimitación en Plano de Distritos de Areas Especiales).

Distrito Area Especial 4 (AE4)

Zona de la ciudad conformada por parcelas frentistas a vías circulatorias de diseño particularizado y parcelas frentistas a las plazas ubicadas en el Distrito Residencial 1. Se caracteriza por sus valores ambientales especiales. (Ubicación y delimitación en Plano de Distritos de Areas Especiales).

Distrito Area Especial 5 (AE5)

Zona de la ciudad potencialmente apta para la renovación edilicia por su ubicación en la ciudad y por el inminente traslado de actividades de impacto localizadas en ella. (Ubicación y delimitación en Plano de Distritos de Areas Especiales).

Art. 12.- Distritos residenciales (R)

Zonas de la ciudad destinadas fundamentalmente a usos residenciales. Se dividen en Distritos Residencial Exclusivo o Mixto según la intensidad y formas de ocupación del suelo, del parcelamiento y de los usos permitidos.

Se clasifican en Distrito Residencial Exclusivo 1 (R1), Distrito Residencial Mixto 2a (R2a), Distrito Residencial Mixto 2b (R2b), Distrito Residencial Exclusivo 3a (R3a), Distrito Residencial Exclusivo 3b (R3b), Distrito Residencial Exclusivo 4a (R4a) y Distrito Residencial Exclusivo 4b (R4b).

Distritos Residenciales Exclusivos 1, 3a, 3b, 4a y 4b (R1, R3a, R3b, R4a y R4b)

Zonas de la ciudad destinadas fundamentalmente a usos residenciales y con máxima restricción a la localización de actividades de servicios y de industrias molestas, nocivas y peligrosas.

Se admite el asentamiento de actividades de servicios sólo cuando sean complementarias a la vivienda y no produzcan molestias a la misma.

Se clasifican en Distrito Residencial Exclusivo 1 (R1), Distrito Residencial Exclusivo 3a (R3a), Distrito Residencial Exclusivo 3b (R3b), Distrito Residencial Exclusivo 4a (R4a), Distrito Residencial Exclusivo 4b (R4b), que se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación de suelo, el parcelamiento, los perfiles edilicios y los usos permitidos.

Distritos Residenciales Mixtos 2a y 2b (R2a y R2b)

Zonas de la ciudad destinadas a usos residenciales y a la localización de actividades de servicios vinculadas a la población asentada en las mismas y en las zonas residenciales exclusivas y centrales.

Restricción media al asentamiento de actividades de servicios y de industrias molestas y máxima a las actividades nocivas y peligrosas.

Se clasifican como Distrito Residencial Mixto 2a (R2a), y Distrito Residencial Mixto 2b (R2b) que se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y de la mayor o menor restricción de los usos permitidos y por los perfiles edilicios.

Art. 13.- Distritos de Servicios (S)

Zonas de la ciudad destinadas fundamentalmente a la localización de servicios y de actividades industriales molestas, de mediana y gran envergadura. Se admite la vivienda.

Se clasifican como Distrito de Servicios 1 (S1), Distrito de Servicios 2 (S2), Distrito de Servicios 3a (S3a) y Distrito de Servicios 3b (S3b) que se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo, el parcelamiento y los usos permitidos.

Los Distritos S2, S3a y S3b son de conformación lineal y corresponden a parcelas frentistas a avenidas, estas parcelas no podrán en ningún caso superar una profundidad mayor a 140 metros de fondo.

Art. 14.- Distritos Industriales (I)

Zonas de la ciudad destinadas fundamentalmente a la localización de actividades industriales molestas, nocivas y peligrosas y actividades de servicios.

Se clasifican como Distrito Industrial 1 (I1) y Distrito Industrial 2 (I2) que se diferencian entre sí según el grado de molestia de las actividades a implantarse, las formas de ocupación del suelo y el parcelamiento.

Se admite vivienda sólo como accesoria de la actividad principal y no más de una por parcela.

Art. 15.- Distritos de Localizaciones Especiales (LE)

Zonas de la ciudad de ubicación periférica y de urbanización diferida destinadas a usos agrícolas, forestales y de granja, como así también a la localización de servicios especiales tales como cementerio jardín y tratamiento y disposición final de residuos, según las condiciones que las ordenanzas específicas fijen para cada tema.

La vivienda individual se permite sólo vinculada a la actividad principal y como complemento de la misma.

Se clasifican como Distrito de Localizaciones Especiales 1 (LE1) y Distrito de Localizaciones Especiales 2 (LE2) que se diferencian entre sí por los usos permitidos.

El Distrito de Localizaciones Especiales 2 se subdivide en: LE2a y LE2b permitiéndose la localización de cementerios jardín solamente en el LE2a y el tratamiento y disposición final de residuos solamente en el LE2b.

Art. 16.- Distrito de Grandes Equipamientos (GE)

Zonas de la ciudad destinadas a la localización de grandes equipamientos a escala urbana para usos administrativos, institucionales, recreativos, de transporte, educacionales, de salud, culturales, parque urbano y hoteles y que por sus características requieren normas particularizadas para cada tipo de actividad a implantarse.

Coinciden con terrenos de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal de superficie igual o mayor a 1 (una) hectárea que se encuentran en una o más de las siguientes situaciones:

-A- Vacantes de uso y sin destino predeterminado.

-B- Ocupados por instalaciones y/o usos sin probabilidades de renovación.

-C- Ocupados por instalaciones y/o usos pasibles de renovación edilicia.

Art. 17.- Distrito Parque Urbano (PU)

Zonas de la ciudad de uso público destinadas a espacios verdes a escala de la ciudad y para la recreación y el descanso. La reglamentación de su uso público estará a cargo del Departamento Ejecutivo quién determinará el mantenimiento, la forestación, el diseño de caminerías, equipamientos y otros elementos que considere necesario instalar en ellos, como también propondrá al Honorable Concejo Deliberante los sistemas de concesión de explotación de servicios que se consideren necesarios y no afecten su característica principal.

Art. 18.- Distrito Corredor Costanero (CC)

Zona de recuperación ambiental y paisajística conformada por las parcelas frentistas a la avenida de Ribera del Río Salí. Esta zona adopta características particulares y diferenciadas según los distritos que atraviesa.

Art. 19.- Delimitación de Distritos

La delimitación de distritos será según los Planos de Zonificación en Distritos y Plano de Distritos Areas Especiales adjuntos a la presente ordenanza.

Las arterias divisorias de distritos podrán tener un perfil simétrico. Las parcelas frentistas a dichas calles podrán construirse según la reglamentación que permite la mayor altura. Las disposiciones respecto del basamento, FOS y usos permitidos, serán las que rigen para el distrito en el que se encuentran ubicadas las parcelas, según el plano de zonificación en distrito. Estas disposiciones no regirán para parcelas frentistas a Distritos Areas Especiales y al Distrito Grandes Equipamientos.

CAPITULO IV: DISPOSICIONES GENERALES Y PARTICULARES SOBRE LOS USOS DEL SUELO URBANO PARA CADA DISTRITO

Art. 20.- Planillas de Reglamentaciones Particulares sobre Usos del Suelo según Distritos.

Los usos permitidos, las restricciones que condicionan los mismos, los requerimientos de estacionamiento y lugar de carga y descarga se consignan en las Planillas de Reglamentaciones Particulares sobre Usos del Suelo según Distritos que se agregan a continuación según el siguiente orden:

ORDENANZA Nº 2.648.-

	hojas
Administración Pública	1/63
Comercios minoristas	2 a 8/63
Servicios Personales y Comunales	9 a 12/63
Servicios de Talleres	13 a 16/63
Educación	17/63
Culto, Cultura y Esparcimiento	18 y 19/63
Sanidad	20/63
Residencia	21/63

Industrias: 1

1) Productos alimenticios, bebidas y tabaco	22 a 27/63
2) Textiles y cueros	28 a 30/63
3) Madera y productos de la madera	31 y 32/63
4) Fabricación de papel y productos del papel, imprenta y editoriales	33/63
5) Fabricación de sustancias químicas y derivados del petróleo y del carbón	34 a 39/63
6) Fabricación de productos minerales no metálicos exceptuando los derivados del petróleo y del carbón	40/63
7) Fabricación de otros productos minerales no metálicos	41 y 42/63
8) Industrias metálicas básicas	43/63
9) Industrias de productos metálicos, maquinarias y equipos	44 a 51/63
10) Otras industrias manufactureras	52 y 53/63

Comercios mayoristas y/o depósitos:

Minería - Agropecuario - Forestales - Alimentos y bebidas - Tabaco - Textiles - Confecciones - Maderas - Productos químicos, pinturas y barnices - Artículos de caucho y plástico - Cueros y pieles curtidas - Materiales para construcción - Productos Lácteos - Artes Gráficas - Joyerías, relojerías y afines - Metales, excluidas maquinarias - Vehículos y maquinarias - Aparatos eléctricos - Productos medicinales 54 a 62/63

Transporte 63/63

Los distritos de Localizaciones Especiales (LE), Grandes Equipamientos (GE), Parque Urbano (PU) y Corredor Costanero (CC) que no aparecen consignados en las Planillas de Reglamentaciones sobre Usos del Suelo según Distritos, se regirán por lo dispuesto en los Capítulos III (artículos 15, 16, 17 y 18) y Capítulo VI (artículos 36, 37 y 38).

Art. 21.- Disposiciones especiales para usos particulares por sus características

Depósitos complementarios

Los depósitos complementarios de comercios mayoristas, minoristas y de servicios que forman parte de la misma unidad de uso y que no superan el 60% de la superficie de dicha unidad, no serán considerados como depósitos a los efectos de su factibilidad de localización.

Espacios para carga y descarga

Toda actividad que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga, deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela para no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga de los vehículos, las maniobras y la espera que éstos tengan que realizar.

Las actividades que requieren espacios para carga y descarga se indican en las Planillas de Reglamentaciones Particulares sobre Usos del Suelo según distrito mediante:

- Número de ordenanza en el caso que existan normas especiales para ese uso.

- Un signo numeral #. En este caso, la superficie exigida dependerá de la superficie total construida de la actividad, estipulada en el siguiente cuadro:

Sup. Total Construida de la actividad	Nº de Espacios de Carga y Descarga
de 300,00 a 1.000,00 m²	1
de 1001,00 a 3.000,00 m²	2
de 3001,00 a 5.000,00 m²	3
más de 5.001,00 m²	4

Cada espacio equivaldrá a una superficie de 30,00 m² o 60,00 m² según se trate de vehículos sin acoplados o con acoplados, o semirremolques respectivamente.
Estas superficies no incluyen el espacio para maniobras y circulaciones.

Cuando la superficie ocupada por la actividad supere los 5.000,00 m² se requerirán espacios adicionales para carga y descarga en relación a 1 (uno) por cada 1.000,00 m² o fracción.

Los requerimientos de carga y descarga, en el caso de ampliaciones que superen el 50% de la superficie existente, serán exigibles en función de la superficie resultante. Cuando no lleguen a ese porcentaje, los requerimientos citados serán exigibles sólo respecto de la superficie a ampliar.

Los espacios destinados a playas de carga y descarga obligatorios no deberán ser utilizados para otras actividades o destinos que no sean los autorizados, a excepción de estacionamientos transitorios

Espacios para guarda y estacionamiento de vehículos

Toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos deberá contar con la provisión de espacios adecuados dentro de la misma parcela.

La superficie de estacionamiento necesaria como mínimo para cada vehículo será de 25 m².

El movimiento vehicular deberá asegurar que cada automóvil tenga ingreso y egreso directo desde y hacia la vía pública sin tener que movilizar ningún otro vehículo y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras. Las condiciones mencionadas deberán ser demostradas mediante gráficos sobre los planos del predio y con indicación de maniobras.

Para vivienda individual el espacio mínimo de estacionamiento estará previsto y será para cada vehículo de 15 m² con lado menor igual o mayor a 3 m, pudiendo movilizar los vehículos para el desarrollo de la maniobras.

Las actividades que requieran espacio para guarda y estacionamiento de vehículos, se indican en las Planillas de Reglamentaciones Particulares sobre Usos del Suelo según distritos mediante:

- Número de ordenanza: en el caso que existan normas particulares para esa actividad.

- Número que tiene el siguiente significado:

1 Un módulo cada 12 camas más un módulo cada dos profesionales.
2 Un módulo cada 3 habitaciones.
3 Un módulo cada 130 m² construido de superficie propia, cuando se localicen dentro del área comprendida por las avenidas: Roque Saénz Peña-Nicolás Avellaneda, Sarmiento, Julio A. Roca, Leandro N. Alem-Bartolomé Mitre.

4 Un módulo cada 160 m² de superficie propia, cuando se localicen fuera del área comprendida por las avenidas: Roque Saénz Peña-Nicolás Avellaneda, Sarmiento, Julio A. Roca, Leandro N. Alem-Bartolomé Mitre.

5 Un módulo cada 80 m² construido, cuando se localicen dentro del área comprendida por las avenidas: Roque Saénz Peña-Nicolás Avellaneda, Sarmiento, Julio A. Roca, Leandro N. Alem-Bartolomé Mitre.

6 Un módulo cada 60 m² excluido depósitos y planta de producción.

7 Deberá solicitarse a la autoridad competente normas especiales para los casos particulares.

Los requerimientos de estacionamiento, en el caso de ampliaciones que superen el 50% de la superficie cubierta existente, serán exigibles en función de la superficie total resultante. Cuando no lleguen a ese porcentaje, los requerimientos citados serán exigibles sólo respecto de la superficie a ampliar.

Casos atípicos

Cuando se presentaren situaciones atípicas o dotadas de particularidades por las características de las vías o zonas de desarrollo de la actividad o por las propias de éstas, la Secretaría de Planeamiento Urbano elaborará una propuesta de normas particulares para el caso concreto, que elevará por las vías correspondientes a aprobación del Honorable Concejo Deliberante mediante el dictado de una ordenanza que quedará incorporada a la presente, y servirá en el futuro para reglamentar todos los casos similares.

Art. 22.- Usos no consignados

La incorporación de nuevos usos a las Planillas de Reglamentaciones Particulares sobre Usos del Suelo (artículo 20) será propuesta por la Secretaría de Planeamiento Urbano, quien por las vías que correspondan elevará la misma a aprobación del Honorable Concejo Deliberante mediante el dictado de una ordenanza que quedará incorporada a la presente.

CAPITULO V: DISPOSICIONES GENERALES REFERIDAS A LA EDIFICACION PARA TODOS LOS DISTRITOS.

Art. 23.- Definición y Conformación del Espacio Urbano

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

Al espacio urbano deberán ventilar e iluminar los locales habitables clase A definidos en el artículo 24 del presente capítulo.

El espacio urbano será considerado como tal a partir de la cota -1,50 metros de la parcela-.

Elementos que integran el espacio urbano

- El espacio de la vía pública: Es el comprendido entre las líneas municipales de ambas aceras.

- El espacio que se integra a la vía pública: Es el comprendido entre la línea municipal y la línea de edificación con retiro obligatorio o voluntario.

- El espacio centro de manzana: Es aquél cuya planta queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno. Las áreas libres de edificación serán destinadas exclusivamente a espacio libre parquizado.

- El espacio entre los paramentos laterales de los edificios de perímetro y semiperímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas: Es aquél conectado directamente con el espacio de la Vía Pública y con el espacio Centro de Manzana.

- El espacio entre el Paramento vertical del contrafrente del edificio y la Línea Divisoria de Fondo de Parcela

- Patios

a) Patios Principales: Es el espacio entre paramentos verticales correspondientes a diferentes volúmenes edificados o del mismo volumen edificado dentro de la parcela.

b) Patios Apendiculares: son aquéllos abiertos por un lado de su planta al espacio urbano.

Art. 24.- Relación entre el Espacio Urbano y los Locales Habitables y No Habitables.

Los locales se clasifican en:

Habitables Clase A,
Habitables Clase B,
No Habitables.

- Locales Habitables Clase A: Dormitorios, comedor, sala de estar, biblioteca, escritorio, oficina, local de comercio o trabajo, sala, habitación de servicio, cuartos para internación de sanatorios, aulas y cualquier otra denominación de local que no sea taxativamente nombrado, como Habitable clase B o No Habitable por la presente norma.

Dichos locales deberán estar conectados directamente al espacio urbano para recibir ventilación e iluminación. Un local Habitable clase A se considera conectado directamente a espacio urbano cuando se den las situaciones I y II graficadas en página 27.

- Locales Habitables Clase B: Cocinas, lavaderos, consultorios, salas de espera anexas a oficinas o a consultorios.

Dichos locales deberán estar conectados directamente a patios auxiliares para recibir ventilación e iluminación.

- Locales No Habitables: Baños, offices, depósitos, subsuelos. Dichos locales deberán ventilar. Podrán hacerlo por conductos, cuya superficie no podrá ser inferior a 0,36 m² o se podrá usar conductos de ventilación mecanizada.

Los locales de negocios ubicados en galerías comerciales podrán ventilar a la nave principal.

La distancia mínima entre solados será de 2,70 metros en todos los casos de locales Habitables y No Habitables.

Designación de locales en planos: La determinación del uso de cada local es la que resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pueda ser consignada en los planos.

Art. 25.- Parámetros que definen los límites de la edificación y de los elementos que integran el espacio urbano.

Espacio de la vía pública

Su delimitación será coincidente con las Líneas Municipales de ambas aceras.

Cuando las Líneas de Edificación no coincidan con las Líneas Municipales por tener Retiro Obligatorio u Optativo, el espacio definido por las Líneas Municipales y las Líneas de Edificación de cada acera pasará a formar parte del Espacio Urbano vinculándose al espacio de la Vía Pública.

Espacio centro de manzana

Se trazará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales, a una distancia que dependerá de las dimensiones de la manzana, según la siguiente graficación:

Para manzanas con lados entre 120,00 y 160,00 metros, el Centro de Manzana se trazará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a 35,00 metros.

Para manzanas con lados entre 75,00 y 120,00 metros, el Centro de Manzana se trazará mediante líneas paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a un tercio de la distancia entre Líneas Municipales opuestas, y no mayor a 35,00 metros.

Para manzanas con uno de sus lados menores a 75,00 metros, no regirán las presentes disposiciones. En estos casos se regirán por lo dispuesto para la distancia de Línea Divisoria de Fondo de Parcela.

Se considera Espacio Centro de Manzana a partir de la cota -1,50 m. Se podrá construir por debajo de esta cota siempre que se respete el FOS establecido para cada distrito.

La superficie de la parcela afectada por el centro de manzana deberá ser parquizada y arbolada.

Distancia de los paramentos de la edificación a las líneas divisorias de parcela en edificios de Perímetro y Semiperímetro libre.

La distancia (d) a los ejes divisorios laterales y de fondo de parcela deberá ser la resultante de aplicar la relación:

$$h/d = 2,5$$

En ningún caso d podrá ser menor a 6,00 m.

Distancia de los paramentos de la edificación a las líneas divisorias de parcela en edificios entre medianeras.

Para parcelas afectadas por pulmón de manzana, la distancia entre el paramento de fondo del edificio y la línea divisoria de fondo de parcela, en ningún caso podrá ser menor a 6,00 metros, si a dicho espacio se abren vanos de ventilación e iluminación de locales habitables clase A.

Para parcelas no afectadas por pulmón de manzana, la distancia entre el paramento de fondo del edificio y la línea divisoria de fondo de parcela, si a dicho espacio se abren locales habitables clase A, se respetará la relación h/d = 2,5 y en ningún caso será menor a 6.00 m.

Para manzanas no afectadas con Centro de Manzana para edificación en altura mayor de 12,00 metros, la distancia mínima entre el paramento del edificio y la línea divisoria de fondo de parcela, no podrá ser menor a 6,00 metros en todo el ancho de la parcela, si a dicho espacio se abren vanos de ventilación e iluminación de locales habitables clase A.

Patios principales

Relación entre altura y separación de paramentos enfrentados para edificios entre medianeras y de perímetro y semiperímetro libre.

La relación (r) entre la altura (h) de un paramento y la distancia (d) a otro paramento de distintos cuerpos o del mismo cuerpo que se enfrenten dentro de la misma parcela y cuando sobre dichos paramentos se abren locales habitables clase A, será igual a la siguiente relación:

rpp = h/d = 2 (relación patio principal)

La distancia (d) no podrá ser menor a 5,00 m.

Cuando se trate de paramentos de diferentes alturas, la altura (h) será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.

El lado (d') de dicho patio deberá ser como mínimo de 5,00 m cuando sobre el o los paramentos del lado (d) se abran locales habitables clase A.

El lado (d') será como mínimo de 4,00 metros cuando sobre el o los paramentos del lado (d) no se abran locales habitables clase A.

Los edificios de perímetro libre ubicados dentro de una misma parcela y no enfrentados deberán tener una separación mínima de h/d = 3 y nunca menor a 5 metros.

En caso de construirse balcones en patios principales la distancia mínima requerida será considerada desde las proyecciones de los mismos sobre el patio.

Patios Apendiculares del Espacio Urbano

La abertura del Patio Apendicular hacia el espacio urbano será igual o mayor a 2,50 metros y la profundidad será como máximo la mitad de la medida adoptada.

Condiciones mínimas de iluminación y ventilación para locales habitables pertenecientes a una sola unidad.

Cuando iluminen y ventilen locales habitables clase A pertenecientes a una sola unidad como vivienda individual, vivienda con local de negocio u oficina, etcétera (los cuartos para internación de sanatorios pertenecen a distintas unidades), se considerará:

Para una sola planta:.....Superficie mínima 4,00 m²

Lado mínimo 2,00 metros

Para más de una planta:.....Superficie mínima 6,00 m²
Lado mínimo 2,00 metros

Art. 26.- Trazado y delimitación de patios auxiliares

Se denomina así a las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales habitables Clase B de distintas unidades, y los no habitables.

Se dimensionarán según las siguientes condiciones:

lado (d) = h/5 y nunca menor a 3,00 metros.
lado (d') = 2,00 metros.

Si sobre el lado (d) hay vistas y/o luces (aventanamiento) de locales habitables clase B hacia otra unidad o hacia un lindero, el lado (d') será como mínimo de 3,00 metros.

En caso de parámentos de diferentes alturas, el valor de "h" será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos.
La relación h/d del patio será constante en toda la altura.

Cuando iluminen y ventilen locales habitables clase B pertenecientes a una sola unidad, el lado mínimo del patio auxiliar será de 1,60 metros y su superficie mínima 3,20 m².

Ver gráficos.

ORDENANZA Nº 2.648.-

Conexión de Locales Habitables Clase A al Espacio Urbano
(gráficos)

ORDENANZA Nº 2.648.-

Trazado del Espacio Centro de Manzana

1º) Para manzanas con lados mayores o iguales a 120 m y menores o iguales a 160 m

(gráficos)

2º) Para manzanas con lados mayores o iguales a 75 m y menores o iguales a 120 m

(gráficos)

ORDENANZA Nº 2.648.-

Dimensionado de Patios Principales
(gráficos)

ORDENANZA Nº 2.648.-

Patio Principal Interior
(gráficos)

ORDENANZA Nº 2.648.-

Dimensionado de Patios Auxiliares
(gráficos)

Art. 27.- Medición del espacio urbano y patios auxiliares: Inicio de las áreas descubiertas

La medición del espacio urbano y los patios auxiliares se hará a partir de un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que recibe iluminación y ventilación. La cota del plano del inicio se consignará en el proyecto.

Las dimensiones requeridas para las áreas descubiertas se determinan teniendo en cuenta la proyección horizontal de voladizos de salientes mayores que 0,10 metros.

En el caso en que el área descubierta de una parcela resulte lindera a otra parcela, la medida de la distancia se tomará desde el eje divisorio de ambas parcelas y fijadas a 0,15 m. del eje divisorio.

Las áreas descubiertas que constituyen espacio urbano o patios auxiliares dentro de la parcela, no podrán cubrirse con elementos fijos y/o permanentes.

Art. 28.- Formas de Ocupación de la Manzana.

Manzana con Centro de Manzana

a) Franja Perimetral Edificable (FPE): Corresponde a la superficie de la manzana que puede ser ocupada con edificación y que queda comprendida entre las Líneas Municipales o de Edificación y las Líneas de Frente Interno. La medida de la misma será trazada a un tercio de la manzana y no podrá superar en ningún caso los 35,00 metros medidos desde la línea municipal. La edificación en esta franja se regirá por las disposiciones establecidas en los artículos 23 y 24 del presente capítulo y las Disposiciones Particulares referidas a la edificación para cada distrito del capítulo VI.

Esto no rige para la vivienda individual, la que podrá ocupar la manzana según las limitaciones del FOS, del proyecto y las Disposiciones Particulares para cada distrito.

La ocupación efectuada por la vivienda en el centro de manzana, fuera de la FPE, no podrá superar en ningún caso los 4,50 m de altura, medidos desde la cota de la parcela.

Las cercas medianeras divisorias de parcelas, no podrán superar en ningún caso los 3,50 m de altura medidos desde la cota de la parcela.

Línea de Edificación (LE): Coincidirá con la línea municipal salvo en los casos de retiro obligatorio de la Línea de Edificación fijado para cada distrito por esta ordenanza y/o las ordenanzas vigentes.

En el Distrito R1, cuando en parcelas frentistas a pasajes se localicen edificación en altura la L.E será coincidente con LM, con una altura máxima de 12,00 m., para alcanzar la altura máxima permitida para el distrito el cuerpo alto deberá respetar la relación h/d=2, medida desde el eje de la calzada.

En el Distrito Comercial 1, cuando la Línea de Edificación se materialice a 4,00 metros del cordón de vereda, se podrá sobrepasar los 6,00 m de altura y alcanzar la máxima permitida, previa donación sin cargo a la Municipalidad del espacio de retiro. En este Distrito no se permite el uso de planta baja para vivienda

En parcelas esquinas para acceder a la máxima altura el retiro deberá materializarse sobre ambos frentes, previa donación sin cargo a la Municipalidad del espacio de retiro.

Línea de frente interno (LFI): Dicha línea se define por un polígono interior a las manzanas que lo contienen y se obtiene trazando líneas paralelas a las líneas municipales de cada manzana, con las distancias y medidas fijadas según lo estipula la presente norma. Se podrá sobresalir desde la Línea de Frente Interno con balcones de no más de 1,20 m., y con el basamento según lo establecido para cada distrito.

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 virtual o real de éstos, con excepción de lo que corresponda al basamento, podrá sobrepasar la Línea de Frente Interno, salvo las salientes permitidas de balcones abiertos y cornisas.

b) Basamento (B): Es la edificación que posibilita la ocupación total o parcial de la parcela. Dicha ocupación estará regulada por el FOS y las alturas establecidas para cada distrito en las Planillas de Disposiciones Particulares para cada Distrito (Capítulo VI, artículo 37).

c) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La determinación del FOS varía de acuerdo a los distritos y las tipologías edilicias, las que se regirán por las disposiciones del Capítulo VI y por lo siguiente:

- Vivienda individual: el FOS será el máximo establecido para el distrito. En la superficie de centro libre de manzana, la ocupación que se haga del mismo tendrá una altura máxima de 4,50 m. medidos desde la cota de la parcela.

- Edificación en altura en los Distritos Comerciales C: el FOS será el máximo establecido para el distrito, con la altura máxima permitida para el basamento.

- Edificación en altura en los Distrito Residenciales R: El FOS se regulará por el máximo permitido para el distrito, por la FPE, y una ocupación del suelo en el centro libre de manzana no mayor al 25% del terreno disponible con una altura máxima de 4,50 m medidos desde la cota de la parcela.

Manzana sin Centro de Manzana: se regulan por las disposiciones establecidas en el artículo 25 (Espacio Centro de Manzana) del presente Capítulo.

Art. 29.- Planos límites horizontales que regulan las alturas máximas para cada distrito.

Planos límites horizontales

Los planos límites horizontales están definidos por las alturas máximas permitidas para cada distrito y las tipologías adoptadas que figuran en las Planillas de Disposiciones Particulares para cada distrito del Capítulo VI y los Gráficos de Perfiles Complementarios.

Construcciones permitidas sobre planos límites horizontales o alturas máximas:

a) Instalaciones especiales necesarias para el funcionamiento de los edificios en altura tales como antenas, pararrayos, conductos y balizamientos, tanques de agua y sala de máquinas para ascensores.

b) Las instalaciones mencionadas en el punto a) que requieran de locales cerrados para su funcionamiento, deberán desarrollarse dentro de un volumen que quede alejado una distancia mínima de 5,00 metros de la fachada principal y de 2,00 metros de la Línea de Frente Interno.

Altura de Edificios en casos especiales:

a) Altura de edificios en esquina: En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, se toma la altura mayor correspondiente a la parcela de esquina, salvo lo expresado en las Disposiciones Particulares para cada distrito, especialmente los Distritos Areas Especiales. Si tuviera retiro obligatorio de Línea de Edificación se respetará éste sobre las vías que así lo exija, o sobre ambas si fuera el caso.

b) Altura de edificación en parcela medial con frente a dos o más calles: Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura sobre cada frente se hará independientemente hasta la Línea de Frente Interno respectivo.

Art. 30.- Salientes permitidas respecto de los planos límites verticales.

Cuerpos Salientes en parcelas mediales:

a) En toda la longitud del frente se podrán construir cuerpos salientes cerrados por encima de los 3,00 m del nivel de acera. Se permiten sólo en el Distrito Comercial 1, Distritos Areas Especiales 1 y 2 según las planillas de las Disposiciones Particulares y Gráficos de Perfiles Complementarios establecidos en el Capítulo VI donde se fijan alturas máximas y voladizos.

En veredas menores a 4,00 m. no se permiten cuerpos salientes.

b) No se permite la construcción de cuerpos salientes que invadan los espacios o distancias mínimas establecidas para los espacios urbanos tales como centro de manzana, espacio entre paramentos laterales y las líneas divisorias de parcelas en los edificios de perímetro y semiperímetro libre, espacio entre paramentos vertical y línea divisoria de fondo de parcela, patios principales, apendiculares y auxiliares.

Cuerpos salientes en parcelas de esquina

Se admiten cuerpos salientes por encima de los 3,00 m sobre la cota de la parcela en toda la longitud del frente hasta la intersección de la línea municipal y la línea municipal de esquina. También se admite cuerpo saliente en el espacio comprendido entre la línea municipal de esquina y la prolongación de las líneas municipales hasta su intersección.

Salientes de balcones en parcelas mediales

a) En los pisos altos, a partir de la cota + 3,00 m. de la parcela, pueden sobresalir de la LM balcones de 1,20 m. como máximo, siempre que sea sobre veredas mayores a 3,00 m. de ancho. En los pasajes de ancho igual o menor a 12,00 m., la medida del balcón será como máximo de 1,00 m.

b) En edificios de perímetro y semiperímetro libre podrán sobresalir sobre los espacios urbanos definidos por los paramentos verticales, balcones hasta 1,20 m.

c) En edificios entre medianeras, las salientes de balcones hacia los espacios urbanos definidos por lo paramentos verticales y la línea divisoria de fondo de parcela no podrán ser mayores a 1,20 m.

d) Los balcones con paños de mampostería se podrán construir siempre que mantengan la característica de balcones.

e) No se permite ningún tipo de saliente sobre los espacios requeridos para patios principales y patios auxiliares.

Salientes de balcones en parcelas de esquina

En esquinas con veredas iguales o mayores a 3,00 m. de ancho y, a partir de los 3,00 m. medidos desde AA la cota de la parcela, podrán sobresalir balcones.

La medida máxima de los mismos será hasta una paralela a la línea municipal de esquina, definida por la intersección de esta paralela con la proyección de la medida máxima establecida para balcones en el presente capítulo (artículo 30 - Salientes de Balcones).

Salientes de marquesinas

Se permite su instalación en todo el Municipio, excepto en los sectores que se enuncian en el punto 4.1.2. de la ordenanza Nº 2.114 sobre Uso de la Vía Pública.

En veredas menores a 3,00 m. no se permiten marquesinas.

Una marquesina distará 3,00 m. por encima de la cota de la parcela pudiendo sobresalir de la línea municipal como máximo 1,50 m., salvo disposiciones especiales para cada distrito.

Art. 31.- Ascensores.

Número de ascensores

a) Cuando la altura del edificio supere los 12,00 m. medidos desde la cota de la parcela, es obligatorio instalar ascensor.

b) Cuando la altura del edificio supere los 18,00 m medidos desde su piso bajo, es obligatorio instalar por lo menos dos ascensores.

Capacidad de transporte

La capacidad de transporte de la instalación deberá ser tal que permita la evacuación en cinco minutos de un determinado porcentaje de ocupantes del edificio:

- 10% para edificios de vivienda, comercio, hoteles, etc.
- 15% para edificios de oficinas

Normas particulares

A tales efectos deberá cumplirse con lo especificado en las normas vigentes.

Art. 32.- Prevención sísmica.

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 producirse movimientos sísmicos intensos se:

a) Disminuya la posibilidad de que la construcción o sus partes componentes ocasionen daños físicos a personas, en especial aquellos de los que resultare la pérdida de vidas.

b) Evite que ocurra la destrucción total o parcial de la construcción y se disminuyan los daños a niveles económicamente accesibles.

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 e infraestructura y todo tipo de construcción cuya destrucción por un sismo pudiere afectar la seguridad de personas o bienes materiales.

Normas Particulares

A tales efectos deberá cumplirse con lo especificado en las normas vigentes.

Art. 33.- De las condiciones ambientales.

Incineradores

Prohíbese la instalación de incineradores domiciliarios en las obras cuyos planos deben aprobarse.

Residuos

Para la recolección y salida de residuos en los edificios en altura se usarán medios higiénicos y seguros que no provoquen molestias. Para tal fin se destinará un espacio físico adecuado para acopio transitorio.

Art. 34.- Reforma o ampliación de edificios

Edificios de uso conforme a los permitidos para el Distrito

Un edificio existente cuyo uso conforma las prescripciones de la presente ordenanza se puede ampliar, reformar o transformar a condición que:

a) La nueva obra no exceda los planos límites que definen el "volumen máximo permitido" dispuesto por la presente ordenanza. Asimismo se permiten las obras de reparación que se consideren imprescindibles para evitar un peligro inminente que comprometa la seguridad del edificio.

b) En las construcciones ubicadas en el Centro de Manzana que superen el FOS permitido para los Distritos y las ubicadas en el espacio comprendido entre la línea municipal y la Línea de Edificación (en los casos que existiera retiro obligatorio de línea), sólo se podrán efectuar tareas de conservación.

Edificios de uso no conforme a los permitidos por el distrito

En un edificio existente cuyo uso no conforme, las prescripciones de la presente ordenanza sólo pueden realizarse obras de refacción o reformas, siempre que se mantenga la estructura existente y no se aumente el volumen edificado.

Art. 35.- Normas administrativas: Certificado de uso conforme.

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

Solicitud: La solicitud especificará:

a) Nombre y apellido del usario.
b) Ubicación de la parcela.
c) Medidas y superficie de la parcela.
d) Superficie cubierta 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 KW; boca de expendio y/o prestación de servicios, tipo de producto que elabora o comercializa, etc.

Obligatoriedad: El Certificado de Uso Conforme deberá ser adjuntado como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habitación.

Constancia de zonificación: Previa a la enajenación de un inmueble se dejará constancia de la zonificación respectiva y/o de su condición de uso, conforme o no conforme.

CAPITULO VI: DISPOSICIONES PARTICULARES RELATIVAS A LA EDIFICACION PARA CADA DISTRITO.

Art. 36.- Planillas de Disposiciones Particulares para cada Distrito

Los distritos enunciados se regirán por las Disposiciones Generales del Capítulo V y las Disposiciones Particulares contenidas en las Planillas del presente capítulo referentes a cada distrito.

En ellas se regula el factor de ocupación del suelo (FOS), el parcelamiento mínimo, el frente mínimo, la altura de edificación, los retiros obligatorios de la línea de edificación, los cuerpos salientes y los perfiles edilicios. El orden de las planillas y sus correspondientes perfiles es el siguiente:

Distritos Comerciales		hojas
Distrito Comercial 1	(C1)	1-2-3/33
Distrito Comercial 2	(C2)	4-5/33
Distrito Comercial 3	(C3)	6/33
Distrito Comercial 4a	(C4a)	7-8/33
Distrito Comercial 4b	(C4b)	7-8/33
Distrito Areas especiales		
Distrito Area Especial 1	(AE1)	9 a 15/33
Distrito Area Especial 2	(AE2)	2-15-16/33
Distrito Area Especial 3	(AE3)	17/33
Distrito Area Especial 4	(AE4)	18-19/33
Distrito Area Especial 5	(AE5)	18-19/33
Distritos Residenciales Exclusivos		
Distrito Residencial Exclusivo 1	(R1)	20-21/33
Distrito Residencial Exclusivo 3a	(R3a)	22/33
Distrito Residencial Exclusivo 3b	(R3b)	23-24/33
Distrito Residencial Exclusivo 4a	(R4a)	25/33
Distrito Residencial Exclusivo 4b	(R4b)	25/33

Distritos Residenciales Mixtos		
Distrito Residencial Mixto 2a	(R2a)	8-26/33
Distrito Residencial Mixto 2b	(R2b)	27/33
Distrito de Servicios		
Distrito de Servicios 1	(S1)	28/33
Distrito de Servicios 2	(S2)	8-28/33
Distrito de Servicios 3a	(S3a)	29/33
Distrito de Servicios 3b	(S3b)	29/33
Distrito Industrial		
Distrito Industrial 1	(I1)	30/33
Distrito Industrial 2	(I2)	30/33
Distrito Corredor Costanero		
Corredor Costanero	(CC)	31/33
Distrito Grandes Equipamientos		
Grandes Equipamientos	(GE)	32/33
Distritos Localizaciones Especiales		
Localizaciones Especiales 1	(LE1)	33/33
Localizaciones Especiales 2a	(LE2a)	33/33
Localizaciones Especiales 2b	(LE2b)	33/33

Los distritos de "Grandes Equipamientos", "Localizaciones Especiales", "Parque Urbano" y "Corredor Costanero", se regirán por lo dispuesto en el Capítulo III (artículos 15, 16, 17 y 18) y las disposiciones que se enuncian a continuación

Art. 37.- Distrito "Grandes Equipamientos"

Terrenos afectados a este distrito

Se encuentran en las siguientes situaciones

A- Vacante de uso y sin destino predeterminado:

- Terrenos comprendidos entre calles Venezuela, San Miguel, Chile, Alberti, Bolivia, Thames, Chile y avenida Ejército del Norte.

- Estación Unica de Cargas en los Vázquez.

B- Ocupados por instalaciones y/o usos sin probabilidad de renovación:

- Aguas Corrientes: predio limitado por calles Madrid, Juan José Passo, Diagonal, Vías del Ferrocarril y avenida Ejército del Norte.

- Cárcel de Villa Urquiza entre calles Catamarca, Méjico y avenida República del Líbano.

- Cementerio del Norte entre calles Ernesto Wilde, Luis F. Nougués, San Salvador y avenida Juan B. Justo.

- U.N.T. en avenida Roca al 1.800.

- Terrenos de la Nueva Terminal de Omnibus ubicados en el ex aeropuerto limitado por calles avenida Benjamín Aráoz, avenida Wenceslao Posse, calle José Ingenieros y avenida Brígido Terán.

- Usina Termoeléctrica Independencia en avenida Democracia y calle Jujuy.

- Mercofrut ubicado sobre autopista Este y avenida Democracia.

- Planta de tratamiento de líquidos cloacales en Los Vázquez.

- Complejo Deportivo de Alto Rendimiento ubicado en calle La Madrid y avenida Adolfo de la Vega.

- Hospitales Padilla, Centro de Salud y Hospital de Niños.

C- Ocupados por instalaciones y/o usos pasibles de renovación edilicia:

- Estación Muñecas: (F.C. Gral. Belgrano) predio ubicado en avenida Francisco de Aguirre al Norte, Juan Luis Nougués y Viamonte al Este, Emilio Castelar, pasaje Ceballos, Madrid y Castro Barros.

- Manzanas comprendidas entre calles Mendoza, Asunción, San Martín, Paso de los Andes, Alberti y avenida Mate de Luna, Thames, San Martín y Alberti.

- Mercado de Abasto e Instituto Lillo, entre calles San Lorenzo, Miguel Lillo, Gral. Paz y Próspero Mena.

- Ex Hospital Santillán entre calles Lavalle, Jujuy, Bolívar y La Rioja.

- Predio ubicado entre avenida Sarmiento al Norte, calles Junín al Este, Santa Fé al Sur y avenida Salta al Oeste.

Disposiciones particulares

Las áreas o parcelas afectadas a este distrito se regirán por las Disposiciones Particulares contenidas en las planillas correspondientes a cada Distrito desarrollados en el Capítulo VI y las que se enuncian a continuación:

- En el Distrito GE podrá mantenerse el uso o el estado actual de cada una de las parcelas que lo conforman.

Cuando exista la posibilidad de cambio de uso y renovación edilicia, los usos permitidos serán los siguientes:

- Centro Administrativo, Institucional y Financiero Público o Privado.
- Centro de Convenciones.
- Centro Cultural.
- Centro de Exposiciones, Galería de Arte y Museos.
- Centro Deportivo.
- Centro Educativo Inicial, Secundario y Superior.
- Centro de Salud de Media y Alta Complejidad.
- Estación de Trasbordo de Pasajeros.
- Hotelería.
- Parque Urbano
- Actividad Comercial: como complementarias de una de las actividades citadas en este listado, y que no superen el 30% de la superficie de las mismas, queda expresamente prohibido el Hipermercado.

Cuando se propongan para este distrito "usos no consignados" en la presente ordenanza, se procederá conforme lo normado en el artículo 22.

Respecto a las urbanizaciones a efectuarse en este distrito, la Subdirección de Planeamiento Urbano determinará la apertura de calles a realizarse en las mismas, las que serán cedidas sin cargo a la Municipalidad.

Altura máxima de edificación: La altura máxima de edificación medida desde la cota de la parcela, será determinada por la relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia desde el eje de la vía pública hasta la línea de edificación.

$$R = \frac{h\ (m)}{d\ (m)} = \text{-----} = 2$$

En parcelas esquinas se respetará dicha relación sobre ambos frentes.

Basamento: Tendrá una altura máxima de 11,00 metros y deberá cumplir con los retiros obligatorios de línea.

Altura de paramentos enfrentados: La altura máxima de paramentos enfrentados de distintos cuerpos dentro de la misma parcela, será determinada por la relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') entre los mismos, que en ningún caso podrá ser menor a 10,00 metros.

Cuando se trata de paramentos de diferentes alturas, la misma será igual a la semisuma de las alturas de los paramentos.

$$r = \frac{h'(m)}{d'(m)} = \text{--------} = 1{,}5$$

Parquización: Será obligatorio la parquización de las superficies libres de edificación

Art. 38.- Distrito "Localizaciones Especiales"

Las áreas o parcelas afectadas a este distrito se regirán por las Disposiciones Particulares referidas a la Edificación contenidas en las Planillas respectivas a cada Distrito desarrolladas en el Capítulo VI y la ordenanza vigente referida a Cementerios Jardín, con excepción de la localización y distancia de los mismos.

A partir de la promulgación de la presente ordenanza, sólo se podrán ubicar Cementerios Jardín en este distrito en el sector limitado por Canal Norte, márgenes del Río Salí, prolongación de Avenida San Ramón y Autopista Este, llamado Distrito de Localizaciones Especiales 2a (LE 2a).

CAPITULO VII: DISPOSICIONES URBANISTICAS Y DE EDIFICACION PARA SITUACIONES ESPECIALES

Art. 39.- Urbanización Country. Ocupación del Suelo.

Se denomina así a toda división de tierra cuyas parcelas destinadas a uso residencial cuentan con superficies comunes específicamente destinadas a la práctica de actividades deportivas, recreativas y sociales y tienen accesos controlados, conformando un recinto cerrado en su perímetro con respecto al entorno, constituyendo un todo inseparable a través de una relación funcional y jurídica inescindible.

Para su aprobación, los organismos de aplicación tendrán en cuenta que la ubicación y trazado de la urbanización no impliquen barreras al normal crecimiento de la trama urbana, ni interferencias al sistema vial principal urbano, a la normal evacuación de las aguas pluviales y en general a la accesibilidad y vinculación entre sectores urbanos.

Las superficies afectadas al área recreativa, una vez constituida la urbanización, no podrán ser enajenadas ni cedidas bajo ningún título en forma separada, ni parcial ni totalmente, respecto de la que constituyan el área residencial. Ambas áreas, constituirán respecto de esta urbanización, un conjunto inmobiliario, el cual deberá estar garantizado a perpetuidad mediante la concertación de relaciones jurídicas propias con la subadministración.

Cada titular de una parcela para uso residencial perteneciente a este régimen, estará limitado en el uso del mismo por las restricciones que en la presente se fijan y las que se originen por decisión y voluntad del organismo jurídico que represente al conjunto y que no contraríen las fijadas por la presente.

El proyecto de urbanización deberá ser aprobado por la Municipalidad y previamente a su ejecución, deberá constituirse un ente jurídico idóneo, con el fin de asegurar en el tiempo la continuidad del régimen que se establece con las presentes disposiciones. Dicho ente podrá asumir las formas societarias que se adecuen al mejor cumplimiento del régimen.

Las superficies destinadas a espacios verdes se considerarán incluidas dentro del área destinada a las actividades deportivas y recreativas.

El mantenimiento e higiene de calles internas y espacios verdes deberá estar asegurado, regular y permanentemente por cuenta del ente jurídico que representará al fraccionamiento.

El patrocinador del proyecto asumirá la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura que se establezcan en la ordenanza vigente y en las presentes disposiciones, así como su mantenimiento para asegurar la prestación de los servicios. También deberá dar tratamiento adecuado a las vías de circulación y acceso, parquizar y arbolar el área en toda su extensión y materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y recreativo, conforme al proyecto aprobado por la Municipalidad.

Las urbanizaciones que se regulan por esta ordenanza, deberán cumplimentar con las normas urbanísticas referidas al fraccionamiento, uso y ocupación que establecen los puntos subsiguientes. Queda facultado el Departamento Ejecutivo para determinar los requisitos urbanísticos necesarios que colaboren a optimizar, en cada caso concreto, este tipo de urbanizaciones según estudios realizados por la Subdirección de Planeamiento Urbano.

Las urbanizaciones que la presente norma regula, cumplirán con los siguientes requisitos:

a) Superficie mínima de la parcela a urbanizar: 10.000 m², frente mínimo 50,00 m.

b) Superficie mínima de parcela por vivienda: 450,00 m², frente mínimo 15,00 m., con un FOS máximo del 30 %.

c) Superficie mínima de espacios comunes: 20% de la suma de las superficies destinadas a uso residencial, con un FOS máximo del 20 %.

d) Uso del Suelo: sólo estará permitido en cada parcela de uso residencial, una unidad de vivienda.

Podrá considerarse como una unidad de vivienda, la construcción de una vivienda principal y otra con carácter accesorio (vivienda de encargado o casero).

En las parcelas afectadas a usos comunes podrán localizarse actividades deportivas, recreativas, sociales o comerciales.

Art. 40.- Parcelas de más de 5.000,00 m² de superficie.

Los propietarios de parcelas cuya superficie exceda los 5.000 m² podrán proponer por intermedio de la Secretaría de Planeamiento Urbano normas urbanísticas particulares que no desvirtúen el espíritu ni el objetivo del presente código, solicitando el dictado de una ordenanza que autorice la urbanización propuesta.

Art. 41.- Edificios Especiales de valor Arquitectónico Urbanístico y Patrimonial.

La Subdirección de Planeamiento Urbano determinará mediante los estudios correspondientes, los Edificios de Valor Patrimonial Arquitectónico Urbanístico existentes.

Cualquier modificación o intervención en los mismos que pudiera modificar sus características esenciales, deberá contar con el informe previo favorable de la mencionada Subdirección.

Previo a la materialización de cualquier clase de edificación en parcelas colindantes a los edificios de valor patrimonial, deberá presentarse anteproyecto ante la Subdirección de Planeamiento Urbano, sin cuyo informe favorable, no podrá seguir el trámite de aprobación de dicho anteproyecto.

La regulación de la ocupación del suelo y la preservación de Ambitos Históricos Arquitectónicos y Paisajísticos dentro del Distrito Central de la ciudad, se regirán por las disposiciones para el Area Comercial 1 (C1), Area Especial 1 (AE1), Area Especial 2 (AE2) y Area Especial 3 (AE3) de la presente ordenanza y de la ordenanza vigente sobre Preservación del Patrimonio.

Art. 42.- Edificaciones destinadas a Equipamiento Urbano, Servicios Comunitarios y Templos.

En el caso de edificios destinados a equipamientos comunitarios (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etcétera) o comerciales que superen la cantidad de diez locales, como asimismo salas cinematográficas, auditorios, etcétera, que causaren un impacto formal, funcional o ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que mediante ordenanza se determinarán en cada caso, previo informe técnico de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

Las disposiciones especiales podrán implicar variaciones en algunas normas de ocupación en forma y magnitud, a determinar por vía reglamentaria, siempre acompañadas con condiciones y exigencias particularizadas que aseguren un real y comprobable mejoramiento de la calidad funcional y ambiental en la parcela y su entorno.

Las Iglesias, Templos, Monumentos y los elementos alegóricos quedarán sujetos a disposiciones especiales que mediante ordenanza se determinarán en cada caso en base a un informe previo de la Secretaría de Planeamiento Urbano.

Art. 43.- Excepciones al presente código.

Cuando se planteen situaciones, que por su singularidad, no estén contempladas en lo prescripto por la presente norma, y que no desvirtúen el espíritu y la equidad de la misma, podrán solicitarse excepciones a la presente.

Estas serán efectuadas a la autoridad de Aaplicación, mediante escrito fundamentando el pedido, el que será remitido a la Subdirección de Planeamiento Urbano, para su informe técnico respecto a la conveniencia o no del mismo.

En caso de que el informe sea favorable, se remitirá por la vía correspondiente al Honorable Concejo Deliberante para su tratamiento y en caso de aprobación el dictado de la ordenanza respectiva.

Dicha ordenanza pasará a formar parte del presente código, y servirá para regular todas las situaciones similares que se presenten.

CAPITULO VIII: PENALIDADES

Art. 44.- Efectos de las penalidades.

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

Las sanciones en el presente capítulo, se refieren a la aplicación de esta ordenanza, y de todas aquellas otras normas municipales que sean complementarias de la presente. Estas sanciones se graduarán según la naturaleza o gravedad de la falta y de acuerdo con los antecedentes del infractor. Una vez aplicada la penalidad, no podrá ser convertida en otra.

Art. 45.- Aplicación de las penalidades.

Las infracciones al presente código y a las ordenanzas complementarias del mismo serán clasificadas según su tipo en:

a) Infracciones documentales o formales:

Son aquellas que no cumplen con el artículo 35 del presente código, y con las normas administrativas fijadas por los organismos de aplicación, para los trámites de obtención de permisos y aprobación de documentación.

Estas infracciones serán sancionadas en todos los casos con suspensión transitoria de los trámites y/o las obras si correspondiere.

Estas infracciones serán subsanadas con el cumplimiento de los requisitos exigidos, y con el pago de la multa y de las penalidades establecidas en el decreto reglamentario de la presente.

b) Infracciones constructivas:

Son aquellas, que aún contando con los permisos correspondientes, violan en la ejecución de las obras, lo establecido en el presente código respecto a los volúmenes edificados para cada distritos.

Estas infracciones serán sancionadas en todos los casos, con la suspensión de las obras, con la demolición de todo lo construido en contravención a las normas municipales, y con el cumplimiento de las penalidades y multas, establecidas en el decreto reglamentario de la presente.

c) Infracciones al uso:

Son aquellas que violan lo prescripto en la presente ordenanza, respecto a la localización de actividades para cada distrito.

Estas infracciones serán sancionadas en todos los casos con la clausura del local, y con el cumplimiento de la penalidades y multas, establecidas en el decreto reglamentario de la presente.

Las infracciones a lo dispuesto en esta ordenanza se sancionarán con la aplicación de las siguientes penalidades de acuerdo a los criterios fijados en el decreto reglamentario:

- Apercibimiento al profesional y/o empresa actuante,
- Multa según la importancia de la infracción,
- Suspensión en el uso de la firma del profesional habilitado ante la Municipalidad por términos variables comprendidos entre 3 meses y 5 años.

A los fines de lo establecido por el presente artículo, el decreto reglamentario de la presente, establecerá la creación y normas de funcionamiento del Registro de Profesionales actuantes en el Municipio de San Miguel de Tucumán.

Art. 46.- De las resoluciones definitivas de los funcionarios a quienes esta ordenanza encomienda la aplicación de sus disposiciones.

Los particulares podrán recurrir ante una Comisión constituida por técnicos de la Subdirección de Planeamiento Urbano, Dirección de Catastro y Edificación y de Fiscalía (si fuera necesario), exponiendo sus derechos dentro de los 10 días de la notificación de dichas resoluciones.

Dicha Comisión deberá dictaminar dentro de los 7 días de elevado el reclamo.

CAPITULO IX: DEROGACION DE NORMAS

Art. 47.- Modificación de normas anteriores.

A partir de la promulgación de esta ordenanza, toda norma que en su articulado haga referencia a la ordenanza Nº 614/81 en sus artículos 1º (secciones 1 - 2 - 4 - 5 - 7 y 8), 2º, 3º, 4º, 5º y 6º será reemplazada por la presente.

Art. 48.- Derogación de normas anteriores.

A partir de la promulgación de la presente ordenanza, deróganse las siguientes normas:

- ordenanza No 537/85 Gas, artículo 2o Almacenaje Gas Licuado.
- ordenanza Nº 614/81 (Código de Planeamiento Urbano).
- ordenanza Nº 752/82 en el artículo 2º del decreto reglamentario Nº 102/91.
- ordenanza Nº 895/87 la denominación, Capítulo I y sus artículos 1º, 2º, 3º y 4º; Capítulo III artículo 13 y Capítulo IV y sus artículos 14, 16 y 18.
- ordenanza Nº 1.609/90 Perfiles Simétricos.
- ordenanza Nº 2.117/93 en los apartados 7.1, 7.2, del artículo 7º.
- ordenanza Nº 2.120/93, y toda otra disposición que se oponga a la presente distrito peatonal.

El cumplimiento de la presente ordenanza no excluye la aplicación de las ordenanzas, decretos y disposiciones que no se opongan a la presente.

Art. 49.- Comisión permanente de Seguimiento y Evaluación.

A partir de la promulgación de la presente créase la Comisión Permanente de Seguimiento y Evaluación del Código de Planeamiento Urbano, la que tendrá las siguientes funciones:

- Evaluar el impacto de la aplicación de esta norma, en relación a los objetivos explicitados en el artículo 1o del presente código.

- Realizar un informe anual resaltando los aspectos positivos y negativos, de los resultados de la aplicación del Código de Planeamiento Urbano.

- Presentar proyectos de modificación parcial o total del Código de Planeamiento Urbano al Honorable Concejo Deliberante, así como asesorar al respecto, a pedidos de órganos municipales o por iniciativa propia.

El funcionamiento, y las atribuciones de esta comisión se regirán por el decreto reglamentario complementario a la presente.

Esta comisión estará integrada por representantes de las siguientes instituciones:

- Municipalidad, áreas afines al Planeamiento Urbano.
- Federación Económica y Cámara de la Construcción.
- Colegios Profesionales, afines al Planeamiento Urbano.
- Entidades Intermedias como: Centros Vecinales y Asociaciones Civiles con Personería Jurídica que representen a los distintos sectores de la ciudad.
- Organizaciones Estatales, interesadas en el tema de la Planificación.

Art. 50.- Incorporación de elementos gráficos

Incorpórase como parte integrante de esta ordenanza los elementos gráficos que se enuncian a continuación:

- Plano de Zonificación en Distritos: Sectores 1/4, 2/4, 3/4 y 4/4.
- Plano de distritos áreas especiales.
- Perfiles edilicios del capítulo VI.
- Gráficos de páginas 27 a 32.

Art. 51.- El Departamento Ejecutivo reglamentará la presente ordenanza en sus partes pertinentes en un término no mayor a 60 (sesenta) días a partir de su promulgación.

La presente ordenanza será puesta en conocimiento de los municipios circundantes integrantes del Gran San Miguel de Tucumán, a fin de que si lo estimaran pertinente adecuen su legislación para la continuidad urbana en similitud constructiva, usos del suelo y prolongación de la red vial.

Art. 52.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese en el Boletín Municipal y archívese.

Sala de Sesiones, 11 de diciembre de 1997.