ORDENANZA Nº 2.773.-

El Concejo Deliberante de la Municipalidad de la ciudad de San Miguel de Tucumán, sanciona con fuerza de

O R D E N A N Z A:

Artículo 1º.- Apruébanse las modificaciones complementarias efectuadas a la ordenanza Nº 2.648/98 (expediente Nº 368-HCD-98-L), por la Secretaría de Urbano, y que forman parte de la presente.

Art. 2º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese en el Boletín Municipal y archívese.

Sala de Sesiones, 06 de octubre de 1998.

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 metros. 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 metros cuando sobre el o los paramentos del lado (d) se abran locas 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=2,5 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 6,00m²
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 paramentos de diferentes alturas, el valor de "h" será igual a la semisuma de las alturas de ambos paramentos.

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.

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 metros del eje divisorio.

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

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 metros de altura, medidos desde la cota de la parcela.

Las cercas medianeras divisorias de parcelas, no podrán superar en ningún caso los 3,50 metros 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 LE será coincidente con LM, con una altura máxima de 12,00 metros, 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 metros 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 individual en el área comprendida por las calles Crisóstomo Alvarez, San Juan, Junín-Ayacucho, Rivadavia-Las Heras.

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 metros, 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 la 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.

- Instituto de Maternidad "Nuestra Señora de las Mercedes": predio limitado por avenida Mate de Luna, calle 12 de Octubre, calle San Martín y Parque Avellaneda.

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

- Cárcel de Villa Urquiza entre calles Catamarca, Méjico y avenida El 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 avenida Benjamín Aráoz, avenida Wenceslao Posse, calle José Ingenieros y avenida Brígido Terán.

- Usina Termoeléctrica Independencia en avenida La Democracia y calle Jujuy.

- Mercofrut ubicado sobre autopista Este y avenida La 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, Bolivar y La Rioja.

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