ORDENANZA Nº 3.112.-

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

ORDENANZA:

Artículo 1º.- Modifíquese la ordenanza Nº 2.648/98 (Código de Planeamiento Urbano) en los siguientes artículos:

"Art. 5º.- Inclúyase en la página Nº 5, las siguientes definiciones:

"Factor de Ocupación Total (FOT): Coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela determina la superficie edificable aplicado como lo indica la presente norma.

Nivel o Piso: En los términos de la presente ordenanza seentiende por "nivel o piso" la distancia entre solados consecutivos o solado y cubierta que no sea inferior a 2,70 metros de altura."

"Art. 7º.- Agréguese en la página Nº 9, en la definición de vivienda colectiva la palabra FOT quedando la misma redactada de la siguiente manera:

"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, FOT y altura de la zona."

"Art. 9º.- Agréguese la abreviatura "FOT: Factor de Ocupación Total."

"Art. 10.- Modifíquese el párrafo correspondiente al título Distrito Comercial 1 (C1) el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Distrito Comercial 1 (C1)

Zona correspondiente al casco fundacional y su prolongación hacia el oeste de la ciudad que se caracteriza por sus valores históricos, funcionales y ambientales y está destinada a la localización de equipamientos, servicios,

comercios y viviendas.
Se subdivide en dos zonas conformadas según se describe a continuación:

Comercial 1a (C1a) entre calles Santiago, Salta-Jujuy, General Paz, avenida Saenz Peña-avenida Avellaneda.
Comercial 1b (C1b) prolongación de la zona C1a hacia el oeste hasta calles Bernabé Aráoz-Marco Avellaneda."

“Art. 19.- Modifíquese el segundo párrafo el que quedará redactado de la siguiente manera:

"En el caso de parcela frentista a arterias divisorias de distritos puede optarse por los parámetros del distrito que permitan una mayor superficie edificable siempre que se respeten las disposiciones establecidas para el basamento y el uso del distrito al que pertenece la parcela involucrada. Esta disposición no regirá para parcelas frentistas a distritos AE y al distrito GE."

“Art. 21.- Elimínese la referencia 4 y remplácese la referencia 3 sobre espacio para guarda y estacionamiento de vehículos por la siguiente:

"3 Un módulo por cada 130 m² construídos de superficie propia para parcelas ubicadas en el Distrito C1a."

Art. 25.- Modifícase el presente artículo, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Parámetros que definen los límites de los elementos que integran el espacio urbano y del volumen edificable.

1) 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.

2) 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 Líneas Divisorias de Fondo de Parcela.
Se considera Espacio Centro de Manzana a partir de la cota -1,50 metros.

3) Superficie Edificable

Para los Distritos R1, R3b, C1b, C2, AE4, AE5, la superficie edificable se calculará multiplicando la superficie de la parcela por el FOT, indicado en planillas de disposiciones particulares relativas a la edificación para cada distrito, según la tipología y con las siguientes especificaciones:

a) En caso de parcelas esquinas de cualquier dimensión y parcelas mediales hasta los 40 metros de profundidad la superficie edificable resultará de multiplicar el coeficiente del FOT que correspondiere por el 100 % (cien por ciento) de la superficie de la parcela.
b) En caso de parcelas mediales la superficie edificable se afectará con un coeficiente igual a 0,60 aplicado a la superficie de la parcela ubicada entre los 40,00 y 60,00 metros de profundidad y de un coeficiente igual a 0,20 para la superficie de la parcela ubicada mas allá de los 60,00 metros de profundidad.
c) A la superficie determinada se agregará la correspondiente a cocheras que se ubiquen por debajo de la cota de la parcela, la correspondiente a balcones que sobresalgan del volumen edificable y las destinadas a instalaciones complementarias (sobrerrecorrido de ascensores, salas de máquinas, cisternas, tanques para agua, etc.)
d) Cuando en los distritos R1, R3b, C1b, C2, AE4 y AE5 se construyan cocheras en subsuelo se permitirá un incremento adicional de la superficie edificable equivalente a la superficie destinada a cocheras, incluyendo los espacios de circulación y maniobra.

En el distrito C3 rigen las disposiciones antes enunciadas para la tipología de perímetro libre.

Para edificios en altura destinados a vivienda colectiva y/u oficinas que superen en planta baja los 4,50 metros de altura y en niveles superiores los 3,50 metros, la superficie calculada de locales o la parte de locales con altura mayor a las mencionadas calculada, se computará doble.

Para el resto de los Distritos, la edificación 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.

4) Distancia de los paramentos de la edificación a las líneas divisorias de parcela.

a) Edificios entre medianeras

El retiro a fondo de parcela es considerado como tal cuando se realiza sobre el ancho completo de la parcela, en caso contrario será tratado como patio principal o auxiliar de acuerdo a la cualidad de los locales que a él ventilen.

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.
Cuando allí ventilen locales habitables clase B, la separación mínima será de 3,00 metros.

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 metros.

Para los distritos R1, R3b, C1a, C1b, C2, C3, AE4, AE5, y para el Distrito C3 en edificios de perímetro libre, rigen las condiciones que se enuncian a continuación:

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.
Cuando allí ventilen locales habitables clase B, la separación mínima será de 3,00 metros.

Para parcelas no afectadas por pulmón de manzana: Cuando hacia el fondo de parcela ventilen locales habitables clase A, la distancia mínima a la línea divisoria de fondo será:

En parcelas de más de 45,00 metros de profundidad: 1 de la longitud de la parcela.
En parcelas de menos de 45,00 metros de profundidad: 6,00 metros mínimos.
Cuando hacia allí ventilen locales habitables clase B, la separación mínima será de 3,00 metros.

b) Edificios de Perímetro y Semi perímetro 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 metros.

Para los distritos R1, R3b, C1b, C2, AE4, AE5, y para el Distrito C3 (solo en edificios de perímetro libre), rigen para la tipología de perímetro libre y semi perímetro libre las siguientes condiciones:

- En Parcela Medial:

Retiro obligatorio mínimo a líneas divisorias de fondo de parcela: Se rige por lo establecido para edificios entre medianeras.
Retiro obligatorio mínimo a líneas divisorias laterales: 6,00 metros.

- En Parcela Esquina:

Retiro obligatorio mínimo a líneas divisorias de fondo de parcela: Se rige por lo establecido para edificios entre medianeras.
Retiro obligatorio mínimo a líneas divisorias laterales: 6,00 metros.

En el caso de parcela medial con edificación de perímetro libre, la sumatoria de ambos retiros a líneas divisorias laterales debe ser como mínimo el 35% (treinta y cinco por ciento) del frente de la parcela.

Para los Distritos R1, R3b, C3, AE4 y AE5, los retiros a líneas divisorias de parcela se efectuarán desde la cota de planta baja. Para los distritos C1b y C2 los retiros a líneas divisorias de parcelas se efectuarán a partir del basamento o a partir de la cota de planta baja.

5) Retiro de Línea de Edificación

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

En el Distrito Comercial 1a, 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 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. En este Distrito (C1a) 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.

Para los distritos R1, R3b, C1b, C2, AE4, AE5 y para el Distrito C3 en edificios de perímetro libre, rigen las siguientes condiciones:

a) Para edificios entre medianeras, el retiro de linea de edificación es optativo. En caso de optarse por hacerlo, será como mínimo de 5,00 metros.
b) Para edificios de perímetro y semi perímetro libre, es obligatorio el retiro de Línea de Edificación según las siguientes condiciones:

Retiros Mínimos:

En parcela medial hasta 12 niveles: retiro de 5,00 metros.
Más de 12 niveles: retiro de 8,00 metros.
En parcela esquina: hasta 12 niveles: retiro de 5,00 metros.
Más de 12 niveles: retiro de 8,00 metros.
Sobre frente mayor: 2,00 metros.

Para los distritos R1, R3b, C3, AE4 y AE5, los retiros a línea municipal se efectuarán desde la cota de planta baja.
Para los distritos C1b y C2, los retiros a línea municipal se efectuarán a partir del basamento o a partir de la cota de planta baja.

6) Patios principales

Relación entre altura y separación de paramentos enfrentados para edificios entre medianeras y de perímetro y semi perímetro 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 él o los paramentos del lado (d) se abran locales habitables clase A.

El lado (d') será como mínimo de 4,00 metros cuando sobre él 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 5,00 metros.

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

Para los distritos R1, R3b, C1a, C1b, C2, AE4, AE5 y para el distrito C3 en edificios de perímetro libre, rigen las condiciones que se enuncian a continuación:

Para las dimensiones de los patios principales se establecen medidas mínimas fijas por rango. Los rangos se fijan, a partir de la cota de PB, según niveles o número de pisos de acuerdo a la siguiente tabla:

Hasta 4 niveles----------(d)= 6,00 metros
De 5 a 8 niveles----------(d)= 9,00 metros
De 9 a 12 niveles----------(d)= 12,00 metros
De 13 en adelante----------(d)= 15,00 metros

Entre un rango y el siguiente la distancia (d) se puede distribuir proporcionalmente en cada piso, aterrazando la edificación.
El ancho (d') mínimo de los patios requerido, en el caso de que a los paramentos laterales ventilen locales habitables clase A será de 5,00 metros, en el caso de que ventilen locales habitables clase B, no habitables o se constituya en un paramento no ventilable será de 3 metros.

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.

ORDENANZA Nº 3.112.-

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, etc. (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.- Agréguese al final del artículo el siguiente párrafo.

Para los distritos R1, R3b, C1a, C1b, C2, AE4, AE5 y para el Distrito C3 en edificios de perímetro libre, rigen las siguientes condiciones:

Para las dimensiones de patios auxiliares se establecen medidas mínimas fijas por rango. Los rangos se fijan, a partir de la cota de PB de la parcela, según niveles o número de pisos de acuerdo a la siguiente tabla.
Hasta 4 niveles----------(d) = 3,00 metros
De 5 a 8 niveles----------(d) = 3,50 metros
De 9 a 12 niveles----------(d) = 4,00 metros
De 13 en adelante----------(d) = 4,50 metros
El ancho (d') mínimo requerido de los patios auxiliares para los paramentos laterales es de 2 metros.

Art. 28.- Suprímase de este artículo y trasládese al artículo 25 el párrafo correspondiente a Línea de Edificación (LE).

Modifícase el artículo 28 que quedará redactado de la siguiente manera:

Formas de ocupación de la manzana

1) 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 Línea de Frente Interno (LFI) 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 en 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 sesión 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.

Para los distritos R1, R3b, C1b, C2, AE4, AE5 y para el Distrito C3 en edificios de perímetro libre, rigen las condiciones que se enuncian a continuación:
Se establece la Línea de Frente Interno a 35,00 metros de la Línea Municipal.
En caso de retiro de Línea de Edificación sobre el frente, a 5,00 metros mínimos, la Línea de Frente Interno se extenderá hasta 40,00 metros de la Línea Municipal.
En caso de Perímetro Libre o Semi perímetro Libre la Línea de Frente Interno se establece a 1/3 de la longitud de la manzana o 40,00 metros.

La edificación en la franja perimetral edificable 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.

b) Edificación en el Centro de Manzana

Para Distritos Residenciales 1 y 3b y Areas Especiales 4 y 5 (R1, R3b, AE4 y AE5): La ocupación máxima del Centro de Manzana será del 25% (veinticinco por ciento) de la superficie de parcela correspondiente al Centro de Manzana, el resto, espacio libre parquizado. La altura máxima de edificación en el Centro de Manzana es de 4,50 metros. No se permite el estacionamiento de vehículos en el espacio libre. El Centro de Manzana puede ser ocupado por debajo de la cota de parcela en un 50% (cincuenta por ciento) de su superficie con subsuelo, siempre que a nivel de cota de parcela se mantenga la condición de parquizado en el resto.

Para Distrito Comercial 3 (C3) sólo para tipología de Perímetro Libre: La ocupación máxima del Centro de Manzana será del 50% (cincuenta por ciento) de la superficie de parcela correspondiente al Centro de Manzana con altura máxima de 4,50 metros. La superficie libre de edificación deberá ser parquizada. El Centro de Manzana puede ser ocupado por debajo de la cota de parcela en un 50% (cincuenta por ciento) de su superficie con subsuelo, siempre que a nivel de cota de parcela se mantenga la condición de parquizado en el resto.

Para Distritos Comerciales 1a, 1b y 2 (C1a, C1b y C2): La ocupación del Centro de Manzana podrá ser en un 100% (cien por ciento) con altura máxima de 10,00 metros. Se podrá ocupar la totalidad del Centro de Manzana por debajo de la cota de parcela con subsuelo.

Para los restantes distritos: La edificación en el Centro de Manzana estará regulada por el FOS y las alturas de basamento establecidas en las planillas de Disposiciones Particulares para cada distrito. Se podrá construir por debajo de la cota de parcela siempre que se respete el FOS establecido para cada distrito. La superficie de la parcela afectada por el Centro de Manzana deberá ser parquizada.

Para Vivienda Individual o Agrupada: Las tipologías de Vivienda Individual y Vivienda Agrupada no serán regidas por las obligaciones establecidas para el Centro de Manzana, salvo lo dispuesto en las planillas de Disposiciones Particulares para cada distrito.

c) 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).

d) Factor de Ocupación del Suelo (FOS): La determinacion del FOS se rige por las Planillas de Disposiciones Particulares relativas a la edificación para cada Distrito del Capítulo VI.
Para los Distritos R1, R3b, C1a, C1b, C2, C3, AE4, AE5, elimínese el Factor de Ocupación del Suelo (FOS).

2) Manzana sin Centro de Manzana: Se regulan por las disposiciones establecidas en el artículo 25 del presente Capítulo.

En el caso de los Distritos R1, R3b, C1b, C2, C3, AE4, AE5, se regulan por las disposiciones del artículo 25 del presente Capítulo.

Art. 29.- Agréguese al final del párrafo que se encuentra bajo el titulo "Planos Límites Horizontales" lo siguiente:
Elimínese el plano límite de 23,00 metros del Distrito C1a y fíjese PB y 7 niveles como último piso de la edificación.

Modifíquese el titulo "Construcciones permitidas sobre planos límites horizontales o alturas máximas" y los puntos a) y b) del mismo, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

Construcciones permitidas sobre planos límites horizontales o sobre el último piso de la edificación.

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.
Las instalaciones mencionadas anteriormente que requieran de locales cerrados para su funcionamiento, deberán desarrollarse dentro de un volúmen 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.

b) Piscinas, asadores, pergolado.

Art. 36.- Elimínense de las Planillas de Disposiciones Particulares relativas a la edificación para cada Distrito las siguientes hojas: 3/34, 5/34, 20/34, 22/34 y 25/34 y modifíquense las hojas: 1/34 (C1), 4/34 (C2), 6/34 (C3), 19/34 (AE4 y AE5), 21/34 (R1) y 24/34 (R3b) las que quedarán redactadas según el anexo de la presente".

Art. 2º.- Todos los parámetros no consignados en la presente serán regidos por la ordenanza Nº 2.648/98 (Código de Planeamiento Urbano).

Art. 3º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese en el Boletín Municipal y archívese.

Sala de Sesiones, 09 de octubre de 2001.