



### **ORDENANZA N° 798/2023**

#### **VISTO:**

La necesidad de contar con un nuevo Reglamento de: *"Código de Planeamiento Urbano" en la Ciudad de Santo Tomé, Corrientes; y,*

#### **CONSIDERANDO:**

Que, es transcendental que la Ciudad de Santo Tomé cuente con un "Código de Planeamiento Urbano" actualizado, que estipule normativas y regule los asuntos referentes a: Usos de los suelos, edificios, estructuras e instalaciones, trama circulatoria, subdivisión y englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el ejido urbano, la preservación de las condiciones ambientales y en general, todo aquello que tenga relación con el ordenamiento territorial dentro del ejido Municipal.

Que, por Ordenanza N° 37/98 se implementa en esta ciudad un "Código de Planificación Urbana", cuyas disposiciones contempladas en la presente Ley quedaron obsoletas con el correr de los años.

Que, Santo Tomé hasta la fecha ha sufrido modificaciones urbanísticas y demográficas considerables por el incremento notable en su población, por lo que es imprescindible que el Municipio cuente con instrumentos jurídicos-legales pertinentes, con normativas que establezcan el ordenamiento y desarrollo urbano en todo su territorio. Con la finalidad de garantizar la preservación y mejoramiento del medio ambiente, el desarrollo de la ciudad dentro de un Plan de estructuración Física que asegure la distribución coherente de la edificación, la regulación respecto al fraccionamiento de la tierra, la intensidad de uso de la misma, el cumplimiento de los requerimientos ambientales relativos a: iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, higrometricidad, visuales, etcétera, y la preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico o turístico a los fines de uso- recreacional y educativo de los mismos.

Que, el Departamento Ejecutivo Municipal en uso de sus Atribuciones y Facultades tomará las medidas correspondientes, ajustándose a disposiciones establecidas por Carta Orgánica Municipal (C.O.M) "DEPARTAMENTO EJECUTIVO"- ART. 26° "Atribuciones y Deberes del Intendente Municipal"- inc. 29) "PLANIFICACIÓN URBANA- ART. 215, 216°, ART. 217°, ART. 218°.

Que, el Honorable Concejo Deliberante en uso de sus facultades apoya todas las iniciativas presentadas por el Departamento Ejecutivo Municipal tendientes a la implementación de nuevas Políticas públicas en beneficio de la comunidad.

Por ello

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SANTO TOMÉ (CTES.)  
SANCIONA CON FUERZA DE**

**ORDENANZA**





Honorable Concejo Deliberante  
Santo Tomé - Corrientes -  
San Martín 1015-Planta Alta -Teléfono: 03756-420108

### **ORDENANZA N° 798/2023**

**Artículo 1°: APROBAR** en todas sus partes el nuevo "*Código de Planeamiento Urbano*" de la Ciudad de Santo Tomé, Corrientes, que forma parte del ANEXO I de la presente Ordenanza.

**Artículo 2°: DICHA** Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial Municipal.

**Artículo 3° DEROGASE** en todas sus partes la Ordenanza N° 37/98.

**Artículo 4° REFRENDARA** la presente Ordenanza la Secretaria del Honorable Concejo Deliberante de Santo Tomé, Corrientes.

**Artículo 5° COMUNÍQUESE**, elévese copia de la presente al D.E.M y a sus efectos archívese.

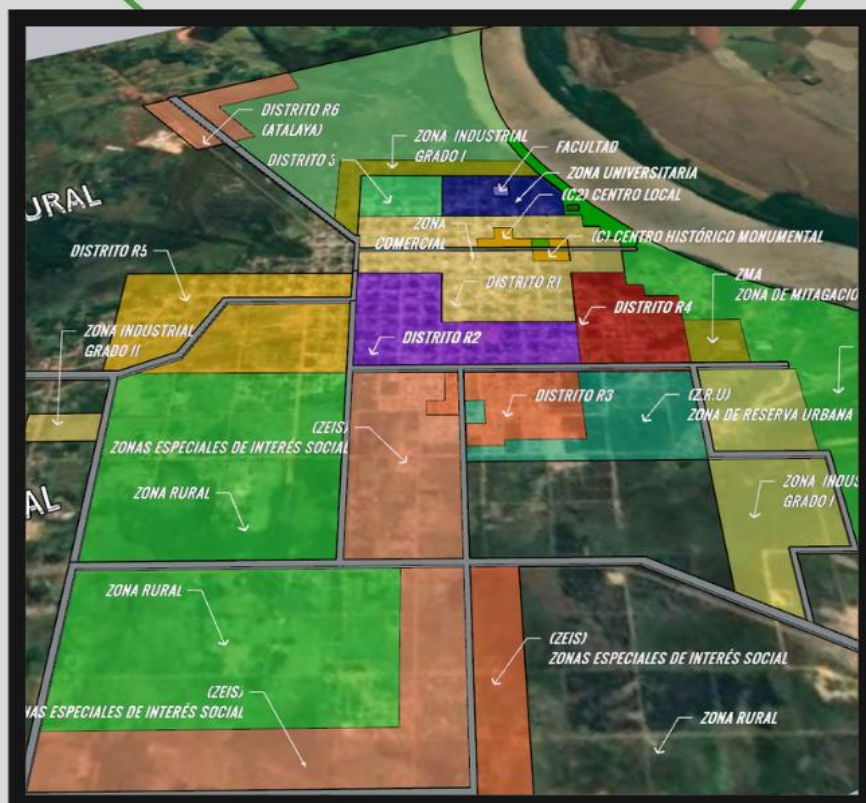
Dada en el Recinto del Honorable Concejo Deliberante de Santo Tomé, Corrientes, donde se celebró la Sesión Ordinaria a los Dieciséis Días del Mes de Noviembre del Año Dos Mil Veintitrés. -

GIULIANA DAL VECCHIO  
SECRETARIA LEGISLATIVA H.C.D  
SANTO TOME (CTES.)

SANTIAGO SAUCEDO  
VICEPRESIDENTE 1° H.C.D  
SANTO TOMÉ (CTES)



# CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO



**Municipalidad de Santo Tome**  
CORRIENTES





**ZEIS: (ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL)** las zonas especiales de interés social refieren a predios donde exigen aseguramientos irregulares, que deben ser objeto de estudio, intervención y reglamentación específico

**ZMA: (ZONA DE MITIGACION AMBIENTAL)**  
corresponde al predio de disposición final de  
residuos del municipio

**Z.R.U.:** (ZONA DE RESERVA URBANA) Zona comprendidas dentro del área urbana, generalmente no subdivididas ni ocupadas

**ZONA RURAL:** Área del ejido municipal donde se desarrollan actividades agropecuarias, forestales, mineras etc.

**ZONA INDUSTRIAL II:** Fabricación de muebles accesorios de madera similar

**ZONA INDUSTRIAL III:** Fabricación de envases de madera y materiales afines

**ZONA INDUSTRIAL I: Fabricación de ladrillos comunes**



## ÍNDICE GENERAL

### TITULO

#### Planificación Urbana Santo Tomé Ctes

1) Objetivos:

2) Medios

a) Fraccionamientos

b) Red Vial

c) Zonificación

d) Tejido Urbano

3) Instrumentos de planificación, gestión y financiamiento urbanos

1. Instrumentos Relativos a niveles de Planificación - Las Figuras de Planes específicos

a) Plan Maestro

b) Plan Especial

c) Plan de Sector

2. Instrumentos de Gestión y Financiamiento

a) Aplicabilidad de la Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios

b) Recuperación de Plusvalías

1. Definición de las Zonas afectadas a recuperación de Plusvalía por acciones urbanísticas.

c) Convenio Urbanístico

d) Concesión Administrativa

e) Tasas y servicios – apartado especial

### TITULO 1

#### Disposiciones generales



**1) De las normas**

**a) Ámbito de Aplicación**

**b) Bienes objeto de regulación**

**c) Ámbito de vigencia temporal**

**d) Prevalencia de normas**

**e) Incorporación de modificaciones y ordenamiento del texto del Código**

**f) Aplicación suplementaria de normas**

**2) Autoridad de aplicación**

**3) Definición de términos técnicos**

**a) Relativo al terreno**

**b) Relativo al uso**

**c) Relativo al tejido urbano:**

**d) Relativo a Instrumentos de Financiamiento Urbano**

**1. Plusvalías**

**2. Indicadores Urbanísticos Básicos**

**3. Superficie Edificable Básica**

**4) Abreviaturas y denominaciones abreviadas**

**TITULO 2**

***Propuestas de apertura de vía pública y de fraccionamiento***

**1) Generalidades**

**a) Alcances**

**b) Condiciones**

**c) Cesiones de terrenos**

**a. Ubicación y características de las superficies a ceder a título gratuito**

**2) Mensuras**

**a) Datos técnicos de las mensuras**

**b) Validez de las mensuras**



1. Por modificaciones y/o alteraciones

2. Por edad del amojonamiento

c) Obligatoriedad del amojonamiento

**3) Requisitos de los fraccionamientos**

a. Fraccionamiento de tierras rurales

b. Fraccionamiento de tierras urbanas

1. Del amanzanamiento

2. Del parcelamiento

3. Condiciones al fraccionamiento

4. Englobamiento parcelario

5. Subdivisión de parcelas

**4) Características morfológicas de las subdivisiones**

a) Continuidad de la red vial

b) Amanzanamiento y trazado vial

1. La manzana

2. Las vías circulatorias

3. Los parcelamientos

**5) Procedimientos para la subdivisión del suelo**

1. Consulta previa a la Autoridad de Aplicación

2. Certificado de factibilidad de subdivisión

3. Anteproyecto de loteos

4. Aprobación de anteproyecto

5. Presentación del proyecto definitivo

6. Intervención de organismos técnicos municipales

7. Convenio para la realización de la infraestructura básica

8. Intervención de la Dirección General de Catastro de la Provincia.



9. Transferencia del dominio de los espacios públicos

10. Condiciones para la venta de lotes

**TITULO 3**  
***Red circulatoria***

1) Red vial

2) Clasificación de Vías

a) Red vial principal

1. Red vial primaria

2. Red vial secundaria

3. Red vial terciaria

b) Red vial suplementaria o interna

1. Tránsito vehicular restringido

2. Tránsito peatonal predominante y vehicular ocasional

3. Sendas para Motos y Bicicletas

c) Red ferroviaria

d) Nuevas vías circulatorias

3) Retiros obligatorios según categorías de vías

1. Vías con línea municipal (L.M.) particularizadas

2. Vías con ensanches de aceras

3. Vías con retiro de fachadas

a) Uso del espacio de terreno entre L.M. y L.E.

b) Uso del espacio aéreo entre L.M. y L.E.

4) Direcciones de la circulación y velocidades admisibles según categorías de vías.

5) Restricciones horarios de la circulación

1. Zona permitida para la circulación de carga (pesada y/o semipesada)

6) Estacionamiento en vía pública

1. Estacionamiento permitido





2. Estacionamiento prohibido en general
3. Estacionamiento prohibido en particular
4. Zona de estacionamiento prohibido
5. Zona de estacionamiento medido

**7) Circulación peatonal**

1. Aceras
2. Ancho de las aceras
3. Solado
4. Ancho de solado en las aceras
5. Perfil de las aceras

**TITULO 4**

***Zonificación en distritos***

**1) Nomenclatura**

1. Distritos Residenciales
2. Distritos Centrales (C)
3. Distritos de equipamiento
4. Distritos Industriales
5. Zonas de Reserva Urbana
6. Zonas de recuperación
7. Zonas de Interés Paisajístico
8. Zonas de Urbanizaciones Integrales
- a) Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)**
9. Área Rural
10. Área Rural de Protección (AR-ZP)
11. Zona de protección Ambiental
12. Zona de mitigación ambiental

**2) Delimitación de distritos**



**3) Normas generales sobre uso del suelo**

**1. Usos del Suelo**

**a) Usos permitidos**

**b) Usos no conformes**

**c) Usos mixtos**

**2. Parcela no conforme**

**3. Requerimiento de lugar para estacionamientos parcelarios**

**a) Carga y Descarga de vehículos**

**b) Guarda de vehículos parcelarios**

**c) Módulo de estacionamiento**

**4. Clasificación de Depósitos según Molestias**

**a) Depósitos Complementarios de Industria**

**b) Depósitos complementarios de comercio minorista**

**c) Depósitos Complementarios para Comercio Mayorista.**

**5. Clasificación de Comercio Mayorista según Molestias**

**TITULO 5**

***Normas específicas para cada distrito***

**1) Distritos residenciales**

**a) Distrito R1**

**b) Distrito R2**

**c) Distrito R3.a de Desarrollo Prioritario**

**Bis** Distrito R3.b de Desarrollo Diferido

**d) Distrito Re1**

**e) Distrito Re2**

**2) Distritos centrales**

**1. Distrito Centro Histórico Monumental (C.h.m) Central de Arquitectura Histórico Monumental**

**2. Distritos Centro Histórico (C.h.)**



3. Distrito C2 (centro local)

3) Distritos industriales

1. Distrito I1

2. Distrito I2

3. Distrito I3

4) Zonas de reserva urbana

1. Zonas de Reserva para Plan Especial (ZRPE)

2. Zonas de Reserva para Plan de Sector (ZRPS)

5) Área rural de protección (AR-ZP)

6) Zonas de interés paisajístico

7) Zona de protección ambiental (Z.P.A)

8) Zona de mitigación ambiental (ZMA)

## **TITULO 6**

### ***Normas generales sobre tejido urbano***

1) Espacio urbano

a) Función del Espacio Urbano

2) Conformación del espacio urbano

1. La Franja Perimetral Edificable

a) La línea de Frente Interno

b) El Espacio Libre de Manzana

c) Compensación de la L.F.I.

d) Manzanas Atípicas

e) Espacio Libre de Manzana Comprometido por Edificación preexistente.

2. El Centro Libre de Manzana

3. La franja edificable en altura para determinados distritos:

a) Retiro de fondo en altura

b) El espacio libre de manzana



c) Los edificios que no superen los 12 metros de altura.

4. Relación entre altura y separación entre paramentos:

a) Con respecto al eje de calle

b) Enfrentados en la misma parcela

c) En Edificios de perímetro Libre

d) Enfrentados en la misma Manzana y con respecto al Espacio Libre de Manzana. Para distritos no especificados en art. 6.2.3 y 6.2.4

5. Las condiciones de alineación en los predios que expresamente se establezcan

1. Obligación de alineación

2. Línea Municipal de Esquina

3. Fondo Mínimo Obligatorio.

6. Los Factores de Ocupación

a) El Factor de Ocupación Total

b) El Factor de Ocupación del Suelo

3) Patios auxiliares

1. Dimensiones mínimas de los patios auxiliares

2. Extensiones permitidas de los patios auxiliares

4) Casos especiales previstos

1. Construcción permitida sobre altura máxima

a) Edificios con planta baja libre

Bis Edificios con planta baja libre en distritos R2 y R3

Edificios de perímetro libre

2. Servidumbre del espacio aéreo

3. Plan de Conjuntos Integrales

5) Casos especiales no previstos

## **TITULO 7**

### ***Protección, defensa y mejoramiento ambiental***

1) Generalidades



2) De las normas
a) Objeto y Ámbito de Aplicación
b) Declaración de Interés Público
<b>TITULO 8</b>
<i>Normas y procedimiento de aplicación</i>
1) Certificado de uso conforme
a) Obligatoriedad del Certificado
b) Requisitos de la Solicitud
c) Dictámenes Previos
d) Vigencia del Certificado
e) Caducidad del Certificado
2) Usos no conformes
1. Prohibición de ampliación
2. Conservación
3. Daño a edificio destinado a uso no conforme
4. Abandono voluntario del uso
5. Cese forzoso del uso
3) Facultades de la autoridad de aplicación
1. Facultades
a) Otorgamiento de Certificados de Uso Conforme
b) Realización de Inspecciones
c) Aplicación de Sanciones
d) Labrar Actas de Infracción
4) Recursos
1. Previsiones
<b>TITULO 9</b>
<i>Planillas</i>





## **Código de planeamiento urbano**

### **1) Objetivos:**

a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio, a través de la creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer, al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento y servicios esenciales.

b) Orientar el desarrollo de la Ciudad dentro de un Plan de Estructuración Física que asegure la distribución coherente de la edificación, regulando su densidad de acuerdo con el carácter y funciones asignados a cada distrito.

c) Promover la adopción de un Sistema Vial Principal; que garantice la fluidez del tránsito sobre las arterias de circulación y regule el uso de la tierra sobre sus bordes, incluyendo las áreas de estacionamiento y de carga y descarga de vehículos y facilitando la apertura de nuevas vías de circulación; con el fin de mejorar las condiciones del transporte público y privado.

d) Regular el fraccionamiento de la tierra la intensidad de uso de la misma, determinando el área de superficies libres envolventes de los edificios, tendiendo a la mayor liberación del suelo urbano y promoviendo la construcción de edificios de perímetro libre.

e) Garantizar el cumplimiento de los requerimientos ambientales relativos a: iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, higrometricidad, visuales, ángulo de visión del cielo y penetración de vientos ribereños en todos los espacios habitables.

f) Preservar las áreas y sitios de interés natural, paisajístico o turístico a los fines del uso-recreacional y educativo de los mismos; consecuentemente, establecer una adecuada relación de espacio verde por habitante, teniendo en cuenta las necesidades actuales planteadas y contemplando el crecimiento de población futura.

g) Conservar el paisaje urbano con características especiales (área de arquitectura histórica), a través de normas y perfiles específicos.

### **2) Medios**

Para asegurar el cumplimiento de los objetivos enunciados, el Código de Planeamiento Urbano establece normas relativas a:

#### **a) Fraccionamientos**

Todo tipo de Subdivisión o fraccionamiento y las propuestas de aperturas de vía pública, tendientes a asegurar tamaños adecuados de

parcelas y amanzanamientos; y asegurar la concreción de una red vial principal, consecuente con el plan de desarrollo físico previsto para el municipio.

**b) Red Vial**

La definición de características, para los distintos tipos de vías de circulación, acordes a la función asignada y tendientes a la concreción de perfiles normalizados que incluya también a las edificaciones de las parcelas frentistas a los mismos.

**c) Zonificación**

La regulación de usos y características particularizadas de las áreas tanto urbanas como rurales. A tal efecto:

**a) Se adoptó la siguiente división para el territorio Municipal.**

DISTRITOS:	Residenciales (R) Centrales(C)
	Equipamientos (E) Industriales (I)
ZONAS:	Reserva Urbana (Z.R.U.)
	Recuperación (Z.R.)
	Interés Paisajístico (Z.I.P.)
	Urbanizaciones Integrales (Z.U.I.)
AREAS:	Urbana de Expansión (A.U.E) Rural (A.R) Rural de Protección (AR. ZP)
	Reservas Viales (R.v.);
	Bandas Viales (B.v) Se

Estructuró:

**1) Un Plan de Urbanizaciones Determinadas**, a fin de crear, preservar y/o mantener áreas con características especiales.

**2) Un Plan de Espacios Verdes de Uso Público**, ya iniciado, que tiene como objetivo fundamental la concreción de Grandes Parques y Centros Recreativos Culturales a escala de la Ciudad y aún de la región y el equipamiento integral de las actuales Plazas y Plazoletas que sirven a escala barrial.

**d) Tejido Urbano**

Delimitar en cada manzana un área edificable perimetral, con determinados niveles de alturas y separación entre los frentes de las edificaciones de parcelas linderas, a fin de lograr una relación óptima de superficie libre centralizada proporcional a la que resulte de la separación de la fachada principal sobre las vías de circulación.



Asegurar en las áreas residenciales y/o en las de usos complementarios, un Centro libre de Manzana, sin edificación y necesariamente parquizado como reserva verde adecuada para el mantenimiento del equilibrio entre la naturaleza y los que el hombre adapta para su habitación.

Todo ello ante la necesidad de controlar y mejorar el tejido urbano actual que no garantiza el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

### **3) Instrumentos de planificación, gestión y financiamiento urbanos**

#### **1. Instrumentos Relativos a niveles de Planificación Las Figuras de Planes específicos**

##### **a) Plan Maestro**

Instrumento que se enmarca dentro de la visión estratégica en la planificación de la ciudad, para impulsar las transformaciones esperadas para grandes extensiones territoriales particulares, identificadas como las más significativas para el logro de un desarrollo urbano equilibrado, y donde confluyen y se territorializan los objetivos planteados por el Plan Urbano, en los “Ejes Estratégicos para el Desarrollo de la Ciudad”.

Supone la participación activa del Municipio de Santo tomé en los procesos de transformación del territorio, desempeñando un rol protagónico en el desarrollo local, conduciendo las inversiones públicas y orientando la inversión privada, para beneficio de toda la comunidad.

En el ámbito territorial de aplicación de este instrumento se definirán políticas de reconversión, renovación, ordenamiento y/o protección, mediante el desarrollo de estudios específicos de alta diversidad y complejidad (dominial, funcional, social, económico y ambiental). El ámbito territorial de un Plan Maestro puede incluir distritos, zonas y/o áreas, según la definición de la normativa de Zonificación del presente Código de Planeamiento, y la propuesta específica de regulación a menores escalas se resolverá por medio de planes especiales o de sector comprendidos dentro de esa porción del territorio.

##### **b) Plan Especial**

Es el instrumento técnico utilizado para programar la transformación física y funcional que se propone para un determinado ámbito territorial de la Ciudad, de menor escala y comprendido dentro de un Plan Maestro, su delimitación física será establecida en función del ámbito de la problemática que se pretende abarcar, pudiendo comprender a más de un Distrito o zona de la normativa de Zonificación del presente





Código de Planeamiento. Una vez definidos mediante el Plan, quedarán desafectados de su anterior zonificación para afectarse a la norma específica del mismo, o en su defecto a Zona de Reserva para Plan Especial. Tendrá alcance sobre el suelo de dominio público como de dominio privado. Las particularidades de la configuración propuesta para ambos casos deben ser detalladas de manera integral (por ejemplo: las subdivisiones mínimas de parcelas, tipologías edilicias admitidas, normas de tejido, densidades, usos, entre otras).

En este Plan se precisa la configuración, carácter y tratamiento (en caso de corresponder), de la red vial, las redes de infraestructuras y servicios, los espacios verdes, equipamientos públicos, la superficie y localización destinada a suelo y/o construcción de viviendas de interés social. A su vez, se establece la división del área objeto del plan, en unidades de ejecución para el desarrollo de Planes de Sector. La figura del Plan Especial puede utilizarse en las siguientes situaciones de planificación:

- Reconversión de áreas urbanas –en general indivisas y de propiedad pública que se encuentran desafectadas de su uso original o vacantes de uso, que presentan suelos e instalaciones total o parcialmente desocupadas y que demandan de un nuevo ordenamiento para permitir su reurbanización.
- Renovación urbana en áreas consolidadas o en proceso de consolidación, que real o potencialmente puedan encontrarse sometidas a un proceso de sustitución edilicia, y que, por lo tanto, demanden un nuevo ordenamiento para encauzar su transformación.
- Protección de áreas que presentan condiciones ambientales o paisajísticas de alto valor, que se encuentran ante un proceso de transformación real o potencial y demandan de un ordenamiento que garantice el resguardo de sus características y que posibilite, de ser necesario, el desarrollo de nuevas actividades sin degradar las condiciones ambientales y paisajísticas del lugar.
- Protección del patrimonio urbanístico-arquitectónico en áreas urbanas que presentan un valor singular por la concurrencia de condiciones particulares (en la edificación, en la morfología del conjunto edilicio y en la composición y carácter de los espacios públicos) y que requieren normas que encuadren las modificaciones edilicias y funcionales admisibles.
- Ordenamiento urbano en áreas que presentan sectores vacantes, y se encuentren frente a un proceso de ocupación real o potencial.
- Reordenamiento urbano en zonas que se encuentren ocupadas por asentamientos irregulares con el propósito de regularizar la situación urbanística y dominial.



- Rehabilitación urbana en áreas que presenten situaciones de deterioro edilicio y de sus espacios públicos, requiriendo un nuevo ordenamiento para su recualificación o puesta en valor.

### **c) Plan de Sector**

Instrumento técnico cuya finalidad es precisar los indicadores urbanísticos para áreas que generalmente están comprendidas dentro de un Plan Especial, y que se corresponden con las unidades de ejecución del Plan Especial, pudiendo comprender una manzana, conjunto de parcelas, parcela o calles particulares. Una vez delimitada el área, esta quedará desafectada de la zonificación donde se encuentra para afectarse a la norma específica del Plan de Sector, o en su defecto a Zona de Reserva para Plan de Sector.

Su objetivo principal es ajustar los lineamientos esbozados en los instrumentos de planeamiento de mayor jerarquía.

Podrá instrumentarse de manera independiente a un Plan Especial, por medio de sus áreas técnicas competentes, o por iniciativa de un particular, a consideración de las áreas municipales correspondientes, cuando existan condiciones de potencial mejora para el área, en fracciones no menores a 10.000 metros cuadrados.

En todos los casos serán desarrollados por el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Secretaría de Obras Públicas o la que en el futuro la reemplace, de acuerdo con los objetivos y principios de ordenamiento urbanístico contenidos en el Plan Urbano de la Ciudad, y cuando corresponda- en el Plan Especial, y/o en el Plan Maestro.

La figura del Plan de Sector se utilizará en las mismas situaciones de planificación en que se aplica un Plan Especial, pero para una porción menor, ya que conforman una figura derivada de la planificación, que permite establecer mayores precisiones al intervenir en unidades territoriales de menor escala.

En el Plan de Sector deben precisarse, los usos previstos para el predio; el tejido urbano, la tipología y morfología de las edificaciones; la densidad de las edificaciones (FOT) y las alturas mínimas y máximas admitidas; la localización, disposición, forma y condiciones de uso del espacio público y de los trazados viales; las subdivisiones parcelarias mínimas y máximas, y las limitaciones y condicionantes para intervenir en inmuebles de valor patrimonial, si los hubiere; y toda otra condición que no se hubiere especificado en un Plan Especial.

## **2. Instrumentos de Gestión y Financiamiento**

Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios Derivados del Ordenamiento Urbano.





Los instrumentos de gestión y financiamiento urbano se basan en el principio de la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano, cuyo principal objetivo es reducir las inequidades propias de los procesos de urbanización, y distribuir y financiar sus costos con cargo a sus directos beneficiarios.

El principio de distribución equitativa de cargas y beneficios se aplicará en las siguientes escalas:

1. A nivel general de la ciudad, que se concreta mediante instrumentos como la contribución por mejoras, la recuperación por parte de los distintos niveles de gobierno de las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de contribución y de transferencia de derechos de construcción.

2. A nivel zonal, se implementa mediante los Planes Maestros, Especiales y otros instrumentos de planificación a definir por la autoridad competente. Se distribuyen las cargas relacionadas con la infraestructura y servicios públicos a través de la contribución por mejoras, la recuperación por parte del Estado de la plusvalía derivada de la acción urbanística y los distintos mecanismos de contribución y de transferencia de derechos de construcción.

3. A nivel local, entendido como el que se da al interior de los Planes de Sector, Unidades de Gestión y/o Ejecución, otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de planificación a definir por la autoridad competente, en el cual se distribuyen entre los beneficiarios, las cargas de escala local relacionadas con la infraestructura y redes de servicio público, redes viales, equipamientos y espacios verdes.

**a) Aplicabilidad de la Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios**

La Distribución Equitativa de Cargas y Beneficios rige en los procesos de incorporación para usos urbanos de inmuebles comprendidos en el Área Rural o Área de Expansión Urbana, y en los procesos de desarrollo de inmuebles o conjunto de inmuebles ubicados al interior del Área Urbana Consolidada y el Área Urbana a Consolidar, que no cuentan con redes de servicios públicos, redes viales, equipamientos y/o espacios públicos.

A su vez, los Planes Maestros, Planes Especiales, Planes de Sector o cualquier otro instrumento de planificación a definir por la autoridad competente, podrán establecer condiciones y procedimientos para asegurar las cesiones de suelo, financiación y/o ejecución de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, equipamientos, espacios públicos y/o viviendas de interés social, en aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios derivados de la correspondiente acción urbanística.



Los beneficiarios y las condiciones de participación en las cesiones de suelo y los costos de construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, equipamientos, espacios públicos y/o viviendas de interés social, serán definidos según lo establecido en las normas generales del Código de Planeamiento, Las Cargas Urbanísticas a distribuir son las siguientes:

1. La red vial principal, secundaria, terciaria y suplementaria, sea vehicular o peatonal, de bисendas, y de estacionamientos de uso público.
2. Las redes secundarias, locales y domiciliarias de infraestructura de servicios públicos.
3. Las cesiones de terrenos y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.
4. La cesión de terrenos para espacio público, su adecuación y dotación.
5. La cesión de terrenos para viviendas de interés social.

Los costos de las Cargas Urbanísticas serán distribuidos entre los beneficiarios de las acciones urbanísticas derivadas del ordenamiento y del desarrollo urbano, en el marco de lo establecido en las normas generales del Código de Planeamiento Urbano, y/o de las normas específicas de los instrumentos de planificación que se desarrollen.

#### **b) Recuperación de Plusvalías**

Las políticas municipales que ordenan y regulan el mercado y el uso de tierras para su mayor aprovechamiento, así como las obras promovidas y ejecutadas por el Estado, en todos sus niveles de gobierno, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a recuperar el valor agregado de los inmuebles, resultante de dichas acciones. Esta recuperación debe ser destinada al cumplimiento de los fines sociales de la actividad urbanística, a través de acciones dirigidas a distribuir equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como a redistribuir sus beneficios, con el mejoramiento de la calidad urbanística del territorio municipal.

#### **1. Definición de las Zonas afectadas a recuperación de Plusvalía por acciones urbanísticas.**

En los casos que fuere necesario, las normas específicas de Distritos o Zonas del Código de Planeamiento Urbano, y/o de los Planes que se desarrollen (planes maestros, especiales o de sector) precisarán las zonas, distritos o inmuebles beneficiarios de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en el punto anterior, las cuales



serán tenidas en cuenta, ya sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el cálculo de las plusvalías.

**c) Convenio Urbanístico**

El Convenio Urbanístico es un instrumento jurídico que formalizará acuerdos entre la Municipalidad de la Ciudad y, las personas humanas y/o jurídicas, los organismos públicos, privados o mixtos para acciones de urbanización, reconversión de áreas urbanas, protección del patrimonio urbanístico-arquitectónico, ordenamiento urbano, reordenamiento urbano, rehabilitación urbana o renovación urbana.

En el Convenio Urbanístico se definirán las condiciones y procedimientos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios derivados de las acciones urbanísticas del ordenamiento y el desarrollo urbano, pudiendo acordar entre otros, indicadores urbanísticos diferentes a los establecidos en la normativa que regule el suelo a intervenir, la cesión de tierras al Municipio, la ejecución de obras públicas, la construcción de viviendas sociales o compensaciones en dinero.

Los Convenios Urbanísticos serán implementados en todo el territorio municipal, con fundamento en los Planes Maestros, Planes Especiales, Planes de Sector, Unidades de Gestión, Unidades de Ejecución o cualquier otro instrumento de planificación a definir por la autoridad competente, o en el marco de las normas generales del Código de Planeamiento Urbano cuando así lo dispongan.

En el marco de los instrumentos de planificación establecidos en la presente sección del Código de Planeamiento Urbano, o por solicitud expresa del interesado y previo acuerdo entre las partes, el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría Obras y Servicio Públicos de la Municipalidad de la Ciudad, o la que en el futuro la remplace, por medio de acto administrativo correspondiente establecerá las condiciones y procedimientos del Convenio Urbanístico, incluyendo el detalle de las acciones urbanísticas que generan un mayor aprovechamiento del o los inmuebles, y las compensaciones en dinero y/o cargas urbanísticas atribuidas a cambio de los beneficios derivados de tales acciones urbanísticas.

Los recursos recaudados por concepto de compensación en dinero a través de los Convenios Urbanísticos, serán destinados al Fondo de Desarrollo Urbano de la Ciudad, cuya conformación y administración será determinada a través de normativa específica.

**d) Concesión Administrativa**

La Concesión Administrativa es un instrumento jurídico cuyo objetivo es formalizar acuerdos entre la Municipalidad de la Ciudad y/o: las personas humanas, personas jurídicas públicas, privadas, o de





naturaleza mixta, para el usufructo de un bien de dominio público por un tiempo determinado y/o la ejecución de obras de interés público con financiamiento del sector privado. La Concesión Administrativa puede implementarse bajo dos modalidades:

1. **Concesión Administrativa de Usufructo:**

consiste en la asignación a las personas humanas o jurídicas de naturaleza privada de un espacio específico de los inmuebles de dominio público bajo el régimen de concesión, con el fin de ser usufructuados para el uso y/o actividades comerciales o de servicios complementarios. El concesionario tendrá a su cargo la adecuación de las instalaciones existentes y la provisión del equipamiento básico para el desarrollo del uso y/o actividad complementaria.

2. **Concesión Administrativa de Obra Pública:**

permite la ejecución de obras en el espacio público a través del financiamiento de personas jurídicas de naturaleza privada. Bajo este régimen de concesión, las obras serán desarrolladas integralmente por el concesionario, incluyendo las correspondientes a áreas destinadas al uso público. El concesionario será, asimismo, el responsable del mantenimiento integral del inmueble o inmuebles concesionados.

Como contraparte, el concesionario obtendrá el producto de la explotación comercial de un área del inmueble durante el período de la concesión. Una vez transcurrido el período establecido en el régimen de concesión, la totalidad de las instalaciones usufructuadas serán transferidas a la Municipalidad de la Ciudad, incorporándose dichas obras al patrimonio municipal para su uso público.

La Concesión Administrativa de Obra Pública podrá llevarse a cabo tanto para la construcción de proyectos nuevos de interés público promovidos por el Estado o por privados, como a la reconversión y/o puesta en valor del equipamiento urbano e inmuebles de dominio público existentes.

Las condiciones y procedimientos para la implementación de las Concesiones Administrativas en sus modalidades de Usufructo y Obra Pública, serán determinadas mediante normativa específica por el DEM.

**e) Tasas y servicios- apartado especial**

Para el caso concreto que contempla el apartado del título A del art. Artículo 8° de la Ordenanza 729/2022, se aplicará el incremento del 30% (treinta por ciento) de las tasas por servicios, a todos los propietarios o poseedores a título de dueño de más de un inmueble, los cuales se encuentren subsumidos dentro del inmueble principal empadronado en los registros catastrales del Municipio y no se encuentren individualizados con su correspondiente adrema. El porcentaje se aplica por



cada unidad funcional no declarada. Para ello la Secretaría de Obras Públicas en conjunto con la Dirección de Catastro Municipal contarán con inspectores designados, quienes constatarán la situación edilicia del inmueble y labrarán un acta, de corresponder. El propietario podrá apelar tal situación con documentación respaldatoria que acredite no corresponder el incremento, o la efectiva sujeción al régimen de propiedad horizontal con la correspondiente mensura aprobada y/o en trámite de inscripción.

Para el caso de que exista mensura de subdivisión aprobada se dará el alta a las nuevas adremas, sin perjuicio de la obligación del propietario de afectar las mismas al régimen de Propiedad Horizontal, si correspondiere.

Situación Especial. Cuando los contribuyentes sean propietarios o poseedores a título de dueño de más de un inmueble, los cuales se encuentren subsumido dentro del inmueble principal empadronado en los registros catastrales del Municipio y no se encuentren individualizados con su correspondiente adrema, abonarán un treinta por ciento (30%) más por cada inmueble individual aplicado al valor nominal determinado según lo establecido por este artículo sobre el inmueble principal. (Artículo 8° Apartado A de la Ordenanza 729/2022)

## **TITULO 1**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

#### **1) De las normas**

##### **a) Ámbito de Aplicación**

Las disposiciones de este Código regulan todos los asuntos relacionados directa o indirectamente con: los usos del suelo, edificios, estructuras e instalaciones; la trama circulatoria; la subdivisión y englobamiento de parcelas; los volúmenes edificables; el tejido urbano; la preservación de las condiciones ambientales y, en general, todo aquello que tenga relación con el ordenamiento territorial del tejido municipal de la ciudad.

Esta enumeración tiene carácter enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a otros supuestos no expresamente enumerados, pero que correspondan a la materia regulada por este Código.

##### **b) Bienes objeto de regulación**

Las disposiciones de este Código se aplican tanto a los bienes de propiedad de los particulares, como a los pertenecientes a personas de derecho públicos, estén o no afectados al uso público.

##### **c) Ámbito de vigencia temporal**





Este Código tiene carácter de orden público y será aplicable a toda actuación que sea iniciada con posterioridad a la fecha de su vigencia.

**d) Prevalencia de normas**

Prevalecerán las normas de este Código en caso de oposición de las mismas con las previstas en ordenanzas, resoluciones u otras disposiciones legales establecidas con anterioridad al presente.

**e) Incorporación de modificaciones y ordenamiento del texto del Código**

El Departamento Ejecutivo deberá incorporar, antes del 31 de marzo de cada año, las modificaciones y agregados que se hubieren aprobado en el transcurso del año calendario anterior, debiendo ordenar el texto del presente Código sin alterar la continuidad de su articulado.

**f) Aplicación suplementaria de normas**

Para todos aquellos aspectos no regulados en estas normas, serán de Aplicación los contenidos de las disposiciones reglamentarias nacionales y/o provinciales.

**2) Autoridad de aplicación**

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos cuya misión y funciones serán establecidas por Resolución del Departamento Ejecutivo, será la Autoridad de Aplicación del presente Código; sin perjuicio de las facultades que les son propias al Departamento Ejecutivo.

**3) Definición de términos técnicos**

Las palabras y expresiones técnicas utilizadas en este Código tienen los siguientes significados:

**a) Relativo al terreno**

1. **Parcela:** Superficie indivisa de terreno, identificada como tal en planos registrados por Autoridad competente.

2. **Línea Municipal:** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual, o de la línea definida por la Municipalidad para futura vía pública.

3. **Línea divisoria lateral de parcela:** la que intercepta la línea municipal y la/s línea/s divisoria/s de fondo.

4. **Línea divisoria de fondo de la parcela:** la correspondiente al o a los lados opuestos al coincidente con la línea municipal de la parcela.

5. **Frente de parcela:** Línea que limita una parcela con la vía circulatoria u otro espacio público, comprendida entre las líneas divisorias laterales.



**6. Cota de parcela:** cota del nivel de cordón, en el punto máximo para la parcela de referencia, más el suplemento necesario para la construcción reglamentaria de la acera.

**7. Nivel de cordón:** cota que fija la Municipalidad para el cordón de calzada, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la Ciudad.

**8. Vía pública:** espacio destinado al tránsito vehicular o peatonal, declarado expresamente "vía pública" por la Municipalidad.

**9. Línea Municipal de Edificación:** la que limita el área edificable de la parcela, en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la línea municipal, salvo en los casos en que se exigiera retiro obligatorio, o cuando éste surgiera a fin de implementar los anchos mínimos de las vías circulatorias.

**10. Línea Municipal de Esquina:** Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas.

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

**b) Relativo al uso**

**1. Uso:** función para la cual el terreno o construcción asentada en él ha sido diseñada, construida o utilizada.

**2. Uso permitido:** el que puede localizarse en un distrito, según las normas del presente Código.

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

**4. Uso requerido:** el que se considera complemento necesario de los usos permitidos, a fin de asegurar su correcto funcionamiento y evitar molestias al entorno.

**5. Uso no conforme:** el que se desarrolla en una parcela, y que no cumple total o parcialmente con las normas de este Código.

**6. Distrito de uso del suelo:** parte del territorio del ejido municipal para la que se definen normas de subdivisión, uso y ocupación del suelo.

**7. Ampliar:** aumentar la superficie, y/o el volumen de un edificio o la capacidad productiva de una instalación.

**8. Reformar:** Modificar un edificio sin cambiar su destino, ni aumentar su superficie o volumen edificados; modificar una instalación sin cambiar su capacidad productiva.

**1. Reconstruir:** Edificar de nuevo y, en el mismo lugar, lo que antes estaba. Rehacer una instalación sin producir reformas y/o transformaciones.

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



**10. Unidad de Uso:** Ámbito compuesto por uno o más locales que admite un uso funcionalmente independiente.

**c) Relativo al tejido urbano:**

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

**2. Espacio urbano:** Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la Ciudad, que permite obtener adecuadas condiciones de habitabilidad.

**3. Espacio libre de manzana:** Espacio aéreo del interior de la manzana, limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno, y por el plano de superficie del terreno.

**4. Edificio entre medianeras:** El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**5. Edificio de perímetro libre:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, o por encima de la altura de basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las normas establecidas en este Código.

**6. Edificio de semi-perímetro libre:** Aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo, o por encima de la altura de basamento, están retirados en tres de sus lados de las líneas divisorias y apoyado en un solo lado, según las normas establecidas en este Código.

**7. Superficie cubierta:** Suma total de las superficies parciales de todos los locales de un edificio, incluyendo la sección longitudinal de muros, tabiques y conductos en todas las plantas, hasta las líneas divisorias de una parcela. Se computará la mitad de la superficie de balcones, galerías y similares. No se computará la superficie de la planta baja libre.

**8. Factor de ocupación total:(F.O.T.):** número que, multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie cubierta total edificable. Esta excluye solamente la correspondiente a locales de instalaciones técnicas complementarias.

**9. Factor de ocupación del suelo:(F.O.S.):** porcentaje máximo de la superficie total del terreno que se puede ocupar (no constituye valor fijo).

**10.** La superficie considerada es la de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los Edificios de una misma parcela, excluidos los balcones de vuelo igual o menor que 1.40 m. y abierto en tres de sus lados.

El resto de la superficie de la parcela se destinará a espacio libre.

**11. Altura de fachada:** medida vertical de la fachada principal en su punto más alto tomada sobre la línea municipal de edificación, a partir de la cota de la parcela.





**12. Fachada principal:** paramento exterior de un edificio, que limita su volumen hacia la vía pública; su traza puede no coincidir con la línea municipal o con la línea municipal de edificación.

**13. Línea de frente interno:** traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

**14. Altura de Fachada Mediana de la cuadra:**

La mediana resultante de un conjunto finito de valores es aquel valor que divide al conjunto en dos partes iguales. Si el número de valores es impar, la mediana será el valor que está en el medio, cuando todos los valores se han arreglado en orden de magnitud. Cuando el número de observaciones es par, no se tiene una sola observación en medio, sino dos. En este caso, se toma la mediana como la media de estas dos observaciones del medio, cuando todas las observaciones se han puesto en el orden de su magnitud.

Ejemplo de Aplicación:

a) Cuando el número de valores es impar:

8m, 9m, 12m, 24m, 30m → la mediana resultante = 12m

b) Cuando el número de valores es par:

8m, 9m, 12m, 24m, 30m, 36m → la mediana resultante =  $12m + 24m / 2 = 18m$

**15. Terrazas verdes:**

Se refiere a la cubierta de techo o terrazas, resuelta mediante tratamiento con vegetación según el detalle tecnológico correspondiente de la presente Ordenanza, considerándose en tal caso la superficie de la terraza como parte de la superficie libre absorbente exigida por el FOS.

**d) Relativo a Instrumentos de Financiamiento Urbano**

**1. Plusvalías**

Se entiende como tal, todo incremento del valor de los inmuebles, que no deriva de acciones por parte de sus propietarios, sino de la Planificación urbano-territorial y/o la regulación urbanística, y de la inversión pública en obras y/o servicios públicos, con afectación en el suelo, subsuelo y espacio aéreo, por parte del Estado en cualquiera de sus niveles.

**2. Indicadores Urbanísticos Básicos**

Son aquellos valores - FOT Básico, y/o Altura Base, y/u otro - designados en las normas específicas de Distritos del Código de Planeamiento Urbano o en las normas específicas de los instrumentos de



planificación, que determinan la Superficie Edificable Básica para determinado ámbito territorial.

### **3. Superficie Edificable Básica**

Es la Superficie resultante de la aplicación de los indicadores urbanísticos básicos – FOT Básico, y/o Altura Base, y/u otro– definidos expresamente en las normas específicas según distritos, y/o en las normas específicas de los Planes Especiales, de Sector, u otro instrumento de Planificación que la autoridad determine.

### **4) Abreviaturas y denominaciones abreviadas**

El significado de las abreviaturas y siglas contenidas en las normas del presente Código es el siguiente:

- Municipalidad: Municipalidad Santo Tomé
- L.M.: Línea Municipal.
- L.M.E.: Línea Municipal de Edificación.
- L.M. Esq.: Línea Municipal de Esquina.
- L.F.I.: Línea de Frente Interno.
- F.O.T.: Factor de Ocupación Total.
- F.O.S.: Factor de Ocupación del Suelo.
- C.: Distrito de Uso del Suelo Central.
- R.: Distrito de Uso del Suelo Residencial.
- I.: Distrito de Uso del Suelo Industrial.
- A.U.: Área Urbana.
- A.R.: Área Rural.

## **TITULO 2**

### **PROPUESTAS DE APERTURA DE VÍA PÚBLICA Y DE FRACCIONAMIENTO**

#### **1) Generalidades**

##### **a) Alcances**

Toda traza y apertura de vía pública y/o fraccionamiento del suelo, dentro del ejido de la Municipalidad de Santo Tomé, deberá contar con la previa autorización municipal, de conformidad con las normas de este Código.

##### **b) Condiciones**





No podrá procederse a la venta de lotes que no se ajusten a las normas de este Código. Quedan exceptuadas las divisiones aprobadas con anterioridad a su puesta en vigencia.

**c) Cesiones de terrenos**

Los porcentuales de suelo que los propietarios deberán ceder a la Municipalidad a título gratuito, libre de gravámenes, reivindicaciones o reclamos de terceros cuando ésta haya autorizado la subdivisión serán los siguientes: 10% para reservas de áreas verdes y el 2% para otros usos públicos, calculados sobre la superficie total del predio; y el necesario para materializar la red vial de acuerdo a lo establecido. Quedan exceptuados de la obligación de donar al DOMINIO MUNICIPAL, áreas con destino a espacio público o futuro equipamiento, las operaciones de subdivisión cuya superficie de origen total sea menor a 1000 m<sup>2</sup>. En ningún caso la superficie del área a donar podrá ser inferior a 200 m<sup>2</sup> y su frente inferior a 10 m. En todos los casos, cuando el propietario urbanice un predio en etapas, en cada una de ellas corresponderá la aplicación de los porcentajes establecidos en el primer párrafo, a excepción de aquellos donde el propietario de común acuerdo con la Municipalidad, ceda inicialmente el porcentaje establecido sobre el total del inmueble aunque se reserve superficies a fraccionar en etapas sucesivas.

**a. Ubicación y características de las superficies a ceder a título gratuito**

La Municipalidad se reserva el derecho de aceptar la localización más conveniente a los fines previstos.

Las áreas con destino a espacio verde público o equipamiento, deberán integrar una única parcela o dos como máximo, dispuestas, en este último caso, simétricamente en relación a la vía pública. No se aceptará la transferencia a la Municipalidad, de áreas que a su juicio, puedan considerarse como residuales o no aptas para el uso público.

**2) Mensuras**

**a) Datos técnicos de las mensuras**

Las mensuras que acompañen la documentación que se presente para tramitar su aprobación y las de los planos de obra, deberán contener necesariamente los siguientes datos:

- a) Situación del predio dentro de la manzana.
- b) Número de lote y manzana.
- c) Nombre de las calles circundantes de la manzana de acuerdo al plano oficial del municipio.
- d) Orientación.



- e) Dimensiones lineales y angulares del predio.
- f) Dimensiones y superficies de lo edificado y libre de edificación.
- g) Ancho de vía pública (separador/es-calzada/s y vereda/s)
- h) Restricciones al dominio si los hubiera (retiros de líneas, zonas de seguridad, zonas sujetas a ensanches, vereda mínima, etc.).
- i) Detalles topográficos.

**b) Validez de las mensuras**

**1. Por modificaciones y/o alteraciones**

Cuando la fecha de las mensuras fuera anterior a obras de interés público que modifiquen físicamente y/o alteren las mensuras aprobadas tales como: ensanches, canalizaciones, entubamientos, rectificaciones, planes de urbanización; y/o se produzcan modificaciones de dominio; se presentará mensura actualizada que deberá contener los datos técnicos que se detallan en el artículo anterior de esta sección.

**2. Por edad del amojonamiento**

Si el terreno, según plano de mensura, estuviera amojonado con estacas de madera y el mismo datara de 10 años o más, deberá presentarse nueva mensura o, si correspondiera dado el caso particular, efectuar el relevamiento o replanteo y constatación de mojones o nuevo amojonamiento presentando el Acta de Constatación o de Amojonamiento con la conformidad de los linderos y/o Autoridades que correspondan.

**c) Obligatoriedad del amojonamiento**

Cuando se efectúen mensuras de predios dentro de manzanas que no tengan la Línea Municipal (L.M.) establecida por el relevamiento planialtimétrico realizado por la Facultad de Ciencias Exactas y Naturales y Agrimensura de la Universidad Nacional del Nordeste, el profesional actuante deberá utilizar mojones de hormigón con nervios de acero u otro material similar para señalar el punto de encuentro de la prolongación virtual concurrente de las L.M. en la esquina y sobre la línea en que se ubica el frente del lote objeto del trabajo; sirviendo este mojón de base para las sucesivas mensuras que se ejecuten en la misma cuadra.

Esta delimitación de L.M. tendrá como condición obligatoria contar con la presencia de personal técnico municipal, en el momento de efectivizarse el amojonamiento, para dar la conformidad correspondiente.



La obligatoriedad de esta operativa garantizará, la delimitación correcta de cada manzana y, la continuidad de sus L.M.

**3) Requisitos de los fraccionamientos**

**a. Fraccionamiento de tierras rurales**

**1. Condiciones al fraccionamiento**

Las fracciones no podrán ser menores a 5ha.

El fraccionamiento se proyectará teniendo en cuenta su aptitud para el futuro destino y que los lotes resultantes sean aptos para una explotación independiente adecuada.

**b. Fraccionamiento de tierras urbanas**

**1. Del amanzanamiento**

Las dimensiones mínimas y máximas de las manzanas, como así también las características de los espacios destinados a red circulatoria.

Las dimensiones de las manzanas podrán reducirse o ampliarse, previa autorización del Departamento Ejecutivo, con asesoramiento de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, cuando sea necesario dar continuidad a la red vial existente o cuando las condiciones físicas del terreno impidan el cumplimiento de los límites establecidos en este Código.

**2. Del parcelamiento**

Toda parcela debe tener acceso a la vía pública, debiendo las líneas divisorias de las mismas ser preferentemente perpendiculares a la L.M.

**3. Condiciones al fraccionamiento**

La aprobación del parcelamiento estará condicionada a la provisión de infraestructura, servicios y otros requisitos básicos de conformidad con las siguientes especificaciones:

- a) Provisión de energía eléctrica domiciliaria.
- b) Apertura y consolidación de vías circulatorias.
- c) Provisión de agua potable.
- d) Provisión de desagües pluviales.
- e) Obras de saneamiento.
- f) Arborización de aceras y superficies de áreas verdes a donar.

**4. Englobamiento parcelario**





Se admitirán por el Departamento Ejecutivo con el asesoramiento de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, englobamientos de parcelas, aun cuando la superficie resultante no se ajuste a las presentes normas pero optimice las superficies originales.

Cuando por dicho englobamiento, se configuren nuevas parcelas que cumplan con lo especificado en la presente sección, los valores de FOT máximo asignados en cada caso, podrán incrementarse para aquellos en hasta un 15%.

#### **5. Subdivisión de parcelas**

Sólo se admitirán subdivisiones de parcelas cuando las resultantes cumplan las presentes normas, caso contrario las subdivisiones previstas deberán ajustarse al régimen de la propiedad horizontal.

Se podrán separar fracciones de una parcela para acrecentar otras colindantes, siempre que la parcela cedente quede con las dimensiones mínimas establecida en estas normas.

El Departamento Ejecutivo, con el asesoramiento de la Secretaría de Obras y Servicios públicos podrá autorizar excepciones sólo cuando, a su juicio, se produzcan mejoras en la conformación parcelaria resultante.

#### **4) Características morfológicas de las subdivisiones**

##### **a) Continuidad de la red vial**

Las manzanas o fracciones resultantes de nuevas subdivisiones deberán garantizar la continuidad de la red vial (existente o proyectada) de la Ciudad.

En el caso que la subdivisión no prevea la demarcación de vías de circulación, las líneas divisorias deberán coincidir con la proyección de los ejes geométricos de las vías de circulación previstas en el inmueble y cuyas características se detallan en el Título 3 de este Código.

##### **b) Amanzanamiento y trazado vial**

###### **1. La manzana**

La superficie neta de cada manzana en área urbana no podrá ser inferior a los 10.000 m<sup>2</sup> ni superior a los 25.000 m<sup>2</sup>.

La forma deberá ser preferentemente cuadrada o rectangular de lado mínimo igual o aproximado a 100 metros.

###### **2. Las vías circulatorias**

Los espacios públicos destinados a vías circulatorias vehiculares se efectuarán sobre la base de las siguientes pautas fundamentales:



a) Garantizarán la continuidad geométrica de la red vial existente, en antecedentes de mensuras aprobadas correspondientes a inmuebles colindantes o adyacentes, o proyectada de acuerdo al trazado y anchos que se establecen este Código, y toda otra traza que al respecto apruebe la Municipalidad, sin que se admitan excepciones por ningún concepto.

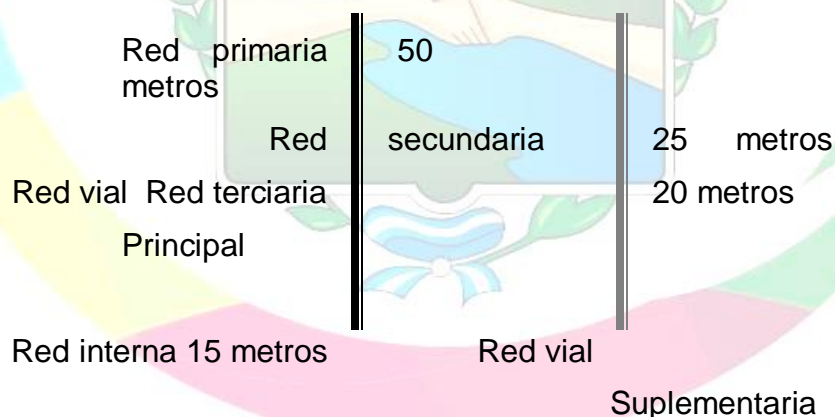
b) Los cruces y empalmes de vías de circulación vehicular deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las condiciones particulares del área a urbanizar, o trazado vial del área colindante indiquen otros tipos de ángulos en cuyo caso la curva de encuentro será suavizada.

Los encuentros entre tramos de vías primarias, secundarias y terciarias, según las definiciones del Título 3, configurarán ángulos no menores de  $80^\circ$ , ni mayores de  $100^\circ$ . Dichos ángulos estarán definidos por líneas rectas de largo no menor de 50 metros, que pasan por los ejes geométricos de las vías de circulación.

c) Los radios de giro de la red, circulatoria vehicular serán los correspondientes a los ángulos óptimos de encuentros (cruces y empalmes) de vías, citados en el ítem b) de esta sección.

d) La distancia mínima entre cruces de vía a la red primaria será de 400 metros.

e) Los anchos de faja de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares, no serán inferiores a:



f) Todo parcelamiento existente que invada las normas fijadas sobre los anchos de faja de emplazamiento de vías circulatorias vehiculares deberá constituir una restricción a la edificación con el retiro necesario correspondiente para materializar dicha traza.



No se reconocerá derecho a indemnización alguna por mejoras introducidas con posterioridad a la vigencia de estas normas, en las zonas afectadas a fajas de emplazamiento de vías circulatorias.

g) Las aceras deberán ser obligatoriamente arborizadas.

### **3. Los Parcelamientos**

#### **1. Dimensiones mínimas**

Las dimensiones mínimas de parcela serán las indicadas en el Título 5 para cada Distrito de Uso del Suelo.

#### **2. Figura que podrán adoptar**

En todos los casos, la figura que constituya la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en vinculación no mayor que 1.5 y cuya área sea igual o mayor que el 80% de la superficie de la parcela.

Para el caso de la parcela de la esquina, a los efectos del cómputo de la superficie mínima, se considerará como parte de ella la de la vía pública comprendida entre L.M.E. y las prolongaciones virtuales de las L.M. en la esquina, y a los efectos de la magnitud de los lados, se considerará la que incluye la de las L.M. hasta el cruce virtual de las mismas.

### **5) Procedimientos para la subdivisión del suelo**

#### **1. Consulta previa a la Autoridad de Aplicación**

Previo a la confección de todo Proyecto de Subdivisión se deberá realizar una consulta, a la Autoridad de Aplicación, indicándose el nombre del o de los propietarios de la fracción a dividir y acompañando un certificado catastral, expedido por la Dirección de Catastro Municipal, en que consten los antecedentes del dominio, linderos, medidas y superficies según Título. Posteriormente, la Autoridad de Aplicación podrá requerir algún otro dato que resulte necesario para una mejor identificación del inmueble y/o sus propietarios.

#### **2. Certificado de factibilidad de subdivisión**

La Autoridad de Aplicación, se expedirá dentro de los 10 (diez) días sobre la factibilidad de la subdivisión del suelo, de acuerdo a las normas del presente Código y teniendo en cuenta la existencia o no de servicios de infraestructura básica en el área indicada y las prioridades de los planes municipales en cuanto a su provisión.





Cuando la Autoridad de Aplicación estime factible la subdivisión, otorgará el pertinente certificado en el que constarán asimismo: las vías públicas, actuales y proyectadas, cuya traza deberá tenerse en cuenta al efectuar el fraccionamiento; las categorías de dichas vías; la existencia o no de servicios de infraestructura básica y el grado de prioridad de las mismas en los planes municipales; así como toda otra restricción específica a los usos que correspondan al distrito, de conformidad con las normas de este Código.

### **3. Anteproyecto de loteos**

Obtenido el certificado de factibilidad de subdivisión, el interesado deberá presentar un anteproyecto de loteos en escala 1: 2000, que contenga:

- a) Croquis del terreno a ser loteado, con su denominación, ubicación, límites y demás elementos que identifiquen y caractericen al inmueble.
- b) División de la propiedad en manzanas y/o lotes con sus respectivas dimensiones y numeraciones.
- c) Curvas de nivel.
- d) Vías de circulación existentes en su entorno inmediato.
- e) Servicios de infraestructura básica existentes en el lugar del loteo y, si allí no los hubiera, los existentes en sus adyacencias.
- f) Trazado de las vías de circulación en la propiedad a subdividir, atendiendo al diseño de vías existentes en el área.
- g) Proyecto de las redes de distribución de agua corriente y desagües pluviales, si no existieran.
- h) Indicación de los espacios destinados a reserva de área verde y de reserva de uso público, que se cederán a la Municipalidad, a título gratuito, libres de gravámenes, reivindicaciones o reclamos de terceros.
- i) Detalle de obras mínimas a realizar (saneamiento, arborización, etc.) que ilustre sobre su correcta habitabilidad.
- j) Deberá consignarse: Accidentes topográficos naturales -alambrados - líneas (férreas, alta tensión) y todo otro detalle localizado en el área o en sus adyacencias que merezca su relacionamiento.
- k) Detalle de mejoras existentes dentro del predio (construcciones, etc.) de cualquier origen los que deberán ser acotados.
- l) Deberá constar todo tipo de restricciones al dominio, derivadas de normas nacionales, provinciales o municipales.



Con la documentación del anteproyecto, el interesado acompañará el certificado de factibilidad extendido por la Autoridad de Aplicación y certificados del Registro de la Propiedad Inmueble que acrediten que el inmueble no se encuentra embargado ni afectado por gravámenes reales y que su propietario no se encuentra afectado por interdicción o inhibición alguna para disponer de sus bienes.

#### **4. Aprobación de anteproyecto**

La Autoridad de Aplicación se expedirá sobre el anteproyecto presentado, previa intervención de los organismos competentes en lo que respecta al anteproyecto de infraestructura de servicios básicos.

#### **5. Presentación del proyecto definitivo**

El interesado presentará el proyecto definitivo en un todo de acuerdo al anteproyecto aprobado y conforme a las normas que, sobre mensuras particulares, establece la reglamentación de mensuras.

Conjuntamente con el proyecto el interesado acompañará:

- a) Compromiso de cesión, o acta de donación, a favor de la  
Municipalidad, de las superficies destinadas a vías públicas, áreas verdes y otros usos públicos.
- b) Manifestación del propietario de que se acogerá al “Sistema de Contribución de Mejoras” vigente o sus modificatorias posteriores, o de que tomará a su cargo los trabajos de infraestructura básica.

#### **6. Intervención de organismos técnicos municipales**

La Autoridad de Aplicación, girará, cuando corresponde, a la Dirección de Contribución de Mejoras (D.C.M.), para que se expidan sobre el proyecto de infraestructura de servicios básicos, y demás condiciones del convenio a celebrarse en el caso de que el propietario opte por someterse al régimen del Sistema de Contribución de Mejoras.

Con el visto bueno de la Autoridad de Aplicación y el informe técnico correspondiente, el proyecto será girado a la Dirección de Catastro Municipal para su visación provisoria.

La Dirección de Contribución de Mejoras y la Dirección de Catastro, deberán expedirse en un término no mayor de 10 (diez) días.

#### **7. Convenio para la realización de la infraestructura básica**

En el supuesto de que el propietario haya optado por someterse al régimen del Sistema de Contribución de Mejoras, con el visado provisorio del proyecto de loteos, se procederá a la firma del convenio para la realización de las obras de infraestructura básica.



#### **8. Intervención de la Dirección General de Catastro de la Provincia.**

La Dirección de Catastro Municipal colocará, en los planos el sello del visado provisorio municipal, en el cual se especificará el impedimento -para el propietario- de la transferencia en propiedad de los lotes hasta el cumplimiento de los requisitos de infraestructura exigidos; o, en su caso, la existencia de un convenio suscripto dentro del régimen del Sistema de Contribución de Mejoras. Con este visado, se podrá continuar el trámite administrativo de aprobación de planos ante la Dirección General de Catastro.

#### **9. Transferencia del dominio de los espacios públicos**

La cesión a título gratuito, a favor de la Municipalidad, de los espacios destinados a áreas verdes, vías públicas y otros usos públicos, se instrumentará a través de un acta de donación suscripta por el o los titulares del dominio, a los efectos de la aprobación de los planos de mensura y subdivisión. Los porcentuales de suelo resultantes pasarán al Dominio Municipal en el mismo acto de la aprobación del plano de mensura y división. El Departamento Ejecutivo Municipal procederá a dictar la Resolución de aceptación de la donación efectuada. Sin perjuicio de lo establecido precedentemente y ante la falta del acta de donación expresa, la Municipalidad considerará donadas las superficies individualizadas como reservas de usos públicos y vías públicas en los planos de mensura y división aprobados por la Dirección General de Catastro Municipal y la Dirección de Catastro de la Provincia. La Municipalidad remitirá estas actuaciones al Registro de la Propiedad, para la toma de razón de la transferencia del dominio.

#### **10. Condiciones para la venta de lotes**

No podrá procederse a la venta de los lotes de las subdivisiones aprobadas, en tanto no se haya dado cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a) Haber cumplimentado con los trámites municipales establecidos en la presente ordenanza y suscripto, si así correspondiere, el convenio
- b) Aprobación de los planos por la Dirección General de Catastro y cumplimiento de las previsiones legales establecidas para el Sistema de Contribución de Mejoras, en el supuesto de haberse acogido a su régimen.
- c) Aprobación de los planos por la Dirección General de Catastro y recepción definitiva de las obras de infraestructuras exigidas por parte de la Secretaría de Obras y Servicios públicos.





Cuando se anuncie la venta de lotes en contravención a las precedentes disposiciones, la Municipalidad podrá impedir que se realice la venta, recurriendo en caso necesario a la fuerza pública. El propietario que publicite, venda o remate parcelas o lotes en infracción a lo dispuesto en la presente Ordenanza se hará pasible a una multa equivalente al 50% (cincuenta por ciento) del valor de las ventas, sin perjuicio de las acciones legales que puedan corresponder. En ningún caso la multa a aplicar podrá ser inferior al valor de tasación fiscal correspondiente.

### **TITULO 3**

#### **RED CIRCULATORIA**

##### **1) Red vial**

Está constituida por los espacios destinados a la circulación de vehículos y peatones.

##### **2) Clasificación de Vías**

De acuerdo a la función asignada a las distintas vías, se adoptan las siguientes categorías:

	1. Primaria	<i>Integran Plan Vial</i>
Red Vial Principal	2. Secundaria	
	3. Terciaria	
Red Vial Suplementaria o Internas		
Red Vial sendas para motos y bicicletas.		

##### **a) Red vial principal**

###### **1. Red vial primaria**

Está integrada por las rutas nacionales y provinciales y avenidas de tránsito rápido que vinculan la Ciudad con el resto de la provincia y el país, y distribuye el tránsito de la región, a la red vial secundaria.

###### **Características**

- a)** Ancho de faja de emplazamiento no inferior a 50, 00 m.
- b)** Aceras ancho mínimo = 3, 50 metros.
- c)** Cruces transversales limitados y controlados.
- d)** Calles laterales de servicio aptos para el transporte público urbano con circulación restringida.
- e)** Circulación libre del transporte público de media y larga distancia.

###### **2. Red vial secundaria**





Está integrada por vías de circulación rápida que vinculadas a las primarias conectan los distintos sectores urbanos.

Características:

- a) Ancho de faja de emplazamiento mínimo = 25, 00 metros
- b) Perfiles normalizados que aseguren la continuidad de las calzadas.
- c) Aceras ancho mínimo = 3, 50 metros.
- d) Clasificadas según tránsito vehicular de carga liviana y pesada o carga liviana exclusiva.

Red vial costera a arroyos: Toda nueva urbanización, loteo o subdivisión, ubicado enfrentando un arroyo o curso de agua deberá contar con una vía vehicular paralela al mismo.

Características:

- a) Ancho de faja de emplazamiento: 30 metros
- b) Perfiles normalizados que aseguren la continuidad de la calzada
- c) Acera ancho mínimo: 5 metros
- d) Separador parqueizado ancho mínimo: 2 metros

### **3. Red vial terciaria**

Comprenden las vías de tránsito vehicular más lento, que vinculadas a las secundarias interconectan entre sí los centros de actividad y servicios de los distintos sectores urbanos.

Características:

- a) Ancho de faja de emplazamiento = 20, 00 metros.
- b) Perfiles normalizados que aseguren la continuidad de las calzadas.
- c) Aceras de ancho mínimo = 3, 50 metros.
- d) Eliminación del tránsito de carga.
- e) Horario restringido de carga y descarga.

### **b) Red vial suplementaria o interna**

Está constituida por todas las calles restantes del área urbana que desde la red vial principal posibilitan la circulación local de las distintas



zonas y el acceso a cada predio, pasaje y espacios públicos de estacionamiento colectivo.

Características:

- a) Ancho de faja de emplazamiento mínimo = 15, 00 metros.
- b) Calzada normalizada ancho = 8, 00 metros.
- c) Acera normalizada ancho = 3, 50 metros.
- d) Restricciones al tránsito de cargas.
- e) Horario restringido de carga y descarga.

### **1. Tránsito vehicular restringido**

Para desarrollos de no más de una cuadra de longitud (tipo pasaje vehicular) o para penetración a dársenas de estacionamientos colectivos en cul-de-sac, se permitirá un ancho mínimo de faja de emplazamiento = 13, 00 metros - ancho de calzada = 7, 00 metros - ancho de acera = 3, 00 metros. Admite solo las circulaciones vehiculares indispensables para permitir el acceso a los edificios ubicados sobre ellas o a espacios de estacionamientos.

### **2. Tránsito peatonal predominante y vehicular ocasional**

Para tránsito peatonal predominante y vehicular ocasional, el ancho mínimo de faja de emplazamiento será de 8, 00 metros - Ancho de calzada = 4, 00 metros con emplazamiento centralizado, con tratamiento verde y arborización lateral. La tecnología a adoptar en este tipo de vías será la que compatibilice la circulación peatonal y las vehiculares necesarias de seguridad, emergencia, mantenimiento, etc. y la distancia admisible, desde la calle más próxima, al servicio será igual o menor a 50 metros.

**3. Sendas para Motos y Bicicletas** Comprende aquellas vías de circulación pura y exclusivamente destinadas a la circulación de bicicletas y motos.

Características:

- a) Ancho mínimo a determinar por sentido de circulación según proyecto.
- b) Parterre Separador entre Senda para Motos y Bicicletas y Vía de Tránsito Vehicular que deberá contar con un ancho de 0,60 mts. (sugerido).
- c) En las esquinas donde se localicen paradas de colectivos, se generará un ensanche del "Parterre Separador" con un ancho de 1,20 mts. (Sugerido).



**c) Red ferroviaria**

Toda nueva urbanización, loteo o subdivisión ubicado enfrentando una traza ferroviaria deberá contar, con una vía vehicular paralela a la misma

**d) Nuevas vías circulatorias**

Toda nueva urbanización, loteo, subdivisión o edificación que solicite aprobación, deberá contemplar la apertura de nuevas vías circulatorias,

Para los casos donde se prevean vías suplementarias o internas, se garantizará en el proyecto de las mismas la continuidad de las calzadas, y las direcciones asignadas a las mismas.

Este tipo de vías solo podrá ser modificado y/o ajustado en su particularidad por el organismo de aplicación municipal.

**3) Retiros obligatorios según categorías de vías**

**1. Vías con línea municipal (L.M.) particularizadas**

En toda construcción que se levante en parcelas frentistas a las vías deberá respetarse el retiro de frente de parcelas, tomado a partir del eje de calle o del cordón cuneta existente en la acera correspondiente, de manera tal de materializar el ancho de faja de emplazamiento y el perfil correspondiente a esas vías.

**2. Vías con ensanches de aceras**

Todas las parcelas con frente a vías públicas (principales y suplementarias o internas), que dispongan de aceras de ancho menor o igual a 3 metros (corresponde aplicar el caso de 2,90 metros), deberán correr el frente de sus edificaciones hasta completar esta medida.

La superficie de terreno resultante de este retiro, deberá ser tratada con solado similar al de la acera correspondiente y a su mismo nivel, a efectos de garantizar el ensanche uniforme de la circulación peatonal.

**3. Vías con retiro de fachadas**

En toda construcción que se levante en parcelas frentistas a las vías enumeradas en la Planilla N°2 deberá respetarse el retiro de fachada, por todo el ancho del predio y con una profundidad correspondiente a la categoría asignada a la vía, y al distrito que sirve, tomada a partir de la L.M. o su prolongación virtual concurrente en las esquinas.

**a) Uso del espacio de terreno entre L.M. y L.E.**

La superficie de terreno comprendida entre L.M. y L.E., resultante del retiro de fachada obligatorio, deberá permanecer libre de toda





edificación, salvo aquellas construcciones (cercos o muros divisorios de baja altura -canteros- solados, etc.) que garanticen la preponderancia de una franja parquizada y continua con respecto a su similar lindero y la vía pública.

**b) Uso del espacio aéreo entre L.M. y L.E.**

Las fachadas de los edificios afectados a retiros obligatorios tendrán las siguientes soluciones de perfil según se les permita o no el uso del espacio aéreo entre L.M. y L.E.

a- Retiro obligatorio en todos los niveles que disponga la edificación coincidente con la franja libre de edificación exigida a nivel de la parcela.

a<sup>l</sup>- Retiro obligatorio solo a nivel de la parcela, con vuelo de la edificación igual o menor a 1,40 metros, a partir de los 3 (tres) metros de la cota de la misma.

a<sup>ll</sup>- Retiro obligatorio solo a nivel de la parcela, con adelanto apoyado de la edificación, abarcando como máximo la mitad del espacio aéreo entre L.M. y L.E., a partir de los 3 (tres) metros de la cota de la misma.

En todos aquellos predios que como consecuencia de los retiros obligatorios y/o cualquier otra disposición reglamentaria referida al uso del suelo, resultaran sus medidas originales afectadas de tal manera que hagan imposible cualquier tipo de edificación, el propietario previo demanda debidamente justificada tendrá derecho a solicitar la expropiación de los mismos.

**4) Direcciones de la circulación y velocidades admisibles según categorías de vías.**

Las direcciones de circulación vehicular son las Estructura Vial- las vías sin indicación expresa de dirección y las del sector rural, son de doble sentido de circulación.

**5) Restricciones horarios de la circulación**

**1. Zona permitida para la circulación de carga (pesada y/o semipesada)**

Deberá circunscribirse al área determinada por la regulación respectiva y en función a los siguientes parámetros:

- a) Categoría de vías**
- b) Capacidad real de las calzadas (pavimentadas o no)**
- c) Tipo de vehículos**
- d) Distrito al que sirve**





## **6) Estacionamiento en vía pública**

### **1. Estacionamiento permitido**

El estacionamiento será permitido durante las 24 horas, en todas las vías no enumeradas sujetas a las siguientes condiciones:

a) Sobre el carril derecho de la calzada correspondiente al sentido de la marcha, en forma paralela al cordón, excepto en aquellos tramos de vías para los que se establezca otra modalidad.

b) Los límites del espacio destinado a estacionamiento junto al cordón de la acera se ubicarán a 5,00 metros de las prolongaciones virtuales de las líneas de edificación sobre las calles transversales.

### **2. Estacionamiento prohibido en general**

Queda prohibido el estacionamiento en general en:

a) Los lugares destinados a ascenso y descenso de pasajeros (servicios de transporte público y taxis).

b) Frente a obras en construcción.

c) Frente a los accesos a cocheras, garajes, estaciones de servicios, hospitales, escuelas, edificios públicos, bancos, salas de espectáculos, cuarteles y similares.

En aquellos casos, donde la actividad no tenga carácter de permanente la restricción registrará en los horarios que fije el Departamento Ejecutivo.

### **3. Estacionamiento prohibido en particular**

En todas las vías que integran la red vial principal urbana que expresamente determine el Departamento Ejecutivo, los días hábiles: de 7 a 21 horas.

### **4. Zona de estacionamiento prohibido**

Estará comprendida en el área del micro-centro comercial y las arterias de la red vial secundaria que la abastecen, se regulará en la Reglamentación respectiva que al efecto dicte el Departamento Ejecutivo considerando el incremento del uso predominante y el flujo vehicular.

### **5. Zona de estacionamiento medido**

Estará comprendida en el área adyacente al microcentro comercial, e inmediata a las arterias de la red vial secundaria que expresamente tuvieran estacionamiento prohibido, de manera tal de regular el estacionamiento en arterias de mucho tránsito.

## **7) Circulación peatonal**

### **1. Aceras**



La acera es el espacio comprendido entre la L.M. o L.M.E. y la calzada, incluyendo el cordón de hormigón del pavimento.

## **2. Ancho de las aceras**

a) En nuevas urbanizaciones y loteos, en correspondencia a los anchos mínimos de faja de emplazamiento de la red vial urbana, el ancho mínimo de acera normalizada es de 3,00 m.

b) En parcelamientos aprobados anteriores a este Código donde consten aceras inferiores a los 3,00 metros de ancho, en oportunidad de tramitar permisos de construcciones de obras nuevas o a refaccionar, que impliquen modificaciones de fachadas de estructura portante u obras a construir en planta baja que superen el 50% de la superficie construida existente, se retirará la fachada del tal manera que la sumatoria del ancho de vereda disponible más las distancias entre Línea Municipal (L.M.) y Línea de Edificación (L.E.) sea igual a 3,00 metros.

## **3. Solado**

El solado es el espacio tratado o adaptado para la mejor circulación de los peatones.

En las aceras se distinguen los espacios en tratamiento de solado especial para el ingreso o egreso de vehículos a los predios.

## **4. Ancho de solado en las aceras**

Está comprendido entre la L.M. o eventualmente la L.E. sin incluir el cordón de la calzada del pavimento y/o el cordón del parterre o espacio de terreno natural si lo tuviere.

## **5. Perfil de las aceras**

a) **Ancho del solado:** a partir de la L.M. o L.E., de igual o aproximado 1,60 metros. En aceras de igual o mayor a 3,00 metros de ancho (o de igual o mayor a 2,90 m. de ancho) se dispondrá un solado inmediato al cordón de la calzada del pavimento de 0,60 metros de ancho.

b) **Ancho mínimo del parterre:** 0,80 metros, coincidente con el espacio necesario para el tutor de raíces de hormigón: 0,80 x 0,80 metros. Este último se colocará en coincidencia con árboles a plantar y con una separación no inferior a 5,00 metros.

Variable:

b<sup>1</sup>- Ancho del parterre o espacio de terreno natural a partir de disponer veredas con ancho mayor de 3,00 metros.

El espacio necesario para el tutor de raíces deberá estar incorporado al mismo.



- b "– Ancho del solado: en aceras que dispongan un ancho menor de 2,60 metros que en todos los casos será completo (de L.M.E. al cordón del pavimento).

## **TITULO 4**

### **ZONIFICACIÓN DE DISTRITOS**

#### **1) Nomenclatura**

A efectos de cumplimentar los objetivos del presente Código, se divide el territorio municipal en los siguientes distritos, zonas y áreas, para los cuales se regulan la subdivisión, uso y ocupación del suelo:

##### **1. Distritos Residenciales (R)**

Los dedicados a la localización predominantemente de viviendas.

No se excluyen los usos compatibles con la misma, o sea, todos los que, por su naturaleza o modalidad, no alteren las condiciones de habitabilidad adecuadas.

Se definen los siguientes distritos residenciales:

R1 - Residencial de densidad alta

R2 - Residencial de densidad media

R3.- Residencial de densidad baja.

R4- Residencial de densidad baja

##### **2. Distritos Centrales (C)**

Donde se agrupan predominantemente actividades administrativas, financieras, comerciales, de equipamiento y servicios, y residenciales a distintos niveles cualitativos y cuantitativos.

Dada la conveniencia de asociación de estas actividades diversas, se adopta para estos distritos la mixtura de usos, donde la vivienda, el comercio y los servicios se complementan fomentando la densificación de áreas centrales fuera del casco histórico fundacional.

Se definen los siguientes Distritos Centrales:

**CHM-** Centro Histórico Monumental

##### **3. Distritos de Equipamiento**

Zonas de localización de usos que sirvan generalmente al conjunto urbano, pero que, por sus características de tamaño y/o funcionamiento no deben ubicarse en áreas centrales; o de localización de





usos singulares relevantes, existentes o propuestos, cuyos requerimientos deben contemplarse.

Se definen condiciones para cada uno de ellos, a fin de evitar o minimizar su impacto negativo en el entorno, y al mismo tiempo, garantizar sus requerimientos específicos.

#### **4. Distritos Industriales (I)**

Zonas destinadas a la localización agrupada de actividades manufactureras, de servicio y depósitos que por sus características (molestias que generan o requerimientos específicos), no admiten ser ubicadas en áreas residenciales, centrales o de equipamiento; y cuya agrupación, a su vez, ofrece ventajas funcionales y facilita la preservación de las condiciones ambientales.

Se admite a éstas usos complementarios y condicionados según las normas establecidas para cada una, en el presente Código.

Se definen los siguientes Distritos Industriales:

I<sub>1</sub> - Uso industrial dominante: Admite el mayor grado de molestias.

I<sub>2</sub> - Uso industrial dominante: Con alto grado de molestias, pero no contaminantes.

I<sub>3</sub> - Uso industrial dominante: Con molestias derivadas sólo del tamaño.

I<sub>4</sub> - Parque industrial.

#### **5. Zonas de Reserva Urbana (Z.R.U.)**

Zonas comprendidas dentro del área urbana actual, generalmente no subdivididas ni ocupadas; o con muy bajo grado de división y carentes, parcial o totalmente, de infraestructura.

Su desarrollo inmediato no resulta aconsejable, pues en algunos casos implicaría aumentar el ya alto grado de dispersión de la Ciudad; y en otros, corresponden a zonas a afectar parcial o totalmente para obras públicas, que si bien están planteadas, no tienen aún definición.

#### **6. Zonas de Recuperación**

Zonas del área urbana que no ofrecen condiciones adecuadas para usos urbanos, debido a que presentan condiciones de deterioro desde el punto de vista físico. Su desarrollo está condicionado a la concurrencia de obras de saneamiento ambiental (rellenos, nivelaciones, etc.). Realizadas tales obras, las normas para la zona serán las del distrito en el que estén ubicadas.

#### **7. Zonas de Interés Paisajístico (Z.I.P.)**

Zonas del área rural urbana con características paisajísticas relevantes a preservar y/o promover su desarrollo.





## **8. Zonas de Urbanizaciones Integrales (Z.U.I.)**

Fracciones del área urbana, de propiedad pública de gran superficie aún no urbanizadas u ocupadas total o parcialmente por usos de posible remoción futura. Están destinadas a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto que contemple las necesidades del entorno.

Las normas para la zona serán las del distrito en que estén ubicadas.

### **a) Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)**

Las Zonas Especiales de Interés Social refieren a predios donde existen asentamientos irregulares, que deben ser objeto de estudio, intervención y reglamentación específicos.

## **9. Área Rural (A.R.)**

Áreas del ejido municipal donde se desarrollan actividades agropecuarias, forestales, mineras, etc.

Se admiten además, localizaciones industriales, algunas de ellas no admisibles en un área urbana (ej. frigoríficos, mataderos, caleras, etc.) o equipamientos específicos (polígonos de tiro, casa de reposo, etc.).

## **10. Área Rural de Protección (AR-ZP)**

La que rodea al área urbana, y a pequeños núcleos urbanos existentes no contiguos al área urbana.

Es la zona de localización de usos rurales o sub rurales (chacras, quintas) y de pequeños núcleos autónomos integrales de casas de fin de semana, etc., que se someten a aprobación previa de la Autoridad de Aplicación.

Se prohíbe en ella toda localización industrial y la instalación de establecimientos destinados a la cría comercial o industrial de todo tipo de animales.

## **11. Zona de Protección Ambiental (Z.P.A):**

Zona del Área Rural con características singulares y por su ubicación estratégica y entorno se debe garantizar y preservar esas condiciones.

## **12. Zona de Mitigación Ambiental (ZMA)**

Corresponde al predio de disposición final de residuos del Municipio, y su entorno inmediato. Esta zona deberá someterse a un proceso de mitigación y saneamiento ambiental, según las normas que regulen en la materia, una vez que cese el uso. El destino del mismo deberá adecuarse a la normativa de zonificación del área en cuestión.

## **2) Delimitación de distritos**



La delimitación de los distritos definidos que se designa Planos de Zonificación.

Los deslindes de los distritos que corresponden a manzanas completas, deben interpretarse como referidos a ejes de calles; los que bordean una calle deben interpretarse como incluyendo las parcelas frentistas a dicha calle.

### **3) Normas generales sobre uso del suelo**

#### **1. Usos del Suelo**

En todo el ejido de la Municipalidad, para los Distritos Residenciales, Centrales, Industriales y de Equipamiento, las restricciones que los condicionan, los Factores de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y los requerimientos de lugar para estacionamiento, - Usos según Distritos y Usos según Distritos/Referencias: y sus normas y procedimientos de aplicación se tratan en particular en este Código.

**a) Usos permitidos:** Se entiende como tal, cualquier actividad, edificio o instalación que puede localizarse en un distrito según las normas del presente Código.

#### **b) Usos no conformes**

Se entiende como tal cualquier actividad, edificio o instalación que exista o se pretenda ejercer, construir o habilitar desde el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que aquellos estén ubicados.

#### **c) Usos mixtos**

En el caso que en una parcela se proyecte localizar usos mixtos, corresponderá aplicar las normas establecidas para cada una de estas actividades.

En estos casos, el F.O.T. máximo establecido para “uso residencial” y “uso complementario” no son adicionales, solo indican la proporción máxima que cada uso en particular puede utilizar dentro de la misma parcela.

Ejemplo de Aplicación:

F.O.T. máximo uso residencial = 1.0

F.O.T. = 1.5 (máx.)

F.O.T. máximo uso complementario = 1.5

Si el único destino de la edificación es el “uso residencial” y tomando el mismo ejemplo será:

F.O.T. máximo = 1.0

#### **2. Parcela no conforme**



Se entiende como tal, aquellas parcelas preexistentes al momento en que este Código entra en vigencia y que no cumplen con las dimensiones mínimas según el distrito en que se localicen.

Toda modificación o alteración de parcela no conforme deberá ajustarse a lo dispuesto por Secretaría de Obras y Servicios Públicos

### **3. Requerimiento de lugar para estacionamientos parcelarios**

#### **a) Carga y descarga de vehículos**

Para los usos según distritos que se determinan se deberá contar con la adecuada provisión de lugar para operaciones de carga y descarga dentro de la parcela y en forma tal de no afectar el tránsito de la vía pública, independientemente de la superficie requerida para el guardado de los vehículos.

#### **b) Guarda de vehículos**

Para los usos según distritos que se determinan se deberá contar con la adecuada provisión de lugares para guarda temporaria de vehículos.

Cada vehículo deberá tener asegurado el libre ingreso y egreso de la parcela sin que ello implique la movilización de otro rodado.

#### **c) Módulo de estacionamiento**

Superficie de Módulo Neto de Estacionamiento (MN): 12.5 m<sup>2</sup>

-Indica el requerimiento de lugar para estacionamiento de cada vehículo sin computar circulaciones.

Módulo automóvil (M): 25 (veinticinco) m<sup>2</sup>

-Indica el requerimiento de lugar para cada vehículo y el necesario para su circulación.

Módulo camión (MC): 40 (cuarenta) m<sup>2</sup>

-Indica el requerimiento de lugar para cada vehículo y el necesario para su circulación.

### **4. Clasificación de depósitos según molestias**

Los Depósitos se agrupan en cinco categorías denominadas Tipo I, II, III, IV y V según el grado de molestias que originan o pueden originar

#### **a) Depósito complementario de industria**

Los Depósitos complementarios de una Industria que se localicen en la misma parcela en que se desarrolla la actividad principal, cumplirán las normas que regulan la actividad principal.

#### **b) Depósito complementario de comercio minorista**





Los Depósitos complementarios de Comercio Minorista que se localicen en la misma parcela, no serán considerados como depósitos cuando su superficie sea igual o menor que la asignada al local de ventas. En caso que la superficie total, resultante de sumar las del local de venta, del depósito y dependencias, exceda la superficie máxima permitida para el rubro comercio minorista, se considerará a efectos de la zonificación, como Depósito.

**c) Depósito complementario para comercio mayorista**

Cuando un Comercio Mayorista tenga depósito complementario, será considerado a efectos de la zonificación, como depósito.

**5. Clasificación de comercio mayorista según molestias**

Los comercios mayoristas se agrupan en tres categorías, según molestias que pueden originar conforme al listado que se detalla.

**TITULO 5**

**NORMAS ESPECÍFICAS PARA CADA DISTRITO**

**1) Distritos residenciales (r)**

**a) Distrito R1)**

a) **Carácter:** Residencial predominante de densidad alta.

b) **Subdivisión:**

Parcela: superficie mínima = 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo = 10 metros

c) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre, de alturas limitadas, con o sin basamento.

**Tejido:** Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6, y con los siguientes valores particulares:

$$R = h/d = 3$$

*Sin perjuicio del cumplimiento de los progresivos retiros definidos por la relación  $R = h/d$  establecida, en edificios de Perímetro libre los cuerpos sobre elevados cumplirán un retiro obligatorio de frente mínimo desde la Línea Municipal y sobre la altura de basamento, de 5 metros para parcelas en general y de 3 metros para parcelas en esquina. Y, en edificios de Semi Perímetro Libre, para todas las parcelas este retiro será de 3 metros.*

*Los edificios que carecen de basamento observarán estos retiros desde el nivel de la acera.*





$$R'' = h''/d'' = 6$$

*Únicamente para casos de edificaciones en perímetro libre: La distancia  $d''$  será mayor o igual a 5 metros. La altura  $h''$  se medirá desde la altura máxima de basamento*

Alturas máximas: Edificio entre Medianeras: 18 metros.

Edificio de Semi perímetro libre: 24 metros

Edificios de Perímetro libre: altura máxima: 36 metros.

Basamento: 9 metros.

F.O.S. máximo: 0.7

*El 50% de la superficie libre resultante deberá ser terreno absorbente*

F.O.T. máximo: Uso residencial = Edificio entre Medianeras: 4.5

= Edificios de Semi perímetro libre 5

= Edificios de Perímetro libre 6

Usos complementarios = 4

Retiro de Fondo: Sin perjuicio de lo dispuesto en el código, la superficie libre resultante de la aplicación del Retiro de Fondo, siempre y cuando no se supere el FOS establecido para el distrito, podrá ocuparse en hasta un 25% con edificaciones de hasta planta baja, sin azotea accesible.

*Nota: Las edificaciones en altura deberán adjuntar las factibilidades de agua, cloaca, energía eléctrica. El organismo de Aplicación determinará la factibilidad y las obras pluviales necesarias.*

#### **b) Distrito R2**

a) **Carácter:** Residencial predominante de densidad media.

b) **Subdivisión:**

Parcela: superficie mínima = 300 m<sup>2</sup> Frente mínimo = 12 metros

c) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre con o sin basamento.

**Tejido:** Cumplirá con las disposiciones generales, y con los siguientes valores particulares:

$$R = h/d = 2$$

*Sin perjuicio del cumplimiento de los progresivos retiros definidos por la relación  $R: h/d$ , los edificios de Perímetro y Semi perímetro Libre cumplirán con un retiro obligatorio de frente mínimo desde la Línea Municipal de 3 (tres)*



*metros, a partir de la altura del basamento, y los que carecen del mismo observarán el retiro desde el nivel de la acera.*

Altura máxima: Edificios entre medianeras = 12 metros

Edificios en semi perímetro y perímetro libre= 21 metros

Basamento: 9 metros

F.O.T. máximo= Uso Residencial = 3

Usos Complementarios= 1.5

F.O.S = 0.7

*El 50% de la superficie libre resultante deberá ser terreno absorbente-*

Retiro de Fondo: la superficie libre resultante de la aplicación del Retiro de Fondo, siempre y cuando no se supere el FOS establecido para el distrito, podrá ocuparse en hasta un 25% con edificaciones de hasta planta baja, sin azotea accesible.

*Nota: Las edificaciones en altura deberán adjuntar las factibilidades de agua, cloaca, energía eléctrica. El organismo de Aplicación determinará la factibilidad y las obras pluviales necesarias.*

**c) Distrito R3 Desarrollo Prioritario.**

a) **Carácter:** Residencial predominante de densidad media - baja.

Parcela: superficie mínima = 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo = 12 metros

b) **Tipología edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre.

**Tejido:** Cumplirá con las disposiciones generales del Título 6, y con los siguientes valores particulares:

$R = h/d = 1.5$

Altura máxima para todas las tipologías = 9 metros

F.O.T. máximo = Uso Residencial= 2

Usos Complementario= 1

F.O.S = 0.65

*-El 50% de la superficie libre resultante deberá ser terreno absorbente*

Retiro de Fondo: la superficie libre resultante de la aplicación del Retiro de Fondo, siempre y cuando no se supere el FOS establecido para el



distrito, podrá ocuparse en hasta un 25% con edificaciones de hasta planta baja, sin azotea accesible.

*Nota: Se admite más de 1 (una) vivienda por parcela, solo si la misma dispone de red de agua corriente, cloaca y energía eléctrica.*

**Bis Distrito R3.b de Desarrollo Diferido.**

a) **Carácter:** Residencial predominante de densidad baja.

**Parcela:** superficie mínima = 300 m<sup>2</sup>

Frente mínimo = 12 metros

*Tipología edilicia: Se permiten edificios entre medianeras, y de perímetro libre y semi perímetro libre de altura limitada.*

$$R = h/d = 1$$

Altura máxima = 7 metros

*En el caso de techos con pendientes, esta altura se tomará hasta el nivel inferior de los elementos de la estructura resistente.*

F.O.T. máximo = Uso Residencial y Complementario = 1

F.O.S = 0.6

- El 50% de la superficie libre resultante deberá ser terreno absorbente-

*Retiro de Fondo: Sin perjuicio de lo dispuesto, la superficie libre resultante de la aplicación del Retiro de Fondo, siempre y cuando no se supere el FOS establecido para el distrito, podrá ocuparse en hasta un 25% con edificaciones de hasta planta baja, sin azotea accesible.*

*Nota: Se admite 1 (una) sola vivienda por parcela, o cada 300 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.*

**d) Distrito Re1**

a) **Carácter:** residencial predominante zona costera.

b) **Subdivisión:**

Parcela: superficie mínima = 500 m<sup>2</sup>  
= 15m.

Frente mínimo

c) **Tipología Edilicia:** Se permiten edificios de perímetro libre y semiperímetro libre sin basamento. Los edificios entre medianeras solo se permitirán en parcelas preexistentes, con frente igual o menor a 10 (diez) metros.

d) **Tejido:** Cumplirá con las disposiciones





$$R = h/d = 2.0$$

Edificios entre medianeras: altura máxima = 9 metros.

Edificios de perímetro libre: altura máxima = 36 m.

Edificios de semiperímetro libre: altura máxima = 36 m.

F.O.T. máximo = 4.0 (para edificios de perímetro libre y semiperímetro libre).

F.O.T. máximo = 2.0 (para edificio entre medianeras)

*F.O.S. máximo = el resultante de aplicar las Normas del tejido, salvo en los casos establecidos.*

**e) Distrito Re2**

**a) Carácter:** residencial, institucional predominante.

**b) Subdivisión:** Según Normas Generales

Parcela: superficie mínima = 500 m<sup>2</sup>

Frente mínimo = 15 m.

**c) Tipología Edilicia:** Se permiten edificios de perímetros libre y semiperímetro libre. Los edificios entre medianeras solo se permitirán en parcelas pre-existentes, con frentes igual o menor a 10 metros.

**Tejido:** Cumplirán con las disposiciones:

$$R = h/d = 2.0$$

Edif. entre medianeras: altura máxima = 12.00 m.

Edif. de semiperímetro libre: altura máxima = 36.00 m.

Edif de perímetro libre: 36.00 m.

F.O.T. máximo: Uso residencial = 2.5 (para edificios entre medianeras)

F.O.T. máximo = Uso residencial = 4.0

Usos Complementarios = 4.0

F.O.S.: el resultante de aplicar las normas del tejido

Retiro Obligatorio: todas las edificaciones respetarán el retiro de frente mínimo (d= retiro mínimo) resultante de la relación  $R = h/d$  definida anteriormente;

Sobre el espacio entre Línea Municipal y Línea de Edificación sólo se permitirán las salientes de balcones, aleros y cornisas con un vuelo igual o menor que 1,40 m. y a partir de los 3 (tres) metros de la cota de la parcela. El espacio entre Línea Municipal y Línea de Edificación deberá estar libre de toda edificación y predominantemente parquizado de igual manera que el resto de superficie libre resultante de la Aplicación del F.O.S.





2) **Distritos centrales (c)**

1. **Distrito Centro Histórico Monumental**

a) **Carácter:** mixto, administrativo predominante, comercial y residencial. Sitio histórico fundacional. Concentración de edificios declarados Monumento Histórico Nacional con adhesión provincial y municipal.

Subdivisión: Según Normas Generales del

Se mantendrá el actual parcelamiento catastral

b) **Tipología Edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras, toda nueva edificación que se proyecte mantendrá la alineación sin entrantes ni salientes respecto de la Línea Municipal predominante en cada calle. En este Distrito queda prohibido el ensanche de calles y veredas.

**Disposiciones Particulares:**

**Tejido:** Cumplirá con las disposiciones

Sobre Línea Municipal Altura Máxima: determinada según el cálculo de la altura mediana obtenida en función de la edificación existente en la cuadra, en el caso de esquina la mediana se tomará por la cuadra de mayor frente del lote. La mediana será determinada por la Comisión de Casco Histórico y ratificada por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal

Quedan exceptuados de la exigencia de construir cocheras, los interesados en conservar, rehabilitar y refuncionalizar edificios existentes, no así las nuevas construcciones que deberán respetar lo reglamentado al respecto por este Código.

Demoliciones: todo trámite de demolición deberá llevar una memoria descriptiva del edificio a demoler, plano de obra existente, plano de obra a construir y una foto de la fachada incluyendo los linderos.

No podrán demolerse edificios para construcción de playas de estacionamiento, y aquellos inmuebles que funcionen como tales deberán materializar la fachada sobre L.M. sin entrantes ni salientes.

Las veredas serán del material predominante hasta la fecha, tipo vainilla del color predominante de la cuadra. Los tonos utilizados en las pinturas sobre fachadas deberán ser claros y opacos, "no fluor, eléctricos o acrílicos", cualquiera sea su uso y acorde a la arquitectura del siglo XIX. No podrá pintarse publicidad escrita ni dibujada en paramentos de fachada. Se buscará que la unidad compositiva de la obra no se desvirtúe con los tratamientos de pintura cualquiera sea el uso.

F.O.T. Máximo: 1,5

F.O.S. Máximo: el resultante de aplicar las normas del tejido.



Nota: en este Distrito, todo permiso de construcción, ampliación, reforma, reconstrucción o restauración, queda supeditado a las Normas de este Código

La Autoridad de Aplicación no podrá otorgar certificados de uso, permisos ni habilitaciones sin el dictamen previo de la Comisión del Centro Histórico, creada por la mencionada Ordenanza. La mediana será determinada por la Comisión de Casco Histórico y ratificada por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal

## **2. Distrito Centro Histórico (C.h.)**

**a) Carácter:** mixto-administrativo - comercial predominante, residencial. Concentración de edificios de interés histórico-arquitectónico. Con protección ambiental y arquitectónico patrimonial, para evitar que sus actuales condiciones sean deterioradas.

**b) Delimitación:** -. La graficación en plano anexo es indicativa, la delimitación del distrito abarca la totalidad de los lotes con frente a ambas vías, no implica el fraccionamiento o uso parcial del terreno afectado.

Se mantendrá el actual parcelamiento catastral salvo casos de unificación parcelaria.

**c) Tipología Edilicia:** se permiten edificios entre medianeras, de perímetro libre con basamento construido sobre línea municipal. Toda nueva edificación que se proyecte mantendrá la alineación sin entrantes ni salientes respecto de la línea municipal predominante en cada calle. En este distrito queda prohibido el ensanche de calles y veredas.

### **Disposiciones Particulares:**

Tejido: cumplirá con las disposiciones del Título 6 de acuerdo a:  $R = \frac{h}{d} = 2$

Basamento Alt. Máxima: determinada según el cálculo de la altura mediana obtenida en función de la edificación existente en la cuadra, en el caso de esquina la mediana se tomará sobre la cuadra de mayor frente del lote. La mediana será determinada por la Comisión de Casco Histórico y ratificada por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.

Edificio entre medianeras: Alt. Máxima: determinada según el cálculo de la altura mediana obtenida en función de la edificación existente en la cuadra, en el caso de esquina la mediana se tomará sobre la cuadra de mayor frente del lote. La mediana será determinada por la Comisión de Casco Histórico y ratificada por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.

Edificio de Perímetro Libre Alt. Máxima = 24m.

Los cuerpos sobre elevados cumplirán el retiro obligatorio de 7 metros, sobre la altura de basamento y tomados desde la línea municipal.

F.O.T. Máximo:      Uso residencial      = 2.5  
                                 Usos complementarios = 3.5



F.O.S. Máximo = 75% (de los cuales el 20% suelo absorbente)

e) Usos según distritos-

Quedan exceptuados de la exigencia de construir cocheras, los interesados en conservar, rehabilitar y refuncionalizar edificios existentes, no así las nuevas construcciones que deberán respetar lo reglamentado al respecto por este Código. Demoliciones: todo trámite de demolición deberá llevar una memoria descriptiva del edificio a demoler, plano de obra existente, plano de obra a construir y una foto de la fachada incluyendo los linderos.

No podrán demolerse edificios para construcción de playas de estacionamiento, y aquellos inmuebles que funcionen como tales deberán materializar la fachada sobre L.M. sin entrantes ni salientes.

Las veredas serán del material predominante hasta la fecha, tipo vainilla del color predominante de la cuadra. Los tonos utilizados en las pinturas sobre fachadas deberán ser claros y opacos, “no flúor, eléctricos o acrílicos”, cualquiera sea su uso y acorde a la arquitectura del siglo XIX. No podrá pintarse publicidad escrita ni dibujada en paramentos de fachada. Se buscará que la unidad compositiva de la obra no se desvirtúe con los tratamientos de pintura cualquiera sea su uso.

Nota: en este Distrito, todo permiso de construcción, ampliación, reforma, reconstrucción o restauración, queda supeditado a las Normas de este Código y a las Disposiciones Particulares emergentes.

La Autoridad de Aplicación no podrá otorgar certificados de uso, permisos ni habilitaciones sin el dictamen previo de la Comisión del Centro Histórico, creada por la mencionada Ordenanza.

La mediana será determinada por la Comisión de Casco Histórico y ratificada por Resolución del Departamento Ejecutivo Municipal.

### **3. Distrito C2 (Centro local)**

a) **Carácter:** comercial, administrativo e institucional predominante, a escala de las áreas residenciales próximas.

b) **Subdivisión:** según normas generales

Parcela: Sup. Mínima = 400 m<sup>2</sup>.

Frente Mínimo = 15 m.

c) **Tipología Edilicia:** Se permiten edificios entre medianeras de perímetro libre y semi-perímetro libre de altura limitada.

#### **Disposiciones particulares:**

**Tejido:** Cumplirá con las disposiciones del Título 6 de acuerdo a:

Altura máxima = 9 metros (edificios entre medianeras)





Altura máxima = 12 metros (edificios de perímetro libre y semi-perímetro libre)

F.O.T. máximo = 1.0 = uso residencial

= 1.8 = uso complementarios

F.O.S. = el resultante de aplicar las normas del tejido

e) Usos: los que resultan de aplicar las disposiciones

Observaciones: se admite más de 1 (una) vivienda por parcela solo si la misma dispone de red de agua corriente, cloaca y energía eléctrica.

### 3) **Distritos Industriales (I)**

#### 1. **Distrito I1**

a) **Carácter:** industrial exclusivo.

b) **Subdivisión:** Según Normas Generales

**Parcela:** Sup. Mínima = 10.000 m<sup>2</sup>.

Frente Mínimo = 100 m.

c) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre.

Tejido: para todos los locales de uso principal o complementario que requieren iluminación y ventilación natural se deben cumplir las disposiciones

Se permite la ocupación de la parcela, con las limitaciones del F.O.S.

Altura máxima = 10 metros.

F.O.T. máximo = 0.3

Retiro obligatorio mínimo: en cada parcela la edificación deberá guardar un retiro obligatorio con respecto a todos los límites del predio, mínimo de 20 metros; la superficie de retiro deberá ser obligatoriamente forestada, y tratada de acuerdo a una composición paisajística adecuada. Sólo se admitirá en esa superficie la construcción de solados para estacionamiento de automóviles y en una proporción no mayor al 20% de la misma.

Cercos y/o muros divisorios sobre L.M.

Altura máxima = 1, 10 metros (cercos)

= 0, 40 metros (muretes)

En las restantes divisiones los cercos podrán ejecutarse con especies vegetales sin límite de altura, y si se tratara de muros o entramados metálicos o de madera, éstos no podrán exceder los 2 metros de altura.

Nota: Todas las molestias que genere el uso se deben absorber dentro de la parcela; incluyendo las instalaciones necesarias, cuando no se cuenta con la infraestructura de servicios completos. Al efecto se deberá contar con la debida autorización o aprobación del cuerpo receptor o emisor del Organismo Competente





## **2. Distrito I<sub>2</sub>**

- a) Carácter: industrial predominante.

Rigen para este distrito las mismas normas que para I<sub>1</sub>, sin excepción de los referentes al uso

Todo uso a localizarse en las mismas, se someterán a las normas especiales que a tal efecto dicte el Departamento Ejecutivo a propuesta de la autoridad de aplicación.

## **3. Distrito I<sub>3</sub>**

- a) Carácter: industrial dominante.  
b) Subdivisión: según normas generales

Parcela: superficie mínima = 2.000 m<sup>2</sup>.

.Frente mínimo = 20 metros

- c) Tipología Edilicia: Se permiten edificios de perímetro libre y semi perímetro libre.

Tejido: Cumplirá con las disposiciones del Título 6 de acuerdo a:

F.O.T. máximo: = 0.6

Altura máxima = 10 metros.

Nota: Todas las molestias que genere el uso se deben absorber dentro de la parcela; incluyendo las instalaciones necesarias, cuando no se cuenta con la infraestructura de servicios completos. Al efecto se deberá contar con la debida autorización o aprobación del cuerpo receptor o emisor del Organismo Competente (Obras Sanitarias).

## **4) Zona de reserva urbana (Z.R.U)**

Superficie mínima de subdivisión = 1 ha = 1 manzana.

Tipología edilicia: edificios en planta baja únicamente de acuerdo a las disposiciones generales

F.O.T. máximo = 0.50

Usos: vivienda unifamiliar, instalaciones adecuadas a usos agropecuarios o de industrias, derivados de los mismos.

Se autoriza no más de una vivienda por cada unidad de subdivisión o por cada 10.000 m<sup>2</sup>.

## **1. Zona de Reserva para Plan Especial (ZRPE)**

Son zonas destinadas a desarrollarse mediante la figura de un Plan Especial, según el "Instrumentos Relativos a niveles de Planificación", para garantizar una urbanización planificada y programa, de tal manera de regular la transformación de estas áreas en su contenido forma y plazos. En el mismo



deberán precisarse las acciones urbanísticas generadoras de recuperación de plusvalías, y los mecanismos de recuperación a través de cargas, obligaciones u otro, según lo previsto en “Instrumentos de gestión y financiamiento”.

Cuando se localizan en áreas de expansión urbana, su función es asegurar la extensión de la Ciudad con un enfoque integral y programado en el tiempo.

## **2. Zona de Reserva para Plan de Sector, (ZRPS)**

Son las zonas destinadas a desarrollarse mediante la figura de un Plan de Sector, Instrumentos Relativos a niveles de Planificación”, para garantizar una urbanización planificada y programa, de tal manera de regular la transformación de estas áreas en su contenido forma y plazos. Difiere del Plan Especial en su escala de intervención territorial. En el mismo deberán precisarse las acciones urbanísticas generadoras de recuperación de plusvalías, y los mecanismos de recuperación a través de cargas, obligaciones u otro.

## **5) Área Rural de Protección (AR-ZP)**

La que rodea al área urbana, y a pequeños núcleos urbanos existentes no contiguos al área urbana.

Se admiten fraccionamiento no menores a 2 ha.

En ellas se admiten exclusivamente usos agropecuarios, chacras, quintas o viviendas de fin de semana.

Se prohíbe toda localización industrial cualquiera sea el rubro o tamaño.

## **6) Zona de interés paisajístico**

Toda acción a llevar a cabo en esta área tendrá en cuenta la preservación de las condiciones naturales de la misma. Es de interés la conservación de ejemplares arbóreos y en la parquización el uso de la flora regional, evitando especies exóticas.

Como divisorias de lotes se podrá usar alambrados o cercos vegetales.

Subdivisión:

- a) Parcela = Superficie mínima = 2500 m<sup>2</sup>  
Frente Mínimo = 25 metros.
- b) Tipología Edilicia: edificios de perímetro libre de altura máxima 6 metros.
- c) F.O.T. = 0.3%  
F.O.S.= 30%
- d) Usos: Se permitirán viviendas unifamiliares, actividades recreativas, actividades deportivas, conjuntos integrales de residencia permanente.



Exclusivamente en ZIP en área rural se permitirán además, cementerios parque; “Clubes de campo”

En ZIP en área rural también se permitirán, clubes de campo, conjuntos integrales para residencias de fin de semana, y cementerios parque.

**7) Zona de Protección Ambiental (Z.P.A):**

Zona con condiciones ambientales a preservar garantizando la intangibilidad del patrimonio natural que contiene y resguardándola para el futuro. Se prohíbe en ella la subdivisión del suelo, las únicas construcciones y usos permitidos son los relacionados con el cuidado y mantenimiento del área.

**8) Zonas de Mitigación Ambiental (ZMA)** Corresponde al predio de disposición final de residuos del Municipio, y su entorno inmediato. Esta zona deberá someterse a un proceso de mitigación y saneamiento ambiental, según normas que regulen la materia, una vez que cese el uso. El destino del mismo deberá adecuarse a la normativa de zonificación del área en cuestión.

**TITULO 6**

**NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO ESPACIO URBANO**

**1) Espacio urbano**

A los efectos de este Código se denomina así al espacio aéreo abierto entre volúmenes edificados que por su conformación garantiza condiciones aceptables de habitabilidad, en función de iluminación, ventilación, asoleamiento, etc.

Se considera como tal:

- a)** El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales (L.M.) y el espacio de parcela que se adiciona al mismo mediante retiros de frente de la edificación (L.E.).
- b)** El espacio libre de manzana.
- c)** El espacio entre paramentos laterales de edificios y las líneas divisorias laterales de parcelas conectando directamente con el espacio de vía pública y con el “espacio de manzana”.
- d)** El espacio entre paramentos verticales correspondientes a unos mismos o diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela.
- e)** Los patios abiertos por un lado de su planta al espacio urbano, siempre que esta abertura sea igual o mayor que cuatro (4) metros e igual o menor que dos veces la profundidad del mismo.

El espacio urbano se considerará a partir de un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela, salvo los casos especialmente previstos en este Código.

**a) Función del espacio urbano**





Todos los locales de un edificio, con excepción de los de segunda clase, que según los reglamentos de edificación estén destinados a actividades que implican permanencia habitual y prolongada en relación a los distintos usos urbanos, deberán tener los vanos para iluminación y ventilación natural que dicho Código exige abiertos al espacio urbano.

## **2) Conformación del Espacio Urbano**

### **La franja perimetral edificable o franja edificable en altura:**

Es la superficie de la manzana comprendida entre las Líneas Municipales (L.M.) o Líneas Municipales de Edificación (L.M.E.) y la “Línea de Frente Interno” (L.FI) que puede ser ocupada por volúmenes construidos de altura superior a la establecida para el basamento. Estos volúmenes quedarán definidos por: la relación  $R=h/d$  (relación entre altura y separación de paramentos), las alturas máximas determinadas por distritos y por el plano límite del basamento en las tipologías de perímetro libre o semiperímetro libre.

**a)** La superficie edificable en Basamento: Es la superficie determinada por las Líneas Municipales (L.M) o Líneas Municipales de Edificación (L.E) y la línea interna de Basamento (L.I.B), donde se permiten edificaciones de altura limitada.

**b)** La relación entre altura y separación entre paramentos:

Las relaciones que este Código enuncia y cuyo valor máximo establece según Distritos y Usos permitidos serán de cumplimiento obligatorio y se aplicarán conjuntamente con los demás parámetros que conforman el espacio urbano, especialmente la altura máxima de los volúmenes construidos.

**c)** Las condiciones de alineación de los predios que expresamente se establezcan:

- retiros de fachadas - retiros de línea municipal - fondo mínimo - etc.

**e)** Los factores de ocupación:

Factor de ocupación total (F.O.T.) y factor de ocupación del suelo (F.O.S.).

F.O.T. = relación entre la superficie cubierta edificable y la superficie total de la parcela.

F.O.S. = porcentaje máximo de la superficie total del terreno que se puede ocupar (no constituye valor fijo).

La superficie considerada es la de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o los edificio/s de una misma parcela, excluidos los balcones abiertos a 3 (tres) de sus lados y cornisas de vuelo igual o menor que 1,40 metros.

### **1. La franja perimetral edificable**





**a) La línea de frente Interno (L. F. I.)**

Determina la franja perimetral edificable por encima de la altura del basamento y delimita el espacio de manzana.

Se trazará mediante paralelas a las respectivas L.M. o L.M.E. a una distancia igual a  $\frac{1}{4}$  de la existente entre L.M. o L.M.E. opuestas.

**b) El espacio libre de manzana**

Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, con excepción de los que correspondan al basamento, podrán sobrepasar la L.F.I. y avanzar sobre el espacio libre de manzana, salvo balcones abiertos por tres de sus lados y cornisas con vuelo igual o menor a 1,40 metros.

**c) Compensación de la L.F.I.**

La L.F.I. podrá ser compensada sin desvirtuar la continuidad del espacio libre de manzana, cediendo a éste un área equivalente a la que invada.

**d) Manzanas atípicas**

En el caso de manzanas en las cuales la semi-suma de sus lados opuestos resulte inferior a 70 metros o su superficie menor de 5000 metros cuadrados, la L.F.I. no podrá exceder de  $\frac{2}{5}$  de la distancia de L.M.E. opuestas; con excepción de aquellas con características muy particulares donde la autoridad de aplicación dictará normas específicas para cada manzana.

**e) Espacio libre de manzana comprometido por edificación preexistente.**

Los edificios que tengan comprometidos su L.F.I. por la proximidad a la medianera de un edificio pre-existente ubicado en el área afectada a “espacio libre de manzana” deberá guardar una relación (R) entre su altura h” y separación d” de dicha medianera igual o menor que  $h” = 3.0$ , donde d” mayor o igual a 4 metros.

**2. El centro libre de manzana** El “centro libre de manzana” que queda delimitado por la L.I.B. será destinado exclusivamente a espacio libre parqueizado. No se permitirá sobre o bajo su nivel, edificación alguna excepto piletas de natación y las construcciones que requieran sus instalaciones mínimas complementarias (ej. equipo de bombeo).

**3. La franja edificable en altura para determinados distritos:**

Exclusivamente para los Distritos R1, R2, R3 a

**a) Retiro de fondo en altura.**

A partir de la altura máxima de basamento, definida por distritos, los volúmenes edificados deberán respetar un retiro desde la Línea Divisoria de Fondo, correspondiente al 30% de la longitud de fondo de la parcela. A los



efectos del porcentaje, cuando la longitud de fondo de una parcela difiera en cada uno de sus lados, se adoptará el mayor de ellos.

En estos distritos “La Línea de Frente Interno” queda definida por el Retiro de Fondo en Altura de las parcelas que conforman la manzana. Determina la Franja edificable por encima de la altura del basamento y delimita el “espacio libre de manzana”.

**b) El espacio libre de manzana.**

Es el espacio definido por el Retiro de Fondo en Altura de las parcelas que conforman la manzana. Ningún paramento, o la proyección real o virtual de éstos, por encima de la altura del basamento, podrán sobrepasarlo, salvo balcones abiertos por tres de sus lados y cornisas con vuelo igual o menor a 1,40 metros.

**c) Los edificios que no superen los 12 metros de altura**, o Planta baja más 3 pisos altos (4 plantas), podrán llegar con esta altura hasta la L.I.B *correspondiente al 20% de la longitud de la parcela*). En estos casos específicos no se exigirá Retiro de Fondo en Altura.

**4. La relación entre altura y separación entre paramentos:**

**a. Con respecto al eje de calle**

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

$$R = h/d$$

Y su valor se definirá por distritos.

**b)** Se considerará, el eje de la bocacalle para la determinación de la distancia (d), de los edificios ubicados en inmuebles en intersección de calles (esquinas).

- Para inmuebles ubicados entre intersecciones de calles, frente a plazas o paseos, se considerará la distancia (d) hasta la línea municipal opuesta. - En el caso de avenidas la distancia (d) se considerará al eje de la misma.

**c)** Cuando una parcela intermedia tenga frente a dos o más calles la altura se determinará independientemente con respecto a cada frente, y serán válidas hasta una distancia igual a  $\frac{1}{4}$  de la distancia entre L.M opuestas.

**d)** En parcelas con frente a plazas, plazoletas, u otro tipo de espacio libre público la altura de la fachada principal podrá alcanzar la permitida para la calle que autoriza mayor altura de las que bordean ese espacio o aquella que el organismo competente municipal determine como la más apta desde el punto de vista de la conformación del tejido del área.



e) En calles afectadas a ensanches o para las que se dispone nueva línea de fachada, la distancia "d", se tomará desde el eje de calle hasta la nueva línea.

**b) Enfrentados en la misma parcela (r')**

a) La relación (R') entre la (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela será menor o igual que 5.

$R' = h'/d'$  donde d' es mayor o igual a 4,00 metros.

b) Cuando los paramentos enfrentados de un mismo edificio sean de diferente altura, se considerará (h') igual al promedio de dichas alturas.

c) A efectos de definir la distancia de un paramento a la línea divisoria de fondo de parcela, se considerará a esta como la proyección de un paramento de altura igual al que lo enfrenta, debiendo cumplirse la relación planteada en el punto a.

**c) En edificios de perímetro libre (r'')**

Siempre y cuando no se especifiquen parámetros diferentes en las normas particulares para cada distrito, los edificios de perímetro y semi-perímetro libre deberán guardar una relación.

$$R'' = h''/d'' = 6$$

-Siendo d'', la distancia del paramento a los ejes divisorios laterales de la parcela, mayor o igual a 4 metros.

-Siendo h'' la altura medida desde la cota de la parcela.

Los que carecen de basamento deberán observar el retiro mínimo d'' desde el nivel de la acera.

a) En casos en que la edificación no supere los 9 metros de altura desde la cota de la parcela, el retiro lateral mínimo será de 3 metros.

b) En el caso que el basamento esté retirado de las divisorias laterales entre las parcelas, esta separación será igual o mayor que 3 (tres) metros y el espacio resultante será ajardinado.

c) Cuando en una parcela se construyan, dos o más edificios de perímetro libre, y siempre que el espacio entre los mismos se integre por dos lados opuestos al espacio urbano exterior, se guardará una relación  $h'/d' = 6$ , con respecto a un eje virtual trazado en el eje de dicho espacio y donde d' sea mayor o igual a 5 (cinco) metros.

**d) Enfrentados en la misma manzana y con respecto al espacio libre de manzana.**





a) La altura máxima sobre la línea de frente interno de una misma manzana será menor o igual que 1, 5.

$$R'' = h''/d''$$

Donde d'' es la menor distancia entre L.F.I. enfrentadas de la misma manzana.

Por encima de los planos límites determinados por estas normas, o los fijados según distritos, solo podrán sobresalir tanques de agua, conductos, señales, antenas, pararrayos y/u otras instalaciones de servicio de los edificios.

Cuando se trate de edificios y/o construcciones que por motivos especiales deban sobrepasar los planos límites reglamentados, el Organismo de Aplicación podrá autorizar la excepción y dictar normas sobre el particular.

## **5 Las condiciones de alineación de los predios que expresamente se establezcan:**

### **1. Obligación de alineación**

a) Toda nueva obra que se levante frente a vía pública no podrá trasponer la L.M. o la de retiro obligatorio de frente con construcciones sobre o bajo su nivel, salvo en aquellos casos de retiros obligatorios que expresamente se indiquen.

b) Toda parcela frentista a una vía que integra la red principal deberá cumplir con los retiros de línea que se establecen

c) Con respecto a la L.M. o L.M.E. y a partir de los seis (6) metros sobre el nivel de la acera se permiten aleros, balcones y cornisas con vuelo igual o menor a 1,40 metros, excepto en aquellos casos, de retiros obligatorios, para ensanche de vías o condiciones de tejido según distritos donde expresamente se los prohíba.

d) Las marquesinas o aleros ubicados en vía pública sobre las aceras, podrán cubrir solamente la superficie comprendida entre la L.M. y la línea imaginaria paralela al cordón de la acera distante 1 (uno) metro del mismo. La altura mínima permitida considerada a partir del nivel de la acera será de 2,50 m. y en el caso de techos con pendientes si esta se tomara con respecto a la altura mínima del mismo. En todos los casos deberá construirse con material recuperable y sin apoyo sobre la acera.

Con respecto a la L.M. y dentro de la parcela, el retiro de frente mínimo de las edificaciones será de 3 (tres) metros.

e) Cuando en una parcela, el retiro de frente mínimo de la edificación a partir de la L.M. abarque todo el ancho del predio, y el perfil de la fachada conforme un espacio semi cubierto integrado a la vía pública, a los efectos de la conformación del espacio urbano exterior, el mismo (recova) contará con 6 (seis) metros de altura tomados a partir de la cota de la acera y/o





coincidente con el nivel producto de la sumatoria de la planta baja y la primera planta sobre elevada de la edificación.

**f)** Todas las parcelas frentistas a la Ruta Nacional y Rutas Provinciales, deberán dejar un retiro para una calle pública de 13m como mínimo.

**g)** Las parcelas que son de diferentes dominios, que bordean una laguna de carácter permanente o transitoria, deberán dejar una franja libre de edificación de quince metros de ancho medidos desde la línea de máxima creciente, con destino de uso público.

## **2. Línea municipal de esquina**

**a)** En la parcela de esquina es obligatoria la formación de espacios libres de toda edificación en la superficie de terreno comprendido entre las prolongaciones virtuales concurrentes de la L.M. y la L.M.E. a los efectos de asegurar una mejor visibilidad para el tránsito.

Es válido aclarar que no se permitirá en ese espacio la construcción de ningún tipo de apoyo para la edificación ubicada encima del mismo.

**b)** La traza de la L.M.E. de esquina será perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las prolongaciones virtuales concurrentes de la L.M. dependiendo su dimensión de este ángulo y de la suma de los anchos de calles que forman la esquina según el cuadro siguiente:

S					
Su ma de los anchos de las calles concurrentes	70° 100	100° 120	120° 13	13° 5°	má s de 13
S - 24,00 mts.	6/8 s.	5/6 s	5,0 0	5,0 0	
24.0 0 S - 42,00 mts.	6,0 0	5,0 0	4,0 0		0



42.0 0 S - 70,00 mts.	0	6,0	0	5,0	0	4,0	0
S - 70,00 mts.	0	6,0	0	0	0	0	0

**c)** A partir de los 6(seis) metros sobre el nivel de la acera, y sin rebasar las prolongaciones virtuales concurrentes de la L.M., se permite que los pisos altos avancen por fuera de L.M.E. formando cuerpos salientes con un vuelo igual a menor a 1,40 metros.

### **3. Fondo mínimo obligatorio**

Cuando una parcela está comprendida totalmente dentro de la franja perimetral edificable, deberá observar un retiro de fondo obligatorio mínimo de 4 (cuatro) metros, siempre que el mismo quede totalmente incorporado al “espacio libre de manzana”; caso contrario se ajustará a las disposiciones relativas a altura y separación de paramentos

### **6. Los factores de ocupación:**

#### **a) El factor de ocupación total**

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Total superficie construida}}{\text{Superficie del terreno}}$$

A los efectos de la aplicación del F.O.T., la superficie edificable es la superficie cubierta menos la superficie de los locales no habitables ubicados en subsuelos y azoteas, así como aleros y balcones abiertos a tres de sus lados con vuelo igual o menor a 1,40 metros.

#### **b) El factor de ocupación del suelo**

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie en planta baja}}{\text{Superficie del terreno}}$$

**a)** En la determinación de la superficie máxima de la parcela (real o virtual) que puede ser ocupada con el F.O.S., quedará excluida la que resulte de la proyección de balcones abiertos en tres de sus lados con vuelo igual o menor que 1,40 metros.

**b)** Sin perjuicio de lo establecido en el Título 5, los espacios no edificables resultantes de la aplicación de esta norma, solo podrán ser utilizados como espacios libres ajardinados y como espacios de estacionamientos descubiertos debiendo asegurar la permeabilidad del suelo según lo determine expresamente la norma específica para cada distrito.



c) Si la resultante de la aplicación del FOS requerido para el distrito fuese menor a ciento sesenta metros cuadrados (160 m<sup>2</sup>) se adoptará esta superficie como máxima ocupación del suelo admitida. Sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas de tejido establecidas en esta sección. “Relación entre altura y Separación de paramentos”, “Retiro de fondo”, entre otras.

### **3) Patios auxiliares**

Son las áreas descubiertas, que por sus dimensiones no son para conformar el espacio urbano.

A ellas pueden ventilar e iluminar únicamente locales de segunda clase.

#### **1. Dimensiones mínimas de los patios auxiliares**

Estarán en relación con la altura de los paramentos que los circundan según se establece a continuación:

$R' = h'/d' = 8$  siendo  $d'$  = distancia entre paramentos enfrentados.

$d' = (1/8) h'$   $h'$  = semi-suma de las alturas paramentos enfrentados

donde  $d' \geq 2$  metros

$S_{min.} = 4 \cdot d'$   $S_{min.}$  = superficie mínima

El lado mínimo podrá reducirse en hasta un 20%, no pudiendo ser menor que 2,00 (dos) metros.

El caso de ubicar una escalera se computará como área descubierta la proyección horizontal de la misma hasta una altura de 3,00 (tres) metros.

El arranque de los mismos es un plano horizontal virtual a nivel del piso del primer local que recibe iluminación y ventilación por el patio auxiliar considerado.

#### **2. Extensiones permitidas de los patios auxiliares**

Se permitirán extensiones de estos patios, a fin de dar iluminación, ventilación y asoleamiento a los locales habitables, siempre que:

a- La abertura (e) de unión con el patio sea mayor o igual que 2 (dos) veces la profundidad de estas extensiones. b- La distancia (d) del paramento en el que se ubica el vano a otro que no lo enfrente cumpla con la relación establecida.

### **4) Casos especiales previstos**

#### **1. Construcción permitida sobre altura máxima**

##### **a) Edificios con planta baja libre.**

Si en la planta baja de un edificio se localizan exclusivamente locales de servicios (salas de máquinas, circulaciones verticales, hall de acceso) dejando el resto de la superficie libre de edificaciones,





ésta no se computará a efectos del cálculo del FOT. En estos casos se podrá incrementar la edificación en hasta un piso por sobre la altura máxima, siempre y cuando no supere el FOT establecido, y garantizando la interconexión del centro libre de manzana con la vía pública.

No será de aplicación este artículo cuando la edificación ya tuviese compensaciones que signifiquen un incremento sobre la altura máxima.

– **Edificios de perímetro libre**

El Departamento Ejecutivo, a propuesta del organismo de aplicación podrá permitir construcciones sobre altura máxima (según el distrito en que se localice y las características del área donde estará implantado) siempre que se trate de edificios de perímetro libre.

**2. Servidumbre del espacio aéreo**

Las parcelas que no dispongan de las medidas y/o superficies necesarias para la ejecución de edificios de altura, podrán constituir servidumbre real con las parcelas colindantes, que perdurarán mientras subsistan los edificios que se benefician con ellas.

La servidumbre del espacio aéreo, debe establecerse por sobre la altura de basamento y en toda la profundidad de la parcela sin límite de altura.

Antes de concederse el permiso de construcción correspondiente, la servidumbre referida, deberá estar formalizada mediante escritura pública e inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.

**3. Plan de conjuntos integrales**

Cuando se trate de un plan de conjunto que demande una superficie igual o mayor a 10.000 m<sup>2</sup> se deberán solicitar normas urbanísticas especiales que encuadradas en el espíritu de este Código podrán contemplar subdivisiones, usos y tejido urbano diferentes a las establecidas para el distrito en el que se localizará.

Estas normas serán elaboradas por el órgano de aplicación y sometidas a la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal.

**5) Casos especiales no previstos**

Todo edificio o construcción que genere una situación no prevista en este Título, y que resulte de interés contemplarla, será considerada en forma particular por el organismo de aplicación, que dictará la norma correspondiente a efectos de someterla a la aprobación del Departamento Ejecutivo Municipal.

**TITULO 7**

**PROTECCIÓN, DEFENSA Y MEJORAMIENTO AMBIENTAL**

**1) Generalidades**





La protección, defensa y mejoramiento del ambiente, comprende el ordenamiento del territorio municipal y el planeamiento de los procesos de urbanización, de designación de usos del suelo y del poblamiento humano en función de los valores del ambiente.

El uso racional del suelo, del agua, de la atmósfera, de la flora, de la fauna y demás recursos naturales en función de los valores del ambiente.

La creación, protección, defensa y mejoramiento de plazas, parques, reservas, monumentos naturales y cualquier otro espacio que conteniendo suelos y/o masas de agua con flora y fauna nativas, seminativas o exóticas y/o estructuras geológicas, elementos culturales o paisajes, merezca ser sujeto a un régimen especial de manejo y utilización. La prohibición o corrección de actividades degradantes del entorno. El control, reducción o eliminación de factores, procesos o elementos del ambiente que ocasionen o puedan ocasionar perjuicios a los ecosistemas y a sus componentes o al bienestar y salud de la población.

La realización, promoción y divulgación de estudios concernientes al ambiente, cuyos contenidos hagan al objetivo en cuestión. La orientación de la enseñanza y la divulgación a fin de fomentar una conciencia ambiental tanto colectiva como individual. La creación, adecuación, ordenamiento y coordinación de los organismos y actividades municipales vinculadas directa o indirectamente al ambiente. El fomento de iniciativas públicas y privadas que estimulen la participación ciudadana en los temas ambientales. La incentivación de acuerdos inter jurisdiccionales en cuanto tengan relación con el entorno. Cualquier propietario que posea predios que comprendan total o parcialmente cualquier elemento del sistema lacustre calificado de "permanente" o "transitorio" no podrá proceder a su alteración o supresión total o parcial de los mismos. Ante cualquier interés de ocupación y/o usos serán bajo las normas del Código requerirá un Certificado de Autorización emitido por la Dirección General Operativa dependiente de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Corrientes, y así mismo cumplirá con las normas vigentes para las actividades que se proyecten en ellas

## **2) De las normas**

La autoridad de aplicación exigirá el cumplimiento de los requisitos impuestos por toda norma (nacional, provincial y/o municipal) referida a la protección, defensa y mejoramiento del ambiente.

### **a) Objeto y ámbito de aplicación**

Establecerán los principios rectores para la protección, defensa y mejoramiento del ambiente, y se aplicará en todo el ejido de la Municipalidad

### **b) Declaración de interés público**



La Municipalidad podrá declarar de interés público, a todos los ambientes urbanos, rurales agropecuarios sean ellos naturales y/o adaptados, sus elementos constitutivos que por el valor que tuvieran correspondiera proteger, defender y mejorar a fin de mantener el equilibrio ecológico más apto para el desarrollo de la cultura, de la ciencia y del bienestar del hombre, contribuyendo de esta forma a asegurar la permanencia de la especie humana sobre la tierra en armónica relación con su entorno.

## **TITULO 8**

### **NORMAS Y PROCEDIMIENTOS DE APLICACIÓN**

#### **1) Certificado de uso conforme**

##### **a) Obligatoriedad del Certificado**

Para usar una parcela, edificio, estructura instalación o parte de ellas, con destino a cualquiera de las actividades autorizadas en este Código; para cada tipo de distrito, será obligatorio obtener - de la autoridad de aplicación - el certificado de uso conforme, el que deberá ser adjuntado con la iniciación de todo expediente técnico.

Será condición de validez de los permisos y habilitaciones otorgados, el mantenimiento de la vigencia de los certificados de uso

##### **b) Requisitos de la solicitud**

La solicitud deberá contener, como mínimo, los siguientes datos:

- a) fecha de confección
- b) datos del usuario
- c) distrito de zonificación
- d) datos parcelarios
- e) croquis de ubicación de la parcela con medidas de los lados de la manzana
- f) motivo de la solicitud
- g) uso a que se destina
- h) superficies cubiertas existentes y proyectadas
- i) todo otro dato que la autoridad de aplicación considere necesario para la evaluación del uso que se pretenda desarrollar.

En el caso de que la solicitud se efectúe por Transferencia Electrónica de Datos se aplicaran los requisitos y planillas para el Certificado de Uso de suelo contenidas en la Plataforma Digital de la Municipalidad de la Ciudad de Corrientes.

##### **c) Dictámenes previos**



La autoridad de aplicación deberá requerir, en caso necesario, el dictamen previo de los organismos nacionales, provinciales o municipales competentes en la aplicación de los regímenes legales de promoción industrial, contaminación ambiental y/o cualquier otra norma vinculada con la materia regulada en este Código.

**d) Vigencia del certificado**

Los plazos de vigencia del certificado de Uso de suelo conforme, se calcularán de acuerdo a lo que establece el Código de Procedimiento Administrativos Título 8 (f) Caducidad.

El particular, por razones fundadas, podrá solicitar prórroga de este plazo, quedando facultada la autoridad de aplicación, previa evaluación de los mismos, para disponer el otorgamiento de dicha prórroga.

**e) Caducidad del certificado**

Vencido el plazo establecido producirá la caducidad del certificado del uso conforme, debiendo el particular presentar una nueva solicitud, la que se tramitará de acuerdo a las normas del presente Título.

**2) Usos no conformes**

**1. Prohibición de ampliación**

Los usos no conformes de terrenos, edificios o porciones no podrán ser ampliados, como tampoco los usos complementarios de la actividad principal no conforme, aunque los mismos en sí sean conformes.

**2. Conservación**

Serán solamente admitidas las acciones de conservación de las estructuras e instalaciones existentes.

**3. Daño a edificio destinado a uso no conforme**

Cuando un edificio destinado a uso no conforme fuere dañado por cualquier causa en más del 50% de su valor de mercado, no se permitirá la restauración del uso no conforme. La determinación del porcentaje será efectuada por los organismos técnicos competentes de la Municipalidad.

En caso que el porcentaje destruido sea menor al 50% y el daño no sea imputable a dolo o culpa del usuario, la autoridad de aplicación determinará si corresponde la reconstrucción del edificio, la que se deberá ajustar a las prescripciones de este Código.

**4. Abandono voluntario del uso**

Cuando un uso no conforme dejare de ser ejercitado por un término de más de 6 (seis) meses, no podrá ser restablecido en el futuro. Las obras en construcción, cuya ejecución se paralizare por más de 6 (seis) meses, sin causa justificadas quedan comprendidas en la presente disposición.





En la reglamentación se deberán determinar los actos que permitan presumir el abandono del uso.

**5. Cese forzoso del uso**

Cuando fuere necesario debido a exigencias propias del ordenamiento urbano, el Departamento Ejecutivo podrá resolver el cese de usos no conformes, dentro del plazo que en cada caso determine.

Para la fijación del plazo se deberá tener en cuenta:

- a) La peligrosidad o inconveniencia de la actividad, que la persistencia del uso no conforme ocasionara.
- b) El monto de las inversiones realizadas.
- c) La antigüedad y estado de las construcciones.
- d) La factibilidad de relocalización de las actividades implicadas.

**3) Facultades de la autoridad de aplicación**

**1. Facultades**

La autoridad de aplicación estará facultada para:

**a) Otorgamiento de certificados de uso conforme.**

A tal efecto podrá solicitar al peticionante y/o autoridades nacionales, provinciales o municipales, las aclaraciones, informes o dictámenes que considere necesarios previo a la resolución de otorgamiento o denegatoria del certificado.

**b) Realización de inspecciones**

Realizar todas las inspecciones e investigaciones e instruir las actuaciones administrativas tendientes a asegurar y verificar el estricto cumplimiento del presente Código y sus reglamentaciones en los aspectos que son de su exclusiva competencia.

La autoridad de aplicación estará facultada para realizar inspecciones en cualquier momento, pudiendo recorrer las obras, instalaciones o establecimientos en todos los sectores, tomar muestras y realizar toda investigación tendiente a asegurar el cumplimiento de las presentes normas y su reglamentación.

Si fuere menester, podrá recabar el auxilio de la fuerza pública.

En toda intervención o visita se dejará constancia en el registro o libro de inspecciones del establecimiento, de las observaciones, recomendaciones, infracciones o instrucciones que pudieren corresponder.

**c) Aplicación de sanciones**





Solicitar la aplicación de las sanciones previstas en las normas legales, previa intervención de los órganos de asesoramiento jurídico permanente del municipio, a los usuarios y profesionales incurso en infracciones al presente Código, verificadas de conformidad con lo preceptuado en el inciso anterior.

Cuando algún profesional fuere responsable de la infracción, la autoridad de aplicación enviará los antecedentes al Consejo o Entidad Profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento. Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta, debiendo el usuario proceder a designar un nuevo profesional en su reemplazo.

#### **d) Labrar actas de infracción**

Las actas de infracción deberán labrarse con intervención del presunto infractor, su representante o dependiente a cargo de la obra o establecimiento, quien acreditará su identidad y carácter en forma legal; las mismas contendrán: lugar, día y hora; la mención circunstanciada y concreta de la infracción que se tipifica y de las normas en las que se encuadra; las defensas y descargos que opusiere el particular interviniente y la firma del funcionario y del usuario, su representante o dependiente o bien la constancia de su negativa a firmar. Se labrarán en original y copia, debiendo entregarse ésta última al administrado, quien dejará constancia en el original de su recepción.

#### **4) Recursos**

##### **1. Previsiones**

Contra las sanciones que se apliquen previa substanciación del sumario pertinente, los infractores podrán deducir los recursos previstos en el Código

### **TITULO 9**

#### **Planillas**

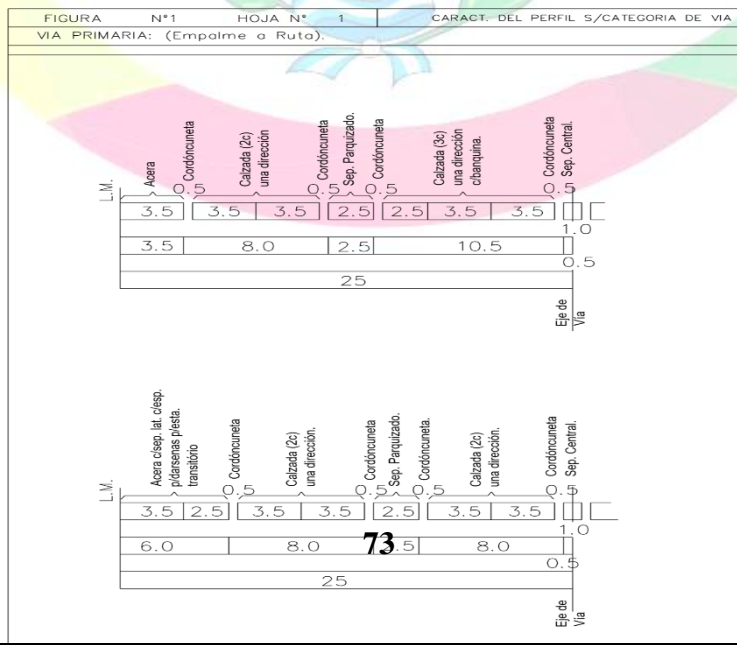
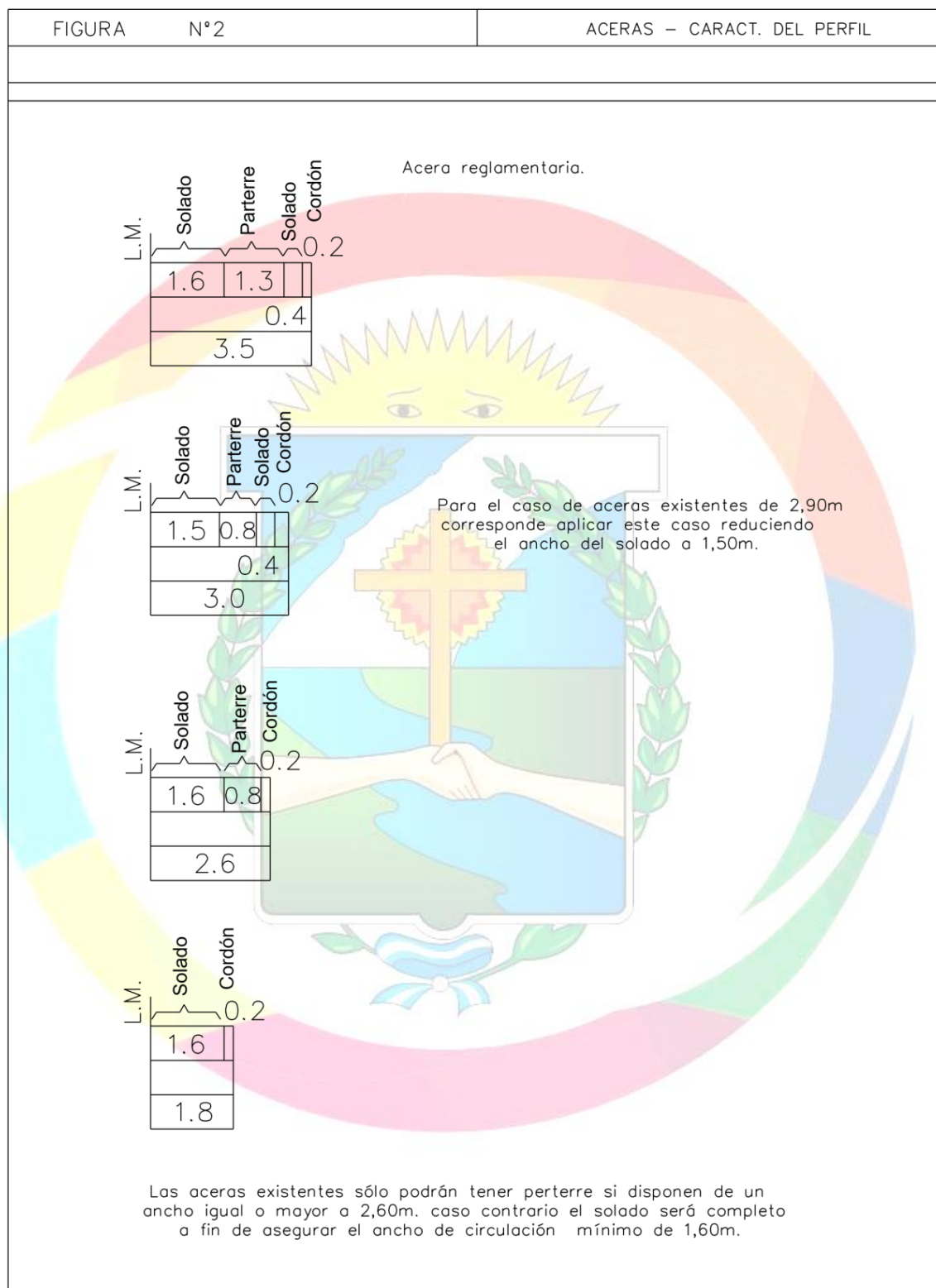




FIGURA	N°1	HOJA N°	6	CARACT. DEL PERFIL S/CATEGORIA DE VIA
VIA SUPLEMENTARIA O INTRNA.				
<p>Calzada normalizada 8,0 metros.-</p> <p>Casos Especiales.</p>				
<p>Circulación vehicular restringida.</p>				
<p>Circulación vehicular ocasional.</p>				

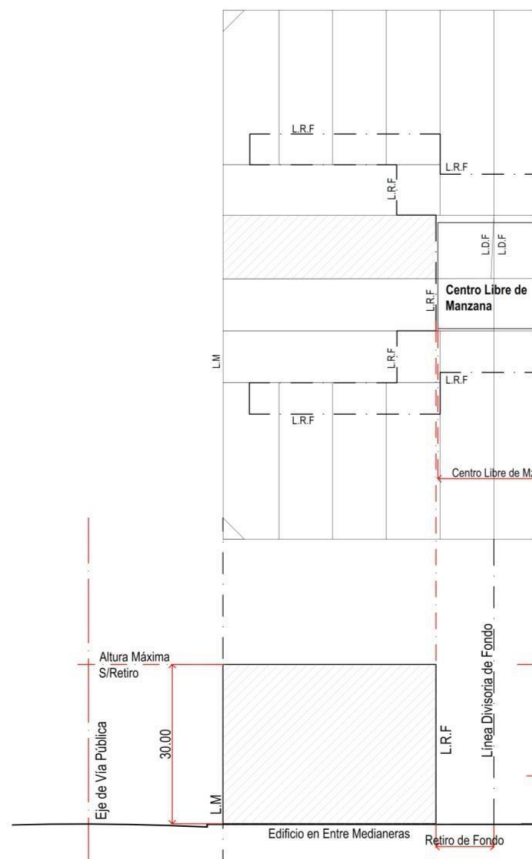
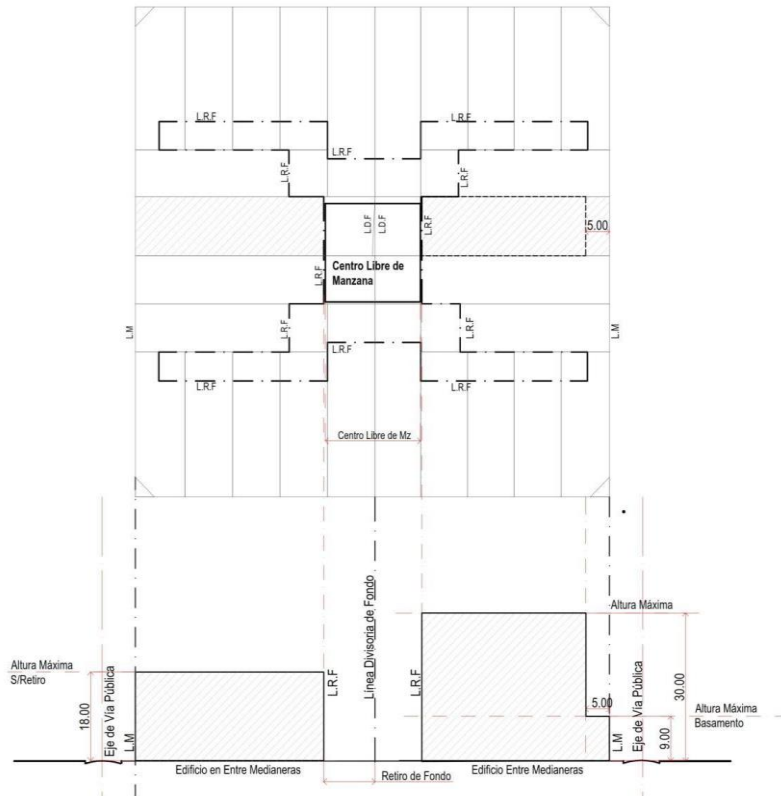


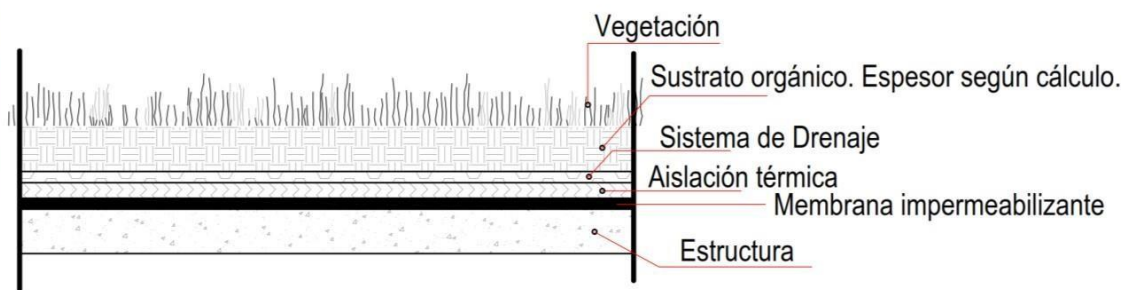
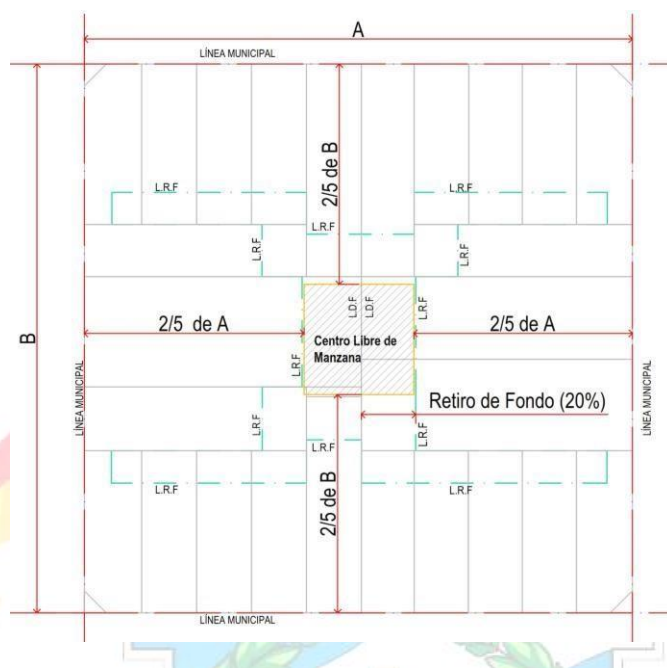






# Municipalidad de **SANTO TOMÉ CTES.**







### **Clasificación de industrias según molestias**

<b>DESIGNACIÓN Y SUPERFICIE</b>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
Fábrica de helados (hasta 100 m <sup>2</sup> )	4
Fabricación de productos de panadería (incluye elaboración de pastas hasta 100m <sup>2</sup> )	4
Fabricación de tejidos de punto (hasta 100 m <sup>2</sup> )	4
Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (hasta 100 m <sup>2</sup> )	4
Fabricación de muebles y accesorios de madera	4
Fabricación de objetos de barro, loza y porcelana (hasta 100 m <sup>2</sup> ) Incluye artesanías y similares	4
Fabricación de joyas y artículos conexos (hasta 100 m <sup>2</sup> )	4
Fabricación de artículos musicales (hasta 100 m <sup>2</sup> )	4
Faenado de ganado vacuno y caballar	1
Faenado de aves, conejos, y similares	1
Preparación y conservación de carne; elaboración de sopas y concentrados (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Elaboración de embutidos y similares (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de productos lácteos excepto Helados	2
Fabricación de helados (hasta 200 m <sup>2</sup> )	4
Ídem (de 200 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (mayor que 400 m <sup>2</sup> )	2



Envasado y conservación de legumbre, frutas y hortalizas (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2

**Clasificación de industrias según molestias**

DESIGNACIÓN Y SUPERFICIE	GRADO DE MOLESTIA
Elaboración de pescados y otros productos de río.	2
Fabricación de aceites y grasas orgánicas	2
Productos de molinería	2
Fabricación de productos de panadería (incluye fabricación de pastas) (hasta 400m <sup>2</sup> )	4
Ídem (más de 400m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de cacao, chocolates, artículos de confitería (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Elaboración de hielo (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de concentrados de café, té y mate, hierbas medicinales (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Tostado, torrado y molienda de especias (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Elaboración de sal de mesa	2
Fabricación de extractos y condimentos, procesamiento de huevos	2
Fabricación de almidones	2
Fabricación de levaduras	2





Elaboración de alimentos para animales	1
Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas	2
Fraccionamiento y embotellado de bebidas espirituosas	2
Producción de vinos y similares	2
Bebidas malteadas y maltas	2
Fabricación de bebidas sin alcohol y aguas gaseosas (hasta 200 m <sup>2</sup> )	4

**Clasificación de industrias según molestias**

DESIGNACIÓN Y SUPERFICIE	GRADO DE MOLESTIA
Ídem (de 201 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 400m <sup>2</sup> )	2
Hilado, tejido y acabado textil	2
Fabricación de artículos textiles excepto ropas de vestir (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200m <sup>2</sup> )	2
Fábrica de tejidos de punto y similares (hasta 200 m <sup>2</sup> )	4
Ídem (de 201 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 400 m <sup>2</sup> )	2
Fábrica de tapices y alfombras (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Cordelería (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de textiles no especificado	2



Fabricación de prendas de vestir excepto calzado (hasta 200 m <sup>2</sup> )	4
Ídem (de 201 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 400 m <sup>2</sup> )	2
Curtidurías y talleres de acabado	2
Industria de la preparación y teñido de pieles	2
Fabricación de productos de cuero y sucedáneos excepto calzado y para vestir (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de calzados, excepto caucho y plástico (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Aserraderos y similares para trabajar la madera (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2

**Clasificación de industrias según molestias**

DESIGNACIÓN Y SUPERFICIE	GRADO DE MOLESTIA
Fabricación de envases de madera y materiales afines (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de productos de madera y similares no especificados	2
Fabricación de muebles y accesorios de maderas similares (hasta 200 m <sup>2</sup> )	4
Ídem (de 201 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 400 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de pulpa de madera, papel y similares	2
Fabricación de envases de papel, cartón y similares (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3



Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de artículos de papel y similares no especificados	2
Fabricación de sustancias químicas industriales básicas excepto abonos y materiales radioactivos	2
Fabricación de abonos	2
Fabricación de resinas sintéticas, fibras artificiales y plásticos	2
Fabricación de barnices, pinturas, lacas y similares al aceite y a la piroxilina	2
Fabricación de pintura al agua	2
Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos	2
Fabricación de jabones, preparados de limpieza	2
Fabricación de perfumes, cosméticos y otros productos de tocador	2
Fabricación de tinta y negro de humo	2

**Clasificación de industrias según molestias**

DESIGNACIÓN Y SUPERFICIE	GRADO DE MOLESTIA
Fabricación de piedra para la construcción	1
Trituración de piedra	2
Fabricación de productos minerales no metalíferos no especificados	2
Industrias básicas del hierro y del acero	2
Industrias básicas de metales no ferrosos	2
Fabricación de cuchillos, herramientas manuales y artículos de ferreterías	2
Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos	2



Fabricación de productos metálicos estructurales	2
Fabricación de productos metálicos no especificados excepto maquinarias	2
Niquelados, cromado y galvanoplastias	2
Productos de tornería	2
Productos de estampados y matricería	2
Fabricación de matricería de aluminio	2
Tratamientos térmicos	2
Fabricación de clavos y productos de bulonería	2
Construcción de motores y turbinas	2
Reparación de motores y turbinas (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Reparación de maquinarias y equipos para la agricultura	2
Construcción de maquinarias para las industrias, excepto para trabajar metal y madera	2
Construcción de maquinarias para trabajar los metales y la madera	2
Construcción de máquinas de oficina, máquinas de calcular y similares	2

DESIGNACIÓN Y SUPERFICIE	GRADO DE MOLESTIA
Construcción de máquinas no especificadas excepto máquinas eléctricas	2
Construcción de máquinas y aparatos industriales y eléctricos	2
Construcción de equipos y aparatos de comunicación (radios, etc.)	2





Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico no especificados	2
Fabricación de acumuladores eléctricos y pilas	2
Fabricación de lámparas y tubos eléctricos	2
Fabricación de conductores eléctricos	2
Construcción de aparatos y suministros eléctricos no clasificados	2
Construcción de material de transporte de tracción a sangre	2
Construcción de material de transporte excepto los de tracción a sangre	2
Fabricación de joyas y artículos conexos (hasta 200 m <sup>2</sup> )	4
Ídem (de 201 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 400 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de artículos musicales (hasta 200 m <sup>2</sup> )	4
Ídem (de 201 m <sup>2</sup> a 400 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 400 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación y armados de letreros y fabricación de juguetes (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Fabricación de cepillos pinceles y escobas (hasta 200 m <sup>2</sup> )	3
Ídem (más de 200 m <sup>2</sup> )	2
Industrias manufactureras diversas no clasificadas.	2



**Clasificación de depósitos según molestias**

DESIGNACIÓN	GRADO DE MOLESTIA
Combustibles sólidos	I
Petróleo y sus derivados	I
Aves vivas	I
Cueros y pieles (sin tratamientos)	I
Lana sucia y algodón en rama	I
Pelo y cerda sin clasificar	I
Subproductos ganaderos y agrícolas	I
Leña y carbón de leña	I
Productos químicos diversos	I
Armería con depósitos de cartuchos, balas, etc.	I
Desechos en general (excluidos hierro y metales)	I
Minerales metalíferos	II
Pescados y mariscos	II
Productos de la caza (eviscerados)	II
Durmientes, estacas y postes	II
Rollizos	II
Carnes frescas y congeladas	II
Desechos de hierro y otros metales	II
Alimentos para aves y ganado	III
Aves, huevos y miel	III
Cereales, oleaginosas, etc.	III
Frutas y hortalizas	III
Frutas del país	III
Tabaco en hoja	III



**DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS**

DESIGNACIÓN	GRADO DE MOLESTIA
Mimbre y paja	III

Alimentos y bebidas (aceite, azúcar, café, té, yerba y especias, cervezas y bebidas sin alcohol, combustibles en general, chocolates, caramelos y otros preparados de azúcar, embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes, frutas, legumbres y cereales secos y en conservas, harina y subproductos de molindas del trigo, manteca, crema, leche y productos similares, quesos, vinos, bebidas alcohólicas)	III
Fibras textiles	III
Tablas, tablones y tirantes	III
Pinturas y barnices	III
Drogas, especialidades medicinales	III
Herboristería	III
Perfumes y productos de higiene y tocador	III
Cámaras y cubiertas	III
Almacenes de suelas, cueros curtidos, talabartería	III
Ladrillos, cemento, cal, arena, piedra y mármol	III
Puertas, ventanas, etc.	III
Vidrios y cristales	III
Artículos para limpieza	III
Metales (excluida maquinaria)	III
Vehículos y maquinarias	III
Diarios y revistas	III
Envases en general	III
Productos veterinarios	III
Pastas secas	IV
Cigarrillos, tabacos	IV



**Clasificación de depósitos según molestias –**

DESIGNACIÓN	GRADO DE MOLESTIA
Papel, cartón, envases de papel y cartón	IV
Libros y papeles	IV
Marroquinería, calzado de cuero	IV
Pieles curtidos	IV
Materiales para construcción (no pulverulentos, artefactos para obras sanitarias, instalaciones eléctricas, etc.)	IV
Artículos para el hogar y oficinas (muebles, heladeras, radio, etc.)	IV
Varios (artículos musicales, para deportes, paquetería, ferretería en general, óptica, zapatería, etc.)	IV
Confecciones (ropas)	V
Joyería, relojería, afines	V
Rodados	V
Aparatos de precisión, etc.	V





**Clasificación de comercios mayoristas según molestias**

<i>DESIGNACIÓN</i>	<b>GRADO DE MOLESTIA</b>
Vestimenta en General	I
Equipamiento para la habitación	I
Materiales de construcción (no incluye combustibles ni pulverulentos)	I
Librería – papelería	I
Cigarros – tabaco	I
Juguetería	I
Óptica – fotografía	I
Perfumería	I
Artículos de limpieza	I
Artículos deportivos	I
Droguería	I
Semillería	I
Accesorios y repuestos	I
Motores – maquinarias	I
Metales nuevos	I
Artículos de alimentación	I
Mercado de concentración	II
Materiales de construcción, pulverulentos (envasados y a granel) ladrillos	II
Maderas, pinturas	II
Metales usados, materiales de demolición	II
Gas, Productos químicos, etc.	III