



Ordenanza Numero: 2139
1/58

*El Concejo Deliberante de la
Ciudad de Ushuaia*
SANCIONA CON FUERZA DE:
ORDENANZA

ARTICULO 1º.- APRUÉBASE el Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia, que forma parte de la presente como Anexo I.-

ARTICULO 2º.- Exhíbese el presente Código de Planeamiento Urbano en las áreas correspondientes de atención al público.-

ARTICULO 3º.- Deróganse las Ordenanzas Municipales Nros. 138, 1496, 2102, 2127 y toda otra norma que se oponga a la presente.-

ARTICULO 4º.- Comuníquese. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Dése al Bolétin Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.-

ORDENANZA MUNICIPAL N° **2139**

DADA EN SESION ORDINARIA DE FECHA: 05/04/2000.-

Jam

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL

HECTOR RAMON RODRIGUEZ
Jefe Dpto. Despacho General
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Marisol Gardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.I.M



INTRODUCCIÓN

Se entiende como Planeamiento Urbano el proceso por medio del cual se formulan e implementan proposiciones específicas para el ordenamiento, control y renovación del espacio y de las actividades urbanas, de acuerdo a fines y objetivos preestablecidos, para satisfacer los requerimientos y necesidades de la comunidad, esencialmente en lo referido a equipamiento, infraestructura de servicios y calidad del medio ambiente en general.

El Código de Planeamiento urbano tiene como finalidad traducir y expresar con nitidez, las estrategias que tienden a dar solución a las situaciones planteadas, en función de los objetivos.

Son fundamentos de la tarea encarada, por una parte el conocimiento de la problemática actual de la ciudad y por la otra la participación de los distintos sectores involucrados, de modo de garantizar el consenso, aunando esfuerzos en procura de mejorar la respuesta a las necesidades de la comunidad.

El éxito de la implementación de un proceso de planeamiento, depende en gran medida de la participación de todos aquellos que constituyen la ciudad, tanto a nivel de usuarios como técnicos y profesionales.

Del análisis metodológico empleado se obtiene un diagnóstico global, análisis parciales y proyecciones generales y sectoriales a perfilar un Plan Director.

Por medio del relevamiento físico se establecerán las densidades de vivienda y usos. La definición de las densidades permite apreciar con entera claridad el estado actual de la situación poblacional, el estado de consolidación de cada sector de la ciudad, su estructura y futuro desarrollo a integrarse con nuevas funciones definidas. La caracterización de los usos fundamenta la zonificación de la ciudad, regulando no solo los indicadores urbanos, sino también los usos y ocupación del suelo.

La consulta con las áreas técnicas relacionadas con el que hacer urbano aportó un análisis correspondiente a cada sector, permitiendo definir los problemas y establecer soluciones ajustadas a cada uno.

La participación de las Juntas vecinales brindó el estado de situación actual de cada área dentro de la ciudad, la individualización de su estructura interna y necesidades concretas, junto a la intención de la ciudad que queremos.

Esta modalidad de consulta a la ciudadanía interesada, permite concebir a la ciudad como responsabilidad propia.

Los requerimientos de las asociaciones intermedias definieron las necesidades básicas para el desarrollo de sus actividades.

CONCLUSIÓN: A la situación actual hay que agregar el estado de asentamientos poblacionales aislados, dado el abrupto crecimiento demográfico, resultante del desborde periférico al núcleo central urbano, producto de la falta de reglamentación y ordenanzas que establecieran y definieran el uso del suelo y un efectivo ejercicio del poder de policía.

La especulación con la tierra urbana, los loteos y subdivisiones incoherentes, mal ubicados, a veces en zonas insalubres e inundables, faltos de infraestructura y servicios, con trazas de calles inaccesibles, dimensiones de lotes incapaces para encarar adecuadamente el problema de la vivienda, se verifica en aquellas áreas que tienden a densificarse, sin las reservas mínimas indispensables para la futura ubicación de los servicios básicos y recreativos para una sana actividad social y cultural.

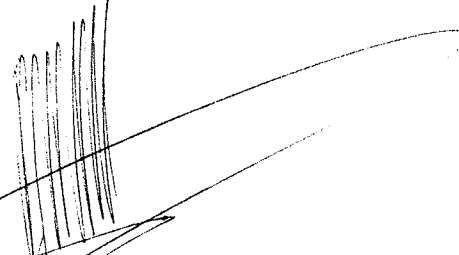
Por último cabe agregar que los núcleos urbanizados con tendencia a la dispersión indiscriminada tienen densidades de población muy bajas, resultando onerosas para la ciudad, dada la dificultad de dotarlas de servicios necesarios para equipamiento mínimo. También la instalación de pequeñas industrias, talleres en la parcela adjudicada para vivienda, se encuentra condicionada por intereses económicos, contribuyendo al desorden y deterioro de las áreas urbanas a los que suele afectar con la contaminación de afluentes, contaminación ambiental, ruidos, etc.

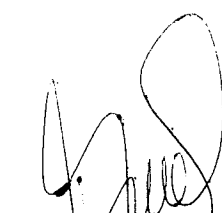
La inexistencia de regulaciones de desperdicios industriales, emisiones gaseosas y afluentes líquidos, y el inadecuado mecanismo de control han contribuido al deterioro del ambiente con el latente riesgo para la salud y el bienestar de la población.

Las aguas que bañan las costas del Canal de Beagle como así también las superficies que atraviesan la ciudad, chorrillos y lagunas son totalmente inadecuadas para la recreación y como fuente de provisión de agua potable para la población, lo que implica un esfuerzo técnico económico mayor para su saneamiento.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Temas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales	

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


 MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


 MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


 G. Gardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T. y D.G. A.L.M.

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA



Ordenanza Numero: 2139

ina 2 3/18 PRODUCCIÓN

OBJETIVOS: Con el fin de elaborar un cuerpo normativo que dé solución y regule los problemas descriptos, resultan una serie de normas que prevén medidas orientadas a mejorar las condiciones de habitabilidad y calidad ambiental a través de acciones sobre su tejido urbano y distribución de los usos.

El mejoramiento de las condiciones de habitabilidad dependen de:

1. Una adecuada implantación de las construcciones para evitar problemas de ruidos, polución ambiental o extremos climáticos.
2. La forma de las construcciones y proporción de los espacios libres para obtener condiciones ambientales interiores y exteriores aptas: luz natural, ventilación, protección de vientos, asoleamiento.

Además, hay una serie de aspectos de Diseño Ambiental y pautas a tener en cuenta:

1. Topografía en relación con el clima.
2. Tipos de suelo, su grado de deterioro.
3. Aguas superficiales y subterráneas.
4. Protección de vientos.
5. Luz Natural.
6. Ruidos.
7. Polución / olores.
8. La pureza del aire.

La normativa referida al tejido urbano propone:

Reservar en las áreas residenciales un centro libre de macizo sin edificación, que junto con el frente libre deberán ser tratados en forma paisajística, asegurando un mínimo obligatorio de terreno absorbente, ventilado y asoleado, aportando al déficit de espacios verdes del cual adolece la ciudad y mejorando la calidad de vida, la pureza del aire y las visuales y las visuales ambientales ya mencionadas.

En relación a la zonificación se propone:

Definir para cada zona usos predominantes y complementarios, contribuyendo a normar la estructura existente de usos mixtos, requerimientos y necesidades de la comunidad.

Recuperar y preservar las áreas de interés turístico, natural, paisajístico, histórico y arquitectónico para incorporarlo al desarrollo urbano, para su uso.

Definir las condiciones y requerimiento para el desarrollo, ampliación, renovación y creación de áreas urbanas y sus usos

Definir que la autoridad competente en la planificación urbana fiscalice el uso del suelo urbano para asegurar que la ocupación y uso efectivo cumpla con los objetivos de la normativa.

Promover la creación de parque y reservas ambientales o ecológicas.

Incentivar, en las áreas de uso administrativo-comercial, la provisión de estacionamiento para cubrir la demanda del parque automotor.

Referido a trama circulatoria se plantea:

Diferenciar tipología y funcionalmente la red vial, a fin de lograr mayor fluidez y seguridad para el tránsito vehicular y peatonal.

Lograr una conexión fluida entre centros barriales comerciales, de producción e ingreso a la ciudad

En área urbana y en función de la jerarquización tipología funcional se reglamentara la manera de permitir la realización de obras de ensanche.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Producción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Espaciales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Ángel Gardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T. y D.G. A.L.M.



I. DICCIONARIO

Los términos técnicos utilizados en este código, tienen los siguientes significados:

I.1. RELATIVOS AL USO

I.1.1. CONCEPTOS GENERALES:

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

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

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

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

Unidad de uso: Ámbito compuesto de uno o más locales, que admite un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio. etc.

Uso: El uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructuras asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Uso permitido: El que puede implantarse en un distrito, según las prescripciones de estas normas.

Uso predominante: Actividad, ocupación, destino o función principal a la que está destinada una parcela, instalación y/o edificación.

Uso compatible: Actividad, ocupación, destino o función que pueda estar destinada una parcela y/o zona. instalación y/o edificación, además y en relación al uso principal de la misma.

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

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, condiciones ambientales, etc., según cada distrito.

Usos requeridos: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar fluidez de tránsito.

Uso admisible especial: Es aquel que, sin pertenecer a las categorías que abarcan los usos permitidos y/o complementarios, puede ser admitido por razones que justifiquen su localización bajo condiciones especiales. Se determinará por ordenanza.

En estos casos el peticionante deberá presentar una memoria que justifique la calificación de uso admisible y el Departamento Planeamiento Urbano otorgará el certificado con las condiciones a que deberá ajustarse o lo denegará, si el caso propuesto se incluye en la categoría de uso no permitido.

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

Uso no conforme: Cualquier actividad que se desarrolle en una parcela en el momento en que estas normas tengan vigencia y que no cumplan con las mismas según el distrito en que esté ubicado.

I.1.2. DE LOS TIPOS DE USO:

Artículos de limpieza: Locales donde se efectúa la venta y distribución de jabones, detergentes, solventes, cepillos, escobas, trapos, etc.

Autoservicio de productos alimenticios: Establecimiento que reúne las siguientes características:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam	Normas de Ordenamiento Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Generales del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
A. F. S. G. Gardenas
Jefe Depto. Despacho General
D.L.T. y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
5/58

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca.
- Tenga un local de ventas no inferior a 150 m² para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósito, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos no inferior a 45 m².
- Opere por el sistema de ventas de autoservicios y registre sus ventas por medios mecánicos.

Autoservicio de productos no alimenticios: Establecimientos que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
- Tenga un local de ventas con una superficie superior a 150 m² para los ramos obligatorios.
- Tenga una superficie destinada a depósito no menor de 50 m² para los ramos obligatorios.
- Venda obligatoriamente alguno de los siguientes ramos: ferretería, pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, papelería y artículos escolares.
- Opere por el sistema de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.

Biblioteca local: Establecimiento de jerarquía regional o nacional donde se reúnen libros, revistas, periódicos o discos, etc. Implica la existencia de un depósito de grandes dimensiones.

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

Construcción clase I - Minorista: Exposición y venta sin depósito. Local donde se efectúa la venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envíos.

Construcción clase II - Minorista: Exposición y venta con depósito, sin materiales a granel. Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos no envasados y hierros de construcción.

Construcción clase III - Minorista: Exposición y venta con depósito. Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

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

Educación nivel inicial: Establecimiento oficial o privado destinado a niños entre 4 y 6 años.

Educación E.G.B.: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre 6 y 14 años que han completado el nivel inicial.

Educación polimodal: Establecimiento público o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza E.G.B. completa.

Educación superior: Establecimiento donde se proporciona el tercer nivel de preparación del sistema educativo. La enseñanza puede ser universitaria o no universitaria, oficial o privada.

Escuela diferencial: Establecimiento donde se imparte enseñanza especial a niños y jóvenes con deficiencia psicofísicas.

Estación Terminal en líneas de Transporte Público Urbano Automotor: Lugar fuera de la vía pública donde comienzan o terminan sus recorridos de los vehículos de líneas dedicadas al transporte público de pasajeros, sin equipajes, que unen distintos lugares situados dentro de la ciudad de Ushuaia.

Expreso de carga liviana: Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana. (incluye paquetería y encomiendas). No incluye depósito de mercaderías.

Garajes: Edificio o parte de un edificio destinado a guardar uno o más vehículos automotores, tanto para transporte de personas o de carga, con función exclusiva o complementaria de otros usos.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

JONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCELO GARDENAS
Jefe Depto. Despacho General
D.L.T. y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
 DICCIONARIO
 6/58

- Grandes tiendas:** Establecimiento minorista, organizado en secciones, que vende toda gama de artículos de uso personal u hogareño y que no opera por el sistema de autoservicio.
- Jardín Maternal o guardería:** Establecimiento destinado al cuidado de niños menores de 4 años.
- Hospital:** Establecimiento público o privado donde se brinda atención en recuperación de la salud a pacientes internados o no.
- Infraestructura de servicios públicos:** Son aquellas instalaciones que cumplen servicios de distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.
- Instituto de investigación:** Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; puede ser sin laboratorio o con laboratorio (físico, químico, biológico, etc.)
- Instituto o Academia:** Establecimiento donde se dictan cursos oficiales o privados que, por sus características, en cuanto a duración y contenidos, no forman parte de los niveles regulares.
- Lugar para carga y descarga:** Espacio cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de elementos transportados por vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.
- Mercado y feria intermedia:** Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes en otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan los 150 lts., alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, etc.
- Módulo de estacionamiento:** Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso y el egreso desde y hacia la vía pública se pueda hacer con un vehículo y sin movilizar otro.
- Minibanco:** Se define como tal a aquel que no supere los 30 m² y no tenga más de 2 cajas.
- Oficina Pública con acceso de público:** Local o edificio de la administración pública nacional, provincial, municipal o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del estado con afluencia de público.
- Oficina Pública sin acceso público:** Local o edificio de la administración pública nacional provincial, municipal o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del estado en el cual se efectúan tareas técnicas, administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.
- Playa de estacionamiento:** Parcela, edificio, estructura o una de sus partes destinado a los automotores que deben estacionarse por un tiempo limitado, no mayor de 24 hs. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito o como servicio complementario de otro uso.
- Supermercado:** Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:
 - Sus compras, ventas y administración son dirigidas por una sola empresa o propietario.
 - Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje, indumentaria, etc.
 - Tenga un local de venta no inferior a 450 m².
 - Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a 250 m².
 - Opere con el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos.
- Hipermercado:** Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:
 - Sus compras ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario.
 - Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene, menaje y productos de ferreterías, etc.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MÓNICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

Alfredo
 Jefe Depto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
7/58

- Opere en un local de ventas de una superficie superior a 2400 m² cubiertos.
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercadería e instalaciones frigoríficas superior a 500 m² cubiertos.
- Opere con el sistema de ventas de autoservicios y registre sus ventas por medios mecánicos.

2. RELATIVO AL TERRENO.

Cota de la parcela: Nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por construcción de la vereda, con la pendiente reglamentaria del 2%, medido en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

Cota de terreno natural: Nivel vertical tomado sobre la línea de edificación adoptada, en la Planta Baja, en su intersección con el terreno natural, desde donde darán origen las alturas máximas para terrenos naturales con pendientes.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.

Línea divisoria lateral de la parcela: La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

Línea municipal: Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

Línea 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 cuando se exigiere retiro obligatorio.

Línea municipal de esquina u ochava: Línea de edificación de las esquinas cuya trazas perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales concurrentes y cuya dimensión depende de dicho ángulo.

Nivel de cordón: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, en el punto que corresponde con el medio del frente de parcela, y referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

Parcela = Predio: Superficie de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente.

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

Parcela de intermedia: Aquella que no es "parcela de esquina".

Parcela pasante: Aquella conectada por dos frentes opuestos a la vía pública.

Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito peatonal o vehicular por la Municipalidad e incorporado al dominio público.

1.3. RELATIVO AL TEJIDO URBANO

Altura máxima sobre línea de edificación: Medida vertical de la fachada principal tomada sobre la línea de edificación, a partir de la cota del terreno natural.

Altura máxima de edificación: En las zonas en que se especifica una altura máxima de edificación ésta será desde la cota de nivel de terreno natural, sobre la línea de edificación, hasta la cota máxima de cubierta terminada sobre el último local habitable.

Altura de Edificación: A los fines de la altura máxima los entresijos serán considerados como pisos.

Área de implantación: Se define como tal a la subárea de una parcela o predio que se destina tanto a la implantación en sus demandas de edificación, como en sus demandas de espacios externos inmediatos y funcionalmente complementarios de los espacios interiores.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban y Parcelam.	Normas Genl s/Tejido Urb	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Genl uso del suelo	Condiciones Ambientales	Tramos Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Dr. José Cardenas
Jefe Depto. Despacho General
D.L.T. y D.G. A.L.M



Ordenanza Numero: 2139
8/58

Área edificable: Es la superficie de la parcela o predio factible de ser ocupada con volúmenes construidos. Se cuantifica como la superficie delimitada por las líneas de proyección sobre el plano horizontal, de los paramentos externos de la edificación.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, sobre el cual se asientan los volúmenes sobre-elevados y retirados del mismo edificio.

Carga poblacional de un predio (P): Se define como carga poblacional (P) a la población que en teoría se debe asentar en un predio para el cumplimiento de la densidad poblacional asignada para el área.

Densidad poblacional: Se define como densidad poblacional (D) a la relación entre la población que ocupa o puede ocupar, un área dada y su superficie expresada en hectáreas. El concepto de densidad poblacional (D) puede ser utilizado en tres (3) modos diferentes:

Densidad poblacional neta (DN): Se define como tal a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar, un predio dado y la superficie de este predio expresada en hectáreas.

Densidad poblacional urbana (DU): Se define como densidad poblacional urbana (DU) a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar un área de asentamiento poblacional urbano, y la superficie de este área de asentamiento expresada en hectáreas.

Densidad poblacional urbana total (DUT): Se define como tal a la relación entre la población que ocupa, o puede ocupar un área de asentamiento poblacional urbano, y la superficie de dicha área de asentamiento, más la superficie de otras áreas complementarias excluidas de uso como asentamiento, todas ellas expresadas en hectáreas.

Disponibilidad habitacional (DH): Se define como tal a la superficie de edificación asignable a cada habitante. La disponibilidad habitacional (DH) tendrá mínimos y máximos admitidos. Es un parámetro que se utiliza conjuntamente con la carga poblacional (P) para determinar en forma teórica las superficies mínimas y máximas necesarias para albergar dicha población y determinar el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) de cada área y la Superficie Máxima a Construir (SC) en cada lote.

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

Edificio de medianera: El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

Edificio de perímetro libre o torre: Aquel cuyos parámetros, desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

Espacio libre de macizo: Espacio central de un macizo libre de construcción, delimitada por la línea de edificación de contrafrente de cada parcela.

Espacio urbano: Espacio comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad, que permite lograr aceptables condiciones de iluminación y ventilación en los ambientes habitables.

Fachada contrafrente: Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia el interior del macizo.

Fachada lateral: Parámetro exterior de un edificio que delimitan su volumen hacia las parcelas laterales.

Fachada principal: Parámetro exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la línea municipal de edificación.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie cubierta máxima útil edificable en ella. $F.O.T. = \frac{\text{sup. Total construida}}{\text{Sup. Total parc.}}$

Sup. Total parc.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Cívico uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ QJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Mónica Gardón
Jefe Depto. Desarrollo General
D.L.T. y D.G. A.L.N.



Determinados usos requieren para su desarrollo naves de una sola planta pero de gran altura. En esos casos y a los efectos de la aplicación del F.O.T. se considerará una planta por cada nueve metros de altura, medidos desde la cota de la parcela. Se incluyen aquí todos los usos industriales y otros, tales como depósitos cubiertos, estaciones de servicio, etc.

En el computo F.O.T. no se incluye:

- Cuartos de máquinas, tanques, depósitos y lavaderos que se encuentren en azoteas.
- Planta libre. Defínese como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable
- Las construcciones por debajo de la cota + 1,50 m. medidos a partir del nivel del terreno natural, debiéndose cumplir bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.
- Las superficies requeridas para guarda de vehículos o cocheras logradas por superficie cubierta.
- Las superficies destinadas a circulaciones verticales se computarán al 50%.

Factor de Ocupación del suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos.

Se establece el siguiente procedimiento para computar la superficie cubierta en la aplicación de F.O.S.:

- La superficie se determinará por la proyección de las plantas del edificio.
- En los lotes afectados por el retiro obligatorio para el ensanche de calle, se computará la superficie de la parcela original.
- No se computará toda la superficie en voladizo no accesible hasta un (1) metro de ancho.
- Por debajo del nivel de cota + 1,50 m. se podrá utilizar el lote en su totalidad. Las construcciones por debajo de esa cota no serán computables, siempre que no constituyan locales de habitación o trabajo, debiéndose cumplir, bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.

Línea de Edificación Contrafrontal: Traza del plano que limita la edificación permitida en una parcela con el centro libre de manzana, su ubicación quedará definida según lo dispuesto en el capítulo Normas Generales s/Tejido Urbano.

Macizo: Superficie del terreno delimitado por vía pública o curso de agua registrada como tal por el Departamento Catastro.

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

Superficie máxima a construir (SC): Es la que se fija como tope de la ocupación horizontal de las construcciones entendida esta en uno o más niveles, será igual al producto del F.O.T. x sup. de parcela.

Tejido urbano: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Volumen edificado: Es el volumen total construido.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción:	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIJE DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Consejo Deliberante

[Signature]
Jefe Dpt. Desplacado General
D.L.T y D.G. A.L.M



Ordenanza Numero: 2139
10/58

II. NORMAS ADMINISTRATIVAS

II.1. DEL TRÁMITE:

Para cualquiera de los casos mencionados a continuación, se deberá iniciar trámite ante el área competente, cumplimentándose de igual forma para la Obra Pública como para la Obra Particular.

1. Aprobación de Proyectos de Arquitectura
..... de Ingeniería y/o Medio Ambientales
..... de Subdivisión del Suelo
..... Nuevas Urbanizaciones
..... Nuevos Macizos
..... Nuevas Parcelas
2. Empadronamiento de Obras construidas sin permiso
3. Permiso de Obra para Construcción
..... para Demolición
4. Aviso de Obra.
5. Certificado Final de Obra.
6. Certificado Final de Obra Parcial.
7. Certificado de Uso Conforme para Obras o Instalaciones
..... para Habilitación de Locales
8. Certificado de Subsistencia o Permanencia.

II.1.1. APROBACIÓN DE PROYECTOS:

Disposiciones Generales:

Se iniciará expediente de obra con la documentación requerida según cada caso y presentada por un profesional responsable, matriculado en el Consejo Profesional y con Matrícula Municipal, cuyas incumbencias autoricen la realización del proyecto de que es responsable. El expediente se tramitará mediante nota de presentación que indique la documentación entregada.

El propietario o adjudicatario firmará la documentación presentada autorizando la realización del proyecto en el predio de su propiedad y asumiendo las responsabilidades que como propietario le incumben.

La documentación requerida debe estar completa y los datos volcados en memorias de calculo, planos y/o demás documentos, tendrán carácter de declaración jurada.

La falsificación de documentación será sancionada acorde a la normativa en vigencia.

La presentación de proyectos así como su aprobación no implica permiso de inicio de obra, para lo cual se dará cumplimiento a lo indicado en Trámite para inicio de Obra.

II.1.1.2. Proyectos de arquitectura:

Disposiciones Generales:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramites Circulatorios	Nuevas Urban y Parcelam	Normas Genl s/ Tejido Urb.	Normas de Habilitación	Zonificación	Normas Genl uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Consejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Consejo Deliberante

[Signature]
Jefe de Archivo General
D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero 2139
11/58

Cualquiera de las obras que se mencionan a continuación, requerirán del trámite de aprobación de proyecto de arquitectura:

1.1.1.2.1.

Obras que requieren de aprobación de Proyecto para su Inicio.

- a) Construcción de nuevos edificios.
- b) Ampliación de edificios ya construidos.
- c) Refacción o modificación de edificios construidos o en construcción
- d) Modificación de fachadas con salientes sobre la Línea de Edificación.
- e) Construcción de recovas, marquesinas y cualquier otra obra sobre la Vía Pública.
- f) Modificaciones de estructuras de cubiertas, cambio de estado de cargas.
- g) Construcción, ampliación y refacción de playas de estacionamientos.
- h) Construcción y ejecución de veredas o modificación de cordones, para los casos que la A.T.M lo requiera.

1.1.1.2.2.

Modalidad del Trámite:

Para las obras antes mencionadas se deberá dar inicio de expediente de obra con las firmas del proyectista y del propietario conjuntamente, bajo las siguientes modalidades, según corresponda:

- **Obra Nueva:** Se denominará plano de obra nueva, a aquellos que se efectúen con anterioridad a la construcción de la obra misma. Cuando éstos respelen las normas en vigencia serán aprobados, cuando no, serán corregidos y devueltos al profesional responsable, quien deberá presentarlos con las correcciones efectuadas.
- **Ampliación:** Se aplicará esta denominación cuando se trate de una ampliación de una obra ya ejecutada y se proyecte aumentar su superficie y/o volumen edificado. La construcción existente deberá contar con Certificado Final de Obra para dar curso al trámite de ampliación.
- **Refacción:** Se aplicará esta denominación cuando se trate de la modificación de una obra ya concluida sin ampliación de su superficie. La construcción existente deberá contar con Certificado Final de obra para dar curso al trámite de refacción.
- **Modificación de obra:** Se denominará de este modo cuando se presentare un plano de modificación de una obra que se encuentre en ejecución a la que se le vaya a modificar sustancialmente el proyecto original, con o sin ampliación de superficie.

1.1.1.2.3.

Presentación de Anteproyecto:

Los profesionales que así lo prefieran podrán presentar anteproyecto previo a la presentación del proyecto, con todos los datos que se requieren para ese último, pudiendo prescindir de la carátula reglamentaria (no así de los datos consignados en esta) y la presentación puede efectuarse con croquis a los efectos de una verificación previa. Dado que no se hará verificación catastral, el profesional se hará responsable de la fidelidad de los datos.

Una vez verificado el mismo, será visado, lo que no implicará que el proyecto quede aprobado, debiéndose proseguir a continuación con el trámite de aprobación de proyecto.

1.1.1.2.4

Vigencia:

- a) Del anteproyecto Visado: Será de 60 días corridos.
- b) Del Proyecto Aprobado: Será de 1 año.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramas Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Generales Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Generales uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Tramas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	---------------------	--	-------------------------------	------------------------

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Provincia de Tierra del Fuego
Municipio de Ushuaia
Concejo Deliberante
SECRETARÍA GENERAL
D.E. 1300 - A.L.M.

Ordenanza Número: 2139
12/58



El propietario que así lo necesite podrá solicitar la ampliación del plazo, dentro del año subsiguiente, por nota dirigida al área de competencia, pudiendo ampliarse el mismo hasta 1 año más.
Una vez vencido el plazo establecido, se devolverán las copias al profesional firmante, y el Expediente se remitirá al Archivo General.

II.1.1.2.5.

Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Arquitectura:

Para las obras indicadas en el artículo anterior se deberá presentar la siguiente documentación, según el tipo de obra y de acuerdo a lo indicado a continuación:

- a) Certificado de Deslinde y Amojonamiento (excepto para las obras indicadas en los puntos c, e) y h) de "Obras que requieren de aprobación para su inicio" en "Aprobación de proyectos de arquitectura").
- b) Plano de Proyecto con carátula reglamentaria, incluyéndose:
 - 1) Todas las plantas con que contara el edificio, incluyendo sótanos.
 - 2) Cortes, longitudinal y transversal como mínimo, o los que fueren los más representativos para la comprensión de la obra.
 - 3) Fachadas de frente, y otra que sea representativa como mínimo. fondo y lateral, aún en edificios entre ejes divisorios de predios.
Todo deberá ser acotado con medidas y niveles, indicando destino de locales y materiales de construcción. Se acotarán locales, patios, áreas libres de edificación, así como altura de locales, espesores de muros y losas, reliros a ejes divisorios de predios, a Línea Municipal, a otras construcciones dentro del mismo predio y toda información que ayude a una comprensión cabal del diseño. En esquina se deberá presentar las 2 fachadas de esquina con tratamiento.
Las cotas deberán estar indicadas, parcial y totalmente según dos ejes normales entre sí o siguiendo el ángulo de trama o módulo generatriz de diseño.
Las Indicaciones de demolición se harán necesariamente con planta y corte.
 - 4) Planta de techos con indicación de escurrimientos de agua y sus canaletas si correspondiese
 - 5) Silueta de superficie.
 - 6) Balance de superficies.
 - 7) Detalle de escalera, si correspondiese.
 - 8) Planilla de locales.
 - 9) Planilla de iluminación y ventilación.
- c) Plano de estructura sismo - resistente, incluyendo cubierta y fundaciones, memoria de cálculo, v constancia de Aptitud del Suelo, todo lo cual deberá estar firmado por profesional responsable de dicho cálculo.
- d) Plano de instalación eléctrica indicando boca, llaves, tomas, tableros seccionales y principales y Tabla de Cálculo en los casos que corresponda.
- e) Certificado de Uso Conforme o de Subsistencia (excepto para los incisos d), e), f), h), e i).)
- f) Formulario de Nivel de Proyecto de Calle (para calles sin pavimento o con pavimento no definitivo).
- g) Acreditación de propiedad del predio afectado al proyecto presentado.

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorias	IV Nuevas Urban y Parcelam	V Normas Genl s/Tajido Urb	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Genl uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Tramos Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS P. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Mónica G. G. G. G.
Jefe Depto. Archivo General
D.L.T. y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
13/58

- h) Fotocopia del contrato de locación de servicios y/o nota de encomienda.
- i) Indicación existente de forestación (en el caso de existir en el predio especies arbóreas) expresado en plano de planta de arquitectura.
- j) Perfiles del terreno y drenes, en caso de pendientes ascendentes o descendentes, superiores a 30° respecto del nivel de calle (indicados en los cortes plantas del plano de Arquitectura)
- k) Curvas de Nivel cada 0,50 m del predio y su entorno inmediato, incluido en plano de arquitectura,cuando el Area Técnica Municipal así lo requiera..
- l) Estudio de Suelo o certificado de tipo de suelo firmado por el profesional o técnico calculista, según corresponda a criterio del A.T.C.

Normas de Presentación:

Para todas los trámites de Aprobación de Proyectos citados anteriormente, rigen las siguientes normas de presentación:

- a) Formato de las presentaciones: Deberán contar con la carátula reglamentaria, la que será llenada con tinta indeleble, especificándose la siguiente información:
 - 1) Nombre del propietario y ubicación del predio.
 - 2) Clase de obra (nueva, ampliación, refacción, etc.)
 - 3) Destino de obra (vivienda, hotelería, comercio, industria, etc.)
 - 4) Datos catastrales.
 - 5) Croquis de localización del predio, medidas del mismo, su posición en la manzana, distancia a esquina, área equipada con edificaciones, medidas de retiro, ancho de calle y acera.
 - 6) Superficie del terreno, superficie ocupada con edificaciones, superficie a construir, superficie libre de ocupación, en caso de amoliación superficie existente.
 - 7) Carga poblacional y densidad poblacional.
 - 8) Firmas aclaradas y domicilios legales y reales del Propietario y Profesionales involucrados, con sus respectivas indicaciones de títulos y matrículas.
 - 9) Número de orden (2 y siguientes, según corresponda).
 - 10) Especificación del plano.
- b) Dibujos: Se harán de acuerdo con las reglas del arte sin atenerse a ninguna forma rígida de materiales y de los sistemas constructivos, salvo en los siguientes puntos:
 - 1) Los muros y elementos divisorios de Obra Nueva, se indicarán llenos, color bermellón.
 - 2) Las superficies existentes se cubrirán con rayado de líneas a 45°.
 - 3) Los muros y elementos a demoler, se indicarán con líneas de trazos pintadas en amarillo.
 - 4) Los muros de obras existentes se indicarán sin llenar.
- c) Planos:
 - 1) Fundaciones indicando las profundidades relativas al terreno natural, desmontes y excavaciones proyectadas
 - 2) Sótano, estacionamientos inferiores, entresuelos.

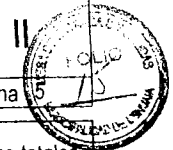
Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramites Circulatorias	IV Nuevas Urban y Parcelam	V Normas Gra s/Tejido Urb	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gra uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	------------------------------	-------------------------------	---------------------	----------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Jefe Depto. Planeamiento General
D.L.T. y D.G. A.L.M.



- 3) Piso bajo con determinación de ejes divisorios entre predios y línea municipal y cotas totales del predio cuando sus dimensiones lo permitan. Además todas las indicaciones arquitectónicas se añadirá toda la información de tratamiento del área anexa a la edificación o del área libre de edificación en el caso de edificaciones que se realizaren en áreas urbanas.
- 4) Pisos altos y plantas tipos.
- 5) Entretecho con indicación de tanques de agua y cabina de ascensores si correspondiere.
- 6) Plantas de techos con indicación del sistema de desagües pluviales, mediante flechas en el sentido del escurrimiento.
- 7) Cortes: al menos dos; transversal y longitudinal. En los planos de cortes se indicará altura de locales y espesores de entresijos; igualmente cotas progresivas de altura arrancando de nivel cero definido en cordón de vereda o a la entrada del edificio, en caso de no haber pavimento. La información de corte debe ser amplia y precisa para el conocimiento cabal de: excavaciones, rellenos, cimentaciones, contención del empuje del suelo, drenes de aguas subterráneas, partido arquitectónico general, techado, ubicación de tanques y cabinas de ascensores, partido general del planteo de instalaciones complementarias. En los cortes se indicará perfil natural del suelo.
- 8) Fachadas: (principales y más representativas) Se dibujarán las fachadas de la Obra, en principio dos, agregándose las laterales en caso de existir como tales. En las fachadas se registrará el tratamiento arquitectónico concebido: cornisas, balcones, molduras, salientes, materiales y textura de tratamiento plástico. Se comprende como dibujo de fachada exigido, el tratamiento de los muros divisorios que no estén tapados por construcción lindera existente.
- 9) Detalles: Se dibujarán las escaleras en escala mayor, indicando pedada y alzada. En caso de escaleras compensadas, se indicará la traza de compensación utilizada.
- 10) Planos de estructuras en el mismo orden de presentación de los planos de arquitectura, con sus correspondientes planillas y memorias de cálculo.
- 11) Planos de instalaciones: Las instalaciones se presentarán esquemáticamente a escala conveniente e incluirán caldera, generadores, motores, maquinas, transmisiones, defensa o sistemas de protección de las personas, sistema de fundaciones, más los distintos tipos de artefactos de servicios de las instalaciones (centro de luz, tomas, radiadores, artefactos, etc.)
- 12) Planilla de locales: La planilla deberá describir con claridad las características de terminación de cada local.
- 13) Escala: Serán las siguientes:
 Plano de arquitectura: (en casos de refacción, ampliación y/o modificación de obra existente, cuya superficie y característica así lo justifiquen, el profesional podrá solicitar a la autoridad competente un cambio de escala)..... 1:100
 Planos de estructura e instalación..... 1:100
 Escalera..... 1:20
 Detalles constructivos (si correspondiese) Según tamaño pieza a expresar.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban y Parcelam	Normas Cre/ s/Tejido Urb	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCELO F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ DJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

MANUEL...
Jefe Depto...
D.I.T y D.O. A.L.P.



1.1.2.7. Entrega de Documentación Aprobada:
Una vez aprobados los planos de obra que se estuviere tramitando, se entregará al profesional actuante, o al propietario, la documentación aprobada, según lo indica este reglamento.

1.1.3 **Proyectos de Ingeniería y/o Intervenciones en el Medio Ambiente:**
Disposiciones Generales:
Se deberá presentar proyectos para su aprobación, a las obras que se indiquen a continuación:

1.1.3.1 Obras que requieren presentación de proyectos:
d) Desmontes, excavaciones de terrenos, apertura de drenes, terraplenamientos y rellenos de terrenos.
e) Realización de instalaciones mecánicas, eléctricas y/o térmicas; y ampliar, refaccionar o transformar las existentes.
f) Apertura de calles

1.1.3.2. Presentación de proyecto:
Regirá lo mismo que para los proyectos de Arquitectura (II.1.1.2.3.)

1.1.3.3. Vigencia:
Regirá lo mismo que para la Vigencia de los Proyectos y Anteproyectos de Arquitectura (II.1.1.2.4.)

1.1.3.4. Documentación Necesaria para su aprobación:
Para las obras indicadas en el artículo anterior, deberá iniciarse expediente de obra y el mismo deberá contar con la siguiente documentación:
Planos incluyendo:
a) Carátula reglamentaria con la información pertinente y las firmas de propietario/s y profesional responsable.
b) Planos de obra con todas las indicaciones técnicas propias de la naturaleza de cada obra.
c) Memoria Descriptiva de la obra a realizar.
d) Informe de Impacto Ambiental (si correspondiese) realizado y aprobado por organismo competente.
e) Lo indicado en "Documentación necesaria para la aprobación de Proyectos de Arquitectura" según corresponda de acuerdo al tipo de obra que se proyecte.

1.1.3.5. Normas de Presentación:
Serán en términos generales las estipuladas para Proyectos de Arquitectura (II.1.1.2.6.)

1.1.3.6. Entrega de Documentación Aprobada:
Se aplicará lo dispuesto en (II.1.1.2.7)

1.1.4. **Proyectos de Subdivisión del Suelo:**
Disposiciones Generales:
Los proyectos de Nuevas Urbanizaciones requerirán de inicio de expediente para su aprobación y deberán contar con las firmas de un equipo interdisciplinario conformado como mínimo por un arquitecto, un agrimensor y un ingeniero, cuya incumbencia lo habilite a tal efecto, y del propietario

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Producción	Demarcación	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urbanizaciones y Parcelación	Normas Generales/Tejido Urbano	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Generales uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS AUGUSTO LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

MARCO CARLOS
Jefe de Oficina Ejecutiva
DEL Jefe de Oficina



conjuntamente, además de la documentación que se explicita en el siguiente artículo. Quedan exceptuados los casos de subdivisiones de macizos ya mensurados, que no implique la creación de nuevos macizos por aperturas de calles o pasajes peatonales, para los cuales se requerirá la documentación que el Área Técnica crea necesaria de acuerdo al proyecto presentado, y dentro de lo establecido en Documentación necesaria para la Aprobación de Proyecto de Subdivisión del Suelo.

II.1.1.4.1. Presentación de anteproyecto:

Se registrará por lo establecido en Presentación de Anteproyectos de Arquitectura (II.1.1.2.3.)

II.1.1.4.2. Vigencia

- a) Del Anteproyecto Visado: Será de un (1) año desde la fecha de su visado.
- b) De los Proyectos Aprobados: Será de 5 años.

El propietario que así lo necesite podrá solicitar la ampliación del plazo, por nota dirigida al área de competencia, fundamentando la solicitud, la cual será estudiada.

Una vez vencido el plazo establecido, se devolverán las copias al profesional firmante, y el Expediente se remitirá al Archivo General.

II.1.1.4.3. Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Subdivisión del Suelo:

Para las obras mencionadas en el artículo anterior se deberá presentar la documentación que a continuación se indica:

- a) Memoria Descriptiva del Proyecto: Razones de la propuesta urbana para el área urbana. Relaciones y Vinculaciones. Zonificaciones.
- b) Planos de Curvas de Nivel: Del área y su entorno inmediato
- c) Plano de relevamiento de la zona indicando características morfológicas, existencia de bosques o vegetación, cursos de agua, barreras naturales y cualquier otro elemento relevante que tuviera incidencia directa sobre el proyecto urbano del sector, incluyendo el tipo de suelo existente.
- d) Documentación Gráfica, incluyendo:
 - 1) Carátula reglamentaria, con todos sus datos completos y localización del sector urbano a intervenir.
 - 2) Proyecto del área indicando:
 - Parcelamiento que se propone con medidas de lotes
 - Anchos de calles, jerarquías de las mismas y sus conexiones con la trama urbana existente, según lo indicado en el Título "Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos".
 - Localización y complementariedad de los espacios verdes y reserva fiscal, según lo indicado en el Título "Nuevas Urbanizaciones y Parcelamiento".
 - Relación de macizos y lotes propuestos con la trama urbana, vial y peatonal.
- e) Anteproyecto de la infraestructura de servicios. Vinculaciones con redes existentes, acometidas.
- f) Factibilidad de ejecución y conexión de las redes de infraestructuras, otorgadas por los organismos competentes (agua, cloaca, energía y gas)
- g) Compromiso de ejecución de cada uno de los servicios de infraestructura a manera de Declaración Jurada, si correspondiere.

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramés Circulatorias	IV Nuevas Urbanizaciones y Parcelamientos	V Normas Generales/Tejido Urbano	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Generales de uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	--	-------------------------------------	-------------------------------	---------------------	---	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCO F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

LONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Jefe de la Oficina General
D.L.T. y D.O. A.L.M.



Ordenanza Numero 2139
17/58

- h) Proyecto de rasante de calles.
- i) Guía de aviso de proyecto aprobado por organismo competente. (ley pcial N° 55) para los casos que corresponda.

Lo indicado en los incisos f), g), h) e i) de "Documentación necesaria para la Aprobación de Proyectos de Arquitectura".

1.1.4.4. Normas de presentación:

Serán en términos generales las indicadas en "Normas de presentación para Aprobación de Proyectos de Arquitectura".

1.1.4.5. Entrega de Documentación Aprobada:

Se aplicará lo dispuesto en "Entrega de Documentación Aprobada para Aprobación de Proyectos de Arquitectura".

1.1.5. Verificación de la documentación presentada:

Las verificaciones de los planos originales se efectuarán cuidando que no se afecte su claridad limpieza, conservación y comprensión. No se permitirán copias de planos, con correcciones.

Cuando la documentación presentada contenga inexactitudes, o no se ajusten en un todo a lo especificado en este reglamento, aquella será devuelta al profesional actuante, para modificarlos o rehacerlos, sin perjuicio de las penalidades que pudieran corresponderle.

La documentación observada será corregida y devuelta dentro del plazo de 30 días corridos, vencido el cual se dará por desistido el propósito de ejecutar la obra y la oficina técnica archivará el expediente previa comprobación de que no se ha comenzado con la obra.

El mismo procedimiento se aplicará cuando a pesar de haber sido citados, no se presentaran los interesados, a retirar los documentos dentro del plazo de 15 días.

1.1.2 EMPADRONAMIENTO DE OBRAS CONSTRUIDAS SIN PERMISO MUNICIPAL

Disposiciones Generales:

Cualquiera de los trámites que a continuación se indican, requerirá de inicio de Expediente de Obra y deberá contar con la firma del Propietario conjuntamente con la de un Profesional o Técnico matriculado, quien actuará como Informante Técnico.

a) Obras Existentes que cumplen con la Normativa Vigente:

Los planos que se presenten de una obra construida o en construcción Sin Permiso Municipal, cuando cumplen con las normas reglamentarias vigentes, serán APROBADOS, una vez cumplimentado las sanciones y/o multas que correspondieren. Se presentarán como obra a empadronar.

b) Obras Existentes que no cumplen con la Normativa Vigente:

Los planos que se presenten de una obra construida o en construcción Sin Permiso Municipal, y que no respete las reglamentaciones vigentes, serán rotuladas como VISADO, OBRA ANTIRREGLAMENTARIA, indicándose la normativa que transgrede, una vez cumplimentadas las sanciones y/o multas que correspondieren. Se presentarán como obra a empadronar. Estas construcciones no podrán ser habilitadas comercialmente hasta tanto modifiquen su condición de obra ANTIRREGLAMENTARIA.

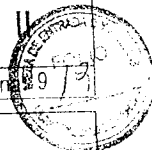
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramites Circulatorias	Nuevos Urban y Parcelam	Normas Gral s/Tejido Urb	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condicionamiento Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

MARCOS F. A. LUGONES
Jefe de la Oficina General
D.L.T. y O.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
18/58

- II.1.2.1. **Documentación necesaria para la Tramitación:**
Para este Trámite se presentará la documentación especificada en el artículo II.1.1.2.5. excepto los puntos c, f, y h. Los puntos b y d se presentarán en el mismo plano superpuesto, con excepción de la Tabla de Cálculo de la Instalación Eléctrica existente. Se agregará además indicación de la instalación sanitaria existente. En estos planos se deberá colocar la leyenda "EL PROPIETARIO SE HACE RESPONSABLE DE TODO LO REALIZADO, SIN PERMISO MUNICIPAL." Se tramitará mediante Informante Técnico.
- II.1.2.2. **Normas de Presentación:**
Serán las mismas que las indicadas en "Normas de presentación para Aprobación de Proyectos de Arquitectura".
- II.1.3. **PERMISOS DE OBRA**
- II.1.3.1. **Para Construcciones:**
Disposiciones Generales:
Una vez Aprobado el Proyecto que se hubiere presentado y abonados los Derechos de Construcción correspondientes, se podrá solicitar el Permiso de Obra, requiriéndose este para dar inicio a cualquiera de las obras indicadas en el artículo de Aprobación de Proyectos.
- II.1.3.1.1. **Vigencia de los Permisos de Obra:**
Los mismos tendrán una vigencia de 180 días a partir de su otorgamiento para dar inicio a la obra aprobada. Vencido dicho plazo, y dentro de los 30 días subsiguientes, se podrá actualizar el Permiso por 180 días más, previo pago del 10% de lo abonado inicialmente. Vencido este último, se deberá tramitar nuevamente Permiso de Obra y efectuar el pago de los Derechos de Construcción correspondientes.
- II.1.3.1.2. **Plazos para el Otorgamiento de Permisos de Obra:**
El área que extiende los permisos de obra contará con quince días hábiles para la emisión del mismo, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para su obtención.
- II.1.3.1.3. **Derechos de Construcción:**
Los mismos estarán a cargo del propietario, se liquidarán una vez que el proyecto se encuentre aprobado, se pondrán a su disposición, y deberá abonarlos dentro de los quince (15) días hábiles a partir de la fecha de notificación. Cuando no se hubiera efectuado el pago de los Derechos de Construcción dentro del plazo establecido, y se hubiere dado inicio a la obra en trámite sin autorización, se paralizará la misma y el cobro podrá gestionarse por vía de apremio judicial, sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo a lo que prescribe el Código de Edificación y/o la Ordenanza Tarifaria vigente.
- II.1.3.1.4. **Documentación necesaria para tramitación del Permiso de Obra:**
Para las obras indicadas en el artículo Aprobación de Proyectos, se deberá contar con:
 - a) Formulario de solicitud de inicio de obra firmado por constructor matriculado o representante técnico, director de obra y propietario.
 - b) Proyecto aprobado.
 - c) Pago de Derechos de Construcción
 - d) Certificado de Uso Conforme

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban y Parcelam.	Normas Gral s/ Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Jefa de Gabinete General
D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
19/38

Normas Administrativas

1.3.2. Para Demoliciones

Disposiciones Generales:

Cuando una construcción a demoler sea inferior a 20 m², íntegramente en planta baja y no cuente con estructura de H° A°, podrá tramitar el permiso el propietario a su sola firma, pudiéndose obviar la presentación de planos.

1.3.2.1 Documentación Necesaria para la Tramitación:

Para obtener permiso para demoler una obra, parcial o totalmente, sin levantamiento de obra nueva, se deberá presentar:

- a) Formulario de solicitud de demolición firmado por constructor matriculado o representante técnico, director técnico y propietario.
- b) Plano de la obra a demoler (carátula reglamentaria, plantas, cortes y vistas con sus cotas y retiros, según normas de presentación correspondientes.
- c) Certificado de libre plaga, extendido por el área municipal competente.

1.3.2.2 Normas de presentación:

Serán las mismas que las indicadas en "Normas de Presentación para Aprobación de Proyectos de Arquitectura"

I.1.4. AVISOS DE OBRA

Disposiciones Generales:

Los trabajos que requieren aviso de obra a sola firma del propietario serán:

- a) Cambio de revestimientos o revoques de fachadas.
- b) Toda obra que modifique las terminaciones superficiales de los edificios sin cambiar de función o estado de cargas.
- c) Ejecución, refacción o cambio de solados en aceras, y ejecución de aceras que no requieran proyecto.
- d) Ejecución de cercos divisorios de predios que no requieran de estructura sismo-resistente.
- e) Modificación de vanos en fachadas.
- f) Otros trabajos, que puedan encuadrarse en la presente, a juicio del Area Técnica competente

1.1.4.1 Normas de Presentación:

La solicitud del Permiso para dar inicio a las obras ante mencionadas, se hará mediante formulario correspondiente firmado por el propietario.

II.1.5. CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Disposiciones Generales:

El Certificado Final de Obra será extendido por el área de competencia, a solicitud del profesional actuante o interviniente, y una vez realizada la inspección de obra correspondiente que verificará la cumplimentación de los requerimientos exigidos para su extensión.

II.1.5.1 Requisitos:

Para la obtención del C.F.O., se deberá cumplimentar con lo especificado a continuación

- a) La Obra deberá contar con documentación aprobada.

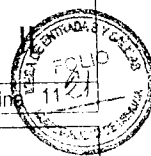
Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramés Circulatorios	IV Leyes Urbanas Parcelam.	V Normas Generales Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Generales uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	---------------------	--	-------------------------------	-----------------------

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Mónica Cárdenas
Jefa de Gabinete General
D.L.T y D.G. A.L.M.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



- b) La obra deberá estar totalmente terminada, según planilla de locales.
- c) Presentar planos Conforme a Obra, en originales, en caso de haberse introducido modificaciones a la obra, durante su curso, cuando se encuadraran estas, dentro de las normas vigentes
- d) Presentar Solicitud de Extensión de C.F.O.

II.1.6. CERTIFICADO DE FINAL OBRA PARCIAL:

Disposiciones Generales:

Se registrá según lo dispuesto en "Disposiciones Generales para el Certificado de Final de Obra".

II.1.6.1. Requisitos:

Para la obtención del C.F.O., se deberá cumplimentar con lo especificado a continuación:

- j) La Obra deberá contar con documentación aprobada.
- k) La obra podrá no estar terminada en su totalidad, pero si alcanzar un parámetro mínimo edificio, según el siguiente detalle:
 - 1) Edificación cuyo sector habitable se encuentre fijado al terreno mediante murete de mampostería a manera de zócalo, vereda perimetral de 0,50 m como ancho mínimo y posea cerco reglamentario
 - 2) Edificación que conforme una Unidad Mínima Habitable, la que estará compuesta de una (1) habitación, un (1) local cocina, o un espacio para cocinar incorporado a la habitación y un baño, todo lo cual deberá contar con las medidas reglamentarias correspondientes.
 - 3) En cualquiera de los casos, las obras deberán poseer niveles de terminación que permitan su perfecta habitabilidad, posean servicios conectados, o en trámite de concreción, y cerco reglamentario.
- l) Presentar Solicitud de Extensión de C.F.O.

II.1.7. CERTIFICADO DE USO CONFORME PARA OBRA O INSTALACIONES Y PARA HABILITACIONES DE LOCALES COMERCIALES.

Disposiciones Generales:

Este certificado deberá ser adjuntado obligatoriamente, como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra o instalación, o habilitación comercial, como así también será obligatoria su tramitación previo a la modificación del uso aprobado de un edificio.

II.1.7.1. Finalidad:

Este certificado se requerirá para usar una parcela, edificio, estructura, instalaciones o parte de ellos con destino a cualquiera de las actividades nominadas en las tablas de usos vigentes. El mismo deberá ser confeccionado y refrendado por un profesional de 1° o de 2° categoría, inscripto en los registros habilitados del Municipio, en virtud de lo prescripto por el Código de Edificación, en su Artículo II.1.1.1. y por el usuario. La Dirección podrá exigir, si lo juzga necesario, que el profesional sea de la especialidad inherente a la naturaleza de la solicitud de uso propuesto.

II.1.7.2 Vigencia:

El certificado de Uso Conforme perderá su validez si dentro de los seis (6) meses de su confección y refrendo no es utilizado para los fines previstos en el formulario correspondiente, debiéndose realizar nuevamente el trámite en caso de necesitarse.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCELO A. LUGONES
Secretario
Gobernante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

JEFE DEPARTAMENTO GENERAL
D.L.T y D.G. A.L.M.



1.7.3. **Responsabilidad del Profesional:**

El profesional firmante de un Certificado de Uso Conforme asume total y solidariamente, con el titular de la actividad o propietario de la obra según corresponde, la responsabilidad de que el mismo se ajuste estrictamente a las prescripciones de la Normativa Vigente haciéndose pasible, por errores en su contenido, de la sanción específica dispuesta en el Artículo II.1.5.1. del Código de Edificación, hasta tanto se finalice el trámite de final de obra o esté otorgada la habilitación comercial por la oficina correspondiente.

1.7.4. **Responsabilidad del Titular de la Actividad o del Propietario:**

El propietario de la obra o titular de la actividad perderá todo derecho al uso solicitado, si no se ajusta estrictamente a lo prescripto en éste Código, como así también será pasible de la pena según lo establecido por las normas en vigencia.

1.7.5. **Alcance de los Datos Consignados:**

El certificado de Uso Conforme tendrá carácter de declaración jurada, por lo que los organismos de aplicación tomarán como validos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de obra y/o de habilitación. En virtud de esta disposición, la Dirección no dará curso a los instrumentos de que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

1.8. **CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA O PERMANENCIA**

Disposiciones Generales:

Este certificado se requerirá en todos los casos de edificios y/o instalaciones que por la actividad que en ella se desarrolla no se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona en que se encuentran implantadas, a partir de la puesta en vigencia del presente Código, tanto para los que no cuenten con habilitación comercial definitiva otorgada a la sanción de la presente norma.

1.8.1. **Finalidad:**

Este certificado se requerirá a fin de solucionar las situaciones de incompatibilidad preexistentes conciliando aspectos sociales, legales, económicos y ambientales de sector, a fin de lograr un ordenamiento urbano de los barrios y la ciudad, y evitar que se generen situaciones de riesgo o molestias para estos.

1.8.2. **Vigencia:**

La misma se extenderá mientras se mantengan las mismas condiciones que al momento de ser otorgado este Certificado. Cualquier modificación que se plantease, como por ejemplo modificación al estado de la obra, cambio de titularidad y/o cambio o ampliación del rubro, significará la pérdida automática del Certificado extendido, y se deberá cesar la actividad que se estuviera llevando a cabo, sin perjuicio de la aplicación de las penas y multas que correspondieran.

1.8.3. **Responsabilidad del Titular de la Actividad o del Propietario:**

El propietario de la obra o titular de la actividad perderá todo derecho al uso solicitado, si no se ajusta estrictamente a lo prescripto en éste Código, como así también será pasible de la pena según lo establecido por las normas en vigencia.

1.8.4. **Alcance de los Datos Consignados:**

El certificado de Uso Conforme tendrá carácter de declaración jurada, por lo que los organismos de aplicación tomarán como validos los datos consignados, a efectos de los trámites que correspondan efectuar, para los permisos de obra y/o de habilitación. En virtud de esta disposición, la Dirección no dará curso a los instrumentos de que se trata que contengan enmiendas y/o raspaduras.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Inducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevos Urban Parcelam	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Tramos Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F A LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MÓNICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO URBANO
 Jefe de Oficina de Trámite General
 D.L.T. / D.O. / A.L.M.



22/58

II.2. DE LA OBRA

II.2.1 INICIACIÓN DE LA OBRA:

Ninguna obra podrá iniciarse sin el correspondiente Permiso de Inicio de Obra y sin cartel de obra autorizado.

II.2.2 ALTERACIONES EN LA MARCHA DE LAS OBRAS:

II.2.2.1. Desistimiento de las Obras:

Se considerará desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario manifiesta por escrito que desiste de la ejecución de la obra.
- b) Cuando los Derechos de Construcción no se abonen dentro del plazo fijado para esto (15 días hábiles)
- c) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo de los 15 días hábiles posteriores a su corrección.

En cualquiera de estos casos se procederá de igual manera, debiéndose dejar constancia escrita en el expediente en cuestión y posteriormente se cruzarán todas sus fojas, incluyendo los planos y planillas con sello de "OBRA DESISTIDA", remitiéndose el mismo a Archivo General.

II.2.2.2 Obras paralizadas:

Cuando se verifica la existencia de una obra en ejecución sin permiso de obra extendido por el A.T.C., la misma será paralizada, no pudiendo reiniciarse hasta el nombramiento de un profesional responsable, presentación de la documentación correspondiente y extensión del P.O., sin perjuicio de la sanción que pueda corresponder al propietario y/o profesional actuante.

Cuando se verificara la no existencia de avance de obra en el término de 1 año, o cuando el propietario lo expusiera expresamente, se dejará constancia escrita, con conocimiento de las partes, en el expediente en cuestión, y se remitirá el mismo a Archivo General.

II.2.2.3. Reanudación del Trámite de Obras Desistidas o Paralizadas:

La reanudación de un trámite en cualquiera de los casos anteriores, podrá autorizarse, previa presentación del interesado de reanudación del trámite que fuera, dentro de los plazos que se indican a continuación, los que correrán a partir de la fecha de entrada del expediente al Archivo:

- Expediente archivado por desistimiento de la obra..... 6 meses
- Expediente archivado por caducidad del permiso otorgado..... 6 meses
- Expediente archivado por paralización de la obra 6 meses

En cualquiera de los casos expuestos, el otorgamiento de los nuevos Permisos de Construcción queda sujeto a las exigencias de las Reglamentaciones Vigentes al momento, y al pago de los Derechos de Construcción actualizados. Su validez será de 6 meses.

II.3 DEL ARCHIVO

II.3.1. ARCHIVO INICIAL:

Cuando se hubiere finalizado los trámites correspondientes al otorgamiento de un Permiso de Obra, el respectivo expediente será archivado en el área que ejerce el control y registro de la documentación de obra debiéndose agregar al mismo, toda nueva documentación inherente a esa obra.

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramas Circunscriptas	IV Nuevas Urban y Parcelam.	V Normas Gral s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Tramas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	------------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. LUGONES
Secretario
Consejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Consejo Deliberante

MARCELO CARLOS
Jefe Depto. Trámite General
D.I. T y O G. A.L.M.



II.3.2. ARCHIVO DEFINITIVO:

Una vez finalizada la obra de un expediente, y habiéndose extendido el Certificado Final de Obra el mismo será remitido a Archivos Generales

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramés Circulatorias	IV Normas Urban. Parcelam.	V Normas Gral. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Termin. Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-------------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

JOSE L. GARRAS
Jefe Depto. Tránsito General
D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
24/58

III. TRAMAS CIRCULATORIAS

III.1. GENERALIDADES

El paisaje urbano conformado por los elementos naturales y artificiales que componen la ciudad se estructura a través de la trama vial y los elementos que conforman la vía pública.

III.1.1 TRAMA CIRCULATORIA

La trama vial compuesta por calles y avenidas estructuran el tejido urbano y configuran el sistema vial urbano.

Se organiza jerarquizando la trama existente permitiendo estructurar el tránsito según el tipo y flujo vehicular en relación al rol que desempeñan y al servicio que prestan, facilitando la conexión barrial y reforzando recorridos paisajísticos.

La jerarquización tiende a la optimización del transporte entre centros de comercialización y de producción, centros comerciales, administrativos y zonas residenciales, o ingreso a la ciudad.

La organización en calles primarias y secundarias permite dar prioridad a circuitos de circulación interbarrial para realizar el mantenimiento en época invernal, definiendo y asegurando la conexión entre áreas de trabajo y comercio y/o de servicios con residencia.

La adecuada diferenciación tipológica y funcional del sistema circulatorio generan seguridad y fluidez del tránsito.

La diferenciación de circuitos especialmente el referido a carga entre zonas del ejido urbano, acentuado con tratamiento adecuado de pavimentos y señalización, facilitan el mantenimiento y organizan la circulación.

III.1.1.2 VÍA PÚBLICA

Compuesta por los espacios abiertos al tránsito y los incorporados al dominio público. Así se conforma con las calles vehiculares y peatonales, pasajes peatonales y paseos, aceras, etc.

El equipamiento de la vía pública a través de su diseño otorga carácter e identidad al paisaje urbano, complementando el paisaje natural.

III.1.1.3. CIRCUITOS DIFERENCIADOS

Se prevé un sistema de circuitos dentro de la trama urbana. El D.E.M. podrá reglamentar la diferenciación de los distintos circuitos de acuerdo a tipo de circulación, diseño del equipamiento y carácter. Se diferenciarán:

- Circuito de acceso
- Circuito de interés turístico
- Circuito de carga

Introducción	I Disposiciones	II Normas Administrativas	III Tramas Circulatorias	IV Tejidos Urbanos y Parcelación	V Normas Generales/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas de uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	--------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------	---------------------	---------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Mónica Beatriz Ojeda
Jefa Dpto. Gerencia Operativa
D.L.T. y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139

III.2. ORGANIZACIÓN DE LA TRAMA CIRCULATORIA

III.2.1. CLASIFICACIÓN DE LA TRAMA CIRCULATORIA

El sistema queda definido por vías principales, secundarias, (Avenidas y calles), terciarias, parque, pasajes y calles peatonales, y calles especiales, se conforman circuitos, y se denominan del siguiente modo:

VA Vía de acceso.-

A Vías que estructuran la trama urbana. Estas de acuerdo a su carácter y función se definen como A₁ y A₂

C Calles de circulación primarias, secundarias y terciarias. Actúan como conexión entre las avenidas y como ejes estructurales de los barrios. Acorde a su función y características se clasifican en C₁, C₂ o C₃

CP Calle parque. Son las calles de barrios que requieren de un diseño especial por encontrarse en zonas boscosas. Pueden ser C₁, C₂ o C₃ según la característica antes descrita y de acuerdo a la clasificación del punto anterior.

Pp Pasaje peatonal. Conectan calles o solo son acceso a fondos de lote.

Ps Pasaje de servicios. Paso del tendido de servicios hacia una calle.

Cp Calle peatonal. Calles que por su características de uso no se permite el tránsito vehicular

Co Calles sin salida. Calles que solo tienen acceso en un extremo.

Ce Calles especiales. Todas aquellas que por sus características no se clasifican anteriormente.

III.3. CARACTERIZACIÓN DEL SISTEMA.-

Se definen carácter, estructura, función de las diferentes vías que conforman el sistema circulatorio.

III.3.1. VA.- VÍA DE ACCESO.

Ruta Nacional N° 3, en el tramo comprendido desde el puente sobre el Río Olivia, (Inicio del Ejido urbano), hasta punto de bifurcación donde se inician Avenida Perito Moreno y Avenida 18 de Septiembre. Y desde encuentro Av. H. Yrigoyen y Leandro N. Alem hasta acceso Parque Nacional.

Carácter: Concentra todo tipo de tránsito, Integra circuitos turísticos formando parte del corredor turístico.

Función: Acceso vehicular, conexión terrestre con la región y el país. Concentra tránsito comercial de carga y todo tipo de transporte de pasajeros.

Estructura:

- Ancho de mensura: 50m (cincuenta metros). Se rige por reglamentación de Vialidad Nacional.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Pavimento alto tránsito.
- Iluminación: luz de mercurio o similar.
- Banquinas compactadas.
- Dársenas de detención en puntos de interés turístico.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Normas Urbanas Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Mónica Beatriz Ojeda
Presidente
Concejo Deliberante



Ordenanza Numero: 2139
 III. TRAMAS CIRCULATORIAS
 26/58

III.3.2. A.- AVENIDAS .

Las avenidas, de acuerdo a su localización urbana y categorización se jerarquiza modificando su traza y tratamiento, pero manteniendo su carácter .

Carácter: Concentra tránsito rápido y semi rápido con vehículos de mediano y pequeño porte. Se exceptúa Av. Maipú desde acceso al Puerto hasta la calle Lagunas y Av. Perito Moreno en toda su extensión que por sus características funcionales concentran tránsito pesado.

- Conforman ejes lineales de estructuración urbana.
- Son conectores de actividades principales de los distintos barrios.
- Pueden integrar circuitos turísticos de carácter paisajístico
- Son ejes de actividades comerciales con asentamiento de centros de interés institucional, histórico y paisajístico

Función: Se particulariza de acuerdo a las definiciones de avenidas primarias o secundarias.

Estructura: La traza se describe en particular para las diferentes categorías de las avenidas.

III.3.2.1. A1.- AVENIDAS PRIMARIAS

Función: Capta el tránsito del área industrial y barrios residenciales conectándolos con área central.

Estructura:

- Ancho de mensura: 50m (cincuenta metros)
- Ancho de Calzada: Faja central de tránsito rápido y semi-rápido con mínimo de 21m (veintiún metros). Colectoras laterales de tránsito lento, ascenso y descenso de pasajeros con dársenas de detención, ancho mínimo 6m (seis metros).
- Platabandas: de un ancho mínimo de 1,00 m (un metro) parquizadas y arboladas.
- Aceras: ancho mínimo de 4m (cuatro metros).
- Pendientes longitudinales máxima: 5% - mínima: 1% (hasta 0,5% cuando fuera transversal)
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Calzada de pavimento alto tránsito.
- Iluminación; Luz de mercurio o similar
- Banquinas parquizadas cuando no posee cordón cunela, sendas peatonales continuas y consolidadas.

Equipamiento Urbano: Diseño de acuerdo a lo que determine y apruebe la A.T.M. Puntos panorámicos tratados con dársenas de detención, área peatonal y equipamiento urbano, fuera del ancho de calzada.

Se clasifican como A1:

- Avenida 18 de septiembre, en toda su extensión
- Avenida Perito Moreno en toda su extensión

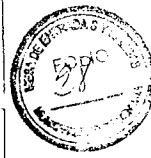
Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramas Circulatorias	IV Nuevas Urbanizaciones y Parcelas	V Normas de Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas de uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Leyes Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	--	----------------------------	-------------------------------	---------------------	---------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

[Signature]
 Jefe Dept. de Planeamiento General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
27/58

ágina 4

3.2.2. A₂- AVENIDAS SECUNDARIAS

Función: Conexión interbarrial, colector de tránsito vehicular de mediano porte de abastecimiento local

Estructura:

- Ancho de mensura mínimo: 26m (veintiseis metros)
- Ancho de Calzada: mínimo 18m (dieciocho metros)
- Aceras: ancho mínimo 4 00m (tres metros).
- Platabanda central: Se podrá proyectar de un ancho mínimo de 1 00m (un metro) parquizada y forestada
- Pendientes longitudinales máxima: 5%- mínima: 1% (hasta 0,5% cuando fuera pavimentada)
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Calzada de pavimento alto tránsito.
- Iluminación; Luz de mercurio o similar.
- Banquinas parquizadas cuando no posea cordón cuneta, sendas peatonales, aceras y consolidadas.

Equipamiento Urbano: El diseño urbano permitirá dar el carácter particular de cada una, otorgando identidad y tipología de acuerdo a usos. En vía pública solo se permitirá la ubicación de señalización de tránsito, lugares históricos y publicidad acorde a normas vigentes. Los elementos diseñados deberán ser aprobados, al igual que su ubicación por la A.T.M. Las estructuras de sostén de pérgolas, techos, publicidad deberán ser realizadas con materiales livianos y solo podrán ocupar un 20% del frente de la parcela. La ubicación de kioscos y/o puestos de venta así como todo otro elemento fijo no se permite cuando la acera tiene un ancho de 3m o menor.

Se clasifican como A₂:

- Avenida Leandro N. Alem en todo su recorrido.
- Avenida Maipú en todo su recorrido.
- Avenida Malvinas Argentinas.
- Avenida Hipólito Yrigoyen en todo su recorrido.
- Avenida acceso aeropuerto Internacional.
- Avenida Magallanes.
- Avenida Facundo Quiroga
- Aquellas que al momento no tuvieran nombre pero se encuentren indicadas en el plano de Vías de Circulación.

función	I Derechos	II Normas Administrativas	III Reglas Circulatorias	IV Usos Libres y Parcelas	V Normas de Selección Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas de uso del suelo	IX Contribución Ambientales	X Leyes Especiales
---------	---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------------	------------------------------------	-----------------------------------	--------------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS A. LISONES
Secretario
Concejo Deliberante

BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Jefe Depto. Desarrollo Urbano
D.U.T y D.G. A.L.M.



III Ordenanza Numero: 2139
28/58

III.3.3. C.- CALLES

III.3.3.1 C1.- CALLES PRIMARIAS

Permiten la conexión entre avenidas y predominan las actividades comerciales, de producción y/o de servicios principalmente

Carácter: Son los principales ejes conectores de centros barriales. Con tránsito vehicular y peatonal conforman los circuitos de transporte de pasajeros y de abastecimiento barrial a escala familiar y a escala comercial.

Función: Conectan en forma de vía rápida las Avenidas de la ciudad. Tránsito de vehículos de mediano y de pequeño porte. Transporte de pasajeros y carga de abastecimiento barrial.

Estructura:

- Ancho de mensura: 21 metros (veintiún metros)
- Ancho de Calzada: mínimo 13m (trece metros)
- Acera: ancho mínimo 4 00m (cuatro metros). Diseño acorde a las normas y reglamentaciones vigentes en Título Aceras del presente capítulo.
- Pendientes longitudinales máxima: 7%- mínima: 1% (hasta 0,5% cuando fuera pavimentada)
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones
- Radio de giro sobre cordón: 6m (seis metros)

III.3.3.2. C2.- CALLES SECUNDARIAS

Carácter: Son aquellas que estructuran internamente los diferentes barrios y le confieren su identidad. Vinculan las áreas residenciales.

Función: Conectan calles primarias. Tránsito lento de pequeño porte

Estructura:

- Ancho de mensura: 17m (diecisiete metros)
- Ancho de Calzada: mínimo 9.00m (nueve metros)
- Acera: Ancho mínimo 4m (cuatro metros). Diseño acorde a las normas y reglamentaciones vigentes
- Pendientes longitudinales máxima: 7%- mínima: 1% (hasta 0,5% cuando fuera pavimentada)
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones

III.3.3.3. C3.- CALLES TERCARIAS

Calles internas de barrios que no tienen continuidad con la trama circulatoria básica

Carácter: Calles internas de las áreas residenciales, con tipología e identidad barrial

Función: Conexión con calles secundarias. Tránsito lento de pequeño porte

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Intervención	Disciplinaria	Reserva Administrativa	Tránsito Circulatorias	Normas Urban y Parcelam.	Normas Ctrial y Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas de uso del suelo	Aplicaciones	Tipos Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

MARCELA GARCERAN
Jefa Dpto. Trámite General
D.L.F y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
29/58 PLANES CIRCULATORIAS

Estructura:

- Ancho de mensura: 15.00m (quince metros).
- Ancho de Calzada: 9.00m (nueve metros)
- Acera: 3.00m (tres metros) Diseño acorde a las normas y reglamentaciones vigentes.
- Pendientes longitudinales: Se recomienda 7% máximo. Puede aceptarse mayor pendiente cuando las condiciones topográficas así lo exijan, debiendo contar con la aprobación del A.T.M.
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones
- Longitud de calle terciaria máxima: 200m (doscientos metros)

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Calzada enripiada o pavimentada.
- Banquinas consolidadas.
- Iluminación: luz de mercurio o similar.
- Aceras con material antideslizante y diseño acorde a normas y reglamentaciones vigentes

Equipamiento Urbano: Caracterizado de acuerdo a diseño que determinará y lo aprobará el A.T.M.

4. CP.- CALLES PARQUE

Carácter: Calles en barrios parque o en áreas que las características paisajísticas deben ser preservadas otorgando carácter paisajístico.

Función: Dependerá de su clasificación como Calle Primaria, Secundaria o Terciaria

Estructura:

- Ancho de mensura : A fin de proteger el bosque se permite un ancho de mensura mínimo de 11m (once metros), cuando los servicios y/o parcelas se ubiquen solo sobre uno de sus lados, protegiendo las especies arbóreas existentes en ambos laterales hasta la L.M.
- Ancho de Calzada: Podrá tener hasta un mínimo 7.00m (siete metros)
- Acera: El ancho que permita que ésta mantenga la forestación natural cualquiera sea su alineación. Deberán preverse dársenas de estacionamiento en los sitios que el bosque lo permitiera. Diseño de acuerdo a reglamentación vigente.
- Pendientes longitudinales: Las que corresponda de acuerdo a su categorización
- Pendiente transversal mínima: 2% desde el eje hacia los cordones.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- Calzada: enripiada o pavimentada
- Banquina consolidada.
- Iluminación luz de mercurio o similar
- Dársenas de estacionamiento y detención en claros del bosque.

Equipamiento Urbano:

Función	I Diciósimo	II Normas Administrativas	III Normas Circulatorias	IV Nuevos Urban y Parcelam	V Normas Grupos/ Ejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Código de uso del suelo	IX Comisiones Ambientales	X Leyes Especiales
---------	----------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------	--	------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
 Secretario General
 CONCEJO A.T.M.



El diseño urbano permitirá dar el carácter particular de cada calle, otorgando identidad y tipología de acuerdo a usos. En vía pública solo se permitirá la ubicación de señalización de tránsito y lugares históricos acorde a normas vigentes. Los elementos diseñados deberán ser aprobados, al igual que su ubicación por el A.I.M. La ubicación de kioscos y/o puestos de venta así como todo otro elemento fijo no se permite. Dársenas de estacionamiento y puntos panorámicos deberán tener el equipamiento urbano acorde al lugar que permita el desarrollo de la función.

III.3.3.5. Pp.- PASAJE PEATONAL.

Carácter: Paso público entre dos calles vehiculares, de tránsito exclusivo para peatones.

Función: Permite la conexión entre dos calles, cuando razones topográficas o exigencias de diseño impiden la traza de una calle vehicular. No se permite como único acceso a parcelas.

Estructura:

- Ancho de mensura: 6m (seis metros).
- Senda peatonal: Tratada como acera con ancho mínimo de 3.00m (tres metros) Cuando se salvan pendientes se diseñará de acuerdo a lo normado en título Aceras del presente capítulo.
- Banquinas parquizadas: Ancho mínimo de 1.00m (un metro) Por estas se instala la infraestructura de servicios.
- Pendientes mayores al 3%: se salvará con escaleras.

Tratamiento e Infraestructura Complementaria:

- La senda peatonal y escalera realizadas con materiales antideslizantes.
- Iluminación: Luz de mercurio o similar.

Indicador Urbanístico: Las parcelas cuyo lateral lindan con pasaje deben mantener un retiro de la L.F. de 1,5m (un metro con cincuenta centímetros) obligatorio. La L.M. se materializará con cerco opcional hasta una altura de 1.00m (un metro) con materiales opacos y hasta 2.00m (dos metros) con materiales transparentes (alambre tejido, reja etc.) o cerco vivo. Los demás retiros se tomarán de acuerdo a las características indicadas para la zona.

III.3.3.6. Ps.- PASAJES DE SERVICIOS

Carácter: Paso de tendido de servicios hacia una calle o espacio público

Función: Permite efectuar el tendido de los servicios cuando por razones topográficas o exigencias de diseño así lo requieran.

Estructura:

- Ancho de mensura: 2.00m (dos metros)

A solicitud de las parcelas colindantes el A.I.M. otorgará dicho espacio en uso, no permitiendo establecer construcciones fijas excepto cercos. Asimismo deberá permitir el acceso a los organismos o entes responsables de los servicios que allí se han trazado.

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorios	IV Normas Urban y Parcelam	V Normas (Cal s/Tejido Urb	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas (Cal use del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS A. FIGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



Ordenanza Numero: 2139
31/58

ina 8

3.3.7. Cp.- CALLES PEATONALES

Carácter: Calles de uso peatonal que por sus características topográficas no permiten el tránsito de vehículos o sólo lo permiten parcialmente. En este último caso, el tránsito vehicular

Función: En caso de tener acceso de vehículos parcialmente, solo se permitirá vehículos de pequeño y mediano porte para emergencias o para servicios, y el tránsito peatonal como acceso a viviendas.

Estructura:

- Ancho de mensura: 15.00 m (quince metros). Cuando la pendiente superara el 10% se podrá interrumpir la continuidad con escaleras debiendo mantenerse el acceso a lotes por los extremos de acceso vehicular.
- Distancia máxima desde el acceso vehicular hasta el acceso a vivienda: 50m (cincuenta metros)

3.3.8. CO.- CALLES SIN SALIDA

Se permitirá la traza de calle sin salida vehicular, sólo cuando las características topográficas impidan su resolución con continuidad de la trama.

Carácter: Tránsito vehicular de pequeño porte.

Función: Acceso a parcelas de uso residencial.

Estructura:

- Se resolverá como calle terciaria.
- Toda calle que se proyectara sin salida a otra vehicular, deberá resolver su continuidad a través de una calle peatonal
- Superficie de maniobra en el final del recorrido vehicular: Radio de giro mínimo de 12m (doce metros) sobre cordón externo, y un máximo de 6,50m (seis metros con cincuenta centímetros) sobre cordón interno

3.3.9. Ce.- CALLES ESPECIALES.

En caso de que se proyectare una calle que cuente con parcelas sólo sobre uno de sus lados, podrá contar con un ancho de mensura mínimo de 11m (once metros) y calzada mínima de 7m

Toda calle que no quede definida y que por razones de diseño tenga carácter, función estructura diferentes a las descriptas, deberá presentarse a la A.T.M. para su aprobación con memoria descriptiva y técnica que fundamente el nuevo tipo.

1.4 ACERAS

GENERALIDADES:

La construcción de las mismas será obligatoria para todas las arterias que cuenten con cordón-cuneta y los anchos dependerán de la categoría de la calle en que se encuentren según la clasificación establecida en el presente capítulo y la Ordenanza Reglamentaria de accesibilidad de personas discapacitadas.

Inducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Dirección	Normas Administrativas	Normas Tramas Circulatorias	Normas Urban y Parcelas	Normas Gral s/Tejido Urb	Normas de Habilitabilidad	Zonificación	Normas Genl uso del suelo	Condiciones Ambientales	Tramas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Alicia Gardón
Jefe Departamento de Urbanismo y Obras
D.U.T. y P.G. - A.U.C.



Para poder dar inicio a cualquier intervención sobre la acera se requerirá cumplimentar lo dispuesto el capítulo de Normas Administrativas.

Será obligatorio el empalme de las aceras de distintos frentistas.

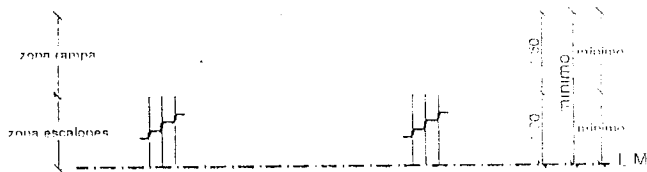
Cuando no tenga cordón será obligatorio realizar mejora en un ancho de 1,00 m de la vereda, con fin de poder facilitar el tránsito peatonal de la misma.

III.4.1. DISEÑO DE LAS ACERAS:

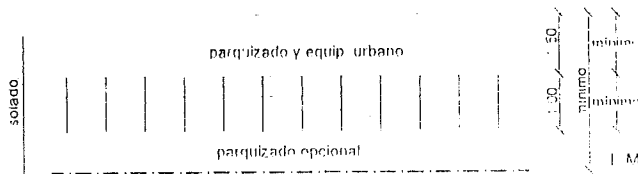
III.4.1.1. Resolución en Planta:

Se establecen distintas características de diseño según zonas donde se encuentren las mismas, de acuerdo a la siguiente gráfico:

GRAFICO N°1



Zonas residenciales y mixtas residenciales : Gráfico N°1.2



III.4.1.2 Resolución en Alzada:

III.4.1.2.a. Pendientes Transversales:

Deberán tener obligatoriamente una pendiente transversal para favorecer el escurrimiento, siendo la máxima permitida del 3 %.

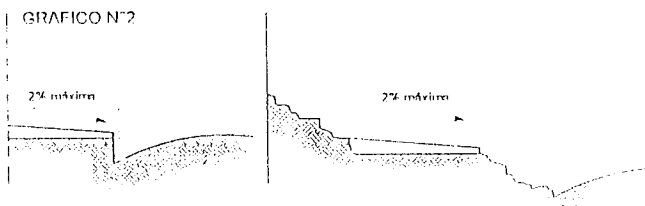
Introducción	I Direccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorias	IV Pavimentos Urbanos y Parcelam	V Normas Circul s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas de uso del suelo	IX Circuitos Ambientales	X Lomas Especiales
--------------	--------------------	------------------------------	-----------------------------	-------------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	---------------------	---------------------------------	-----------------------------	-----------------------

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

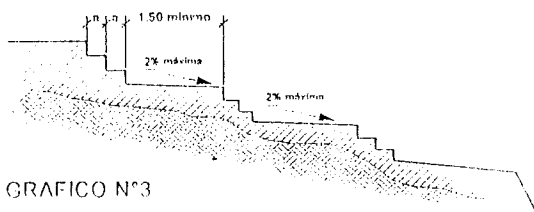
[Handwritten signature]

ES COPIA DEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
Eduardo Cardenas
Jefe de la Oficina General
O.L.T y D.G. A.L.M



4.1.2.b. Pendientes Longitudinales:



- a) Veredas con pendientes longitudinales hasta el 5%: Deberán resolverse sin la incorporación de escalones, solamente en rampa y acompañando la pendiente natural
- b) Veredas con pendientes longitudinales mayores a 5%: Será obligatoria la resolución con escalones, debiéndose respetar lo establecido en el presente capítulo como "Escalones"

4.1.2.c.

No se podrá escalonar todo el ancho de la vereda, debiéndose dejar una rampa entre la escalera y la calzada de 1.50m. de ancho mínimo para garantizar la apertura de las puertas de los autos que se estacionan, y la implantación de equipamientos. De acuerdo en lo previsto en diseño de aceras.

4.1.2.d.

En cualquier caso la pendiente de la vereda será igual al nivel de la calle, debiendo acompañar la pendiente de la misma.

4.1.3 Escalones:

La relación de los mismos será $2a + p < 81cm$ y $> 75cm$, siendo a máxima de 18 cm. La pendiente de los mismos, tanto longitudinal como transversal no superará el 2%.

El escalonamiento en todos los casos debe acompañar la pendiente natural del terreno, pudiéndose resolver escalonamientos de hasta no más de 6 escalones juntos. Se proveerá descansos de por lo menos 1.50m. entre tramos de escalonamientos.

(a = alzada p = pedada)

I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Discriminación	Normas Administrativas	Tránsito Circulatorias	Hugas Urbanas y Parcelas	Normas Grillas/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Crat. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Normas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCELO A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Normas
de Ordenamiento General
D.O. 11 YOG 11/01/01



Ordenanza Numero: 2139
34/58

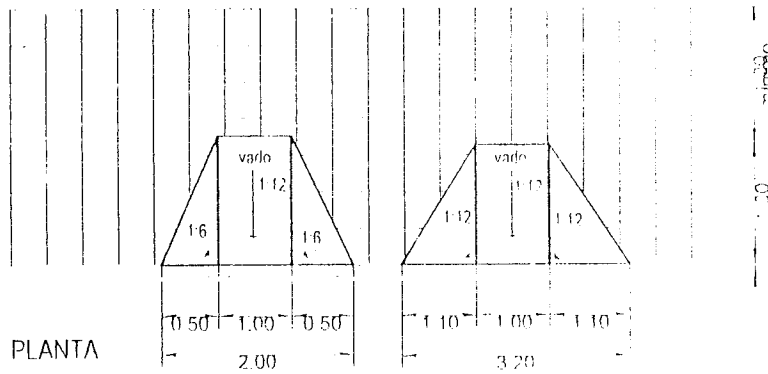
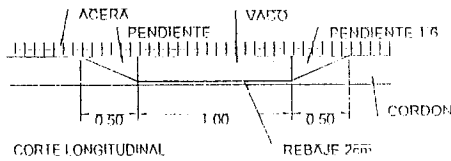
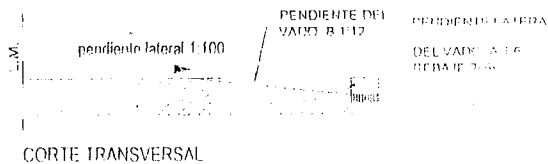
III.4.1.4. Resolución de Uniones entre la Acera y la Calzada:

III.4.1.4.a. Peatonales:

Para aquella acera que lo requiera, en coincidencia con los accesos a los predios, el solado alcanzará el cordón del pavimento en un ancho no menor a 1 m. y no mayor a 1.50 m.



GRAFICO N°2 RAMPAS PARA DISCAPACITADOS EN VEREDAS ANCHO MENOR A 3.00m



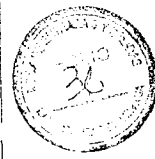
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
Introducción	Dirección	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban y Parcelas.	Normas Genl s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas de uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MÓNICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Mano del Cardenal
Jefe Base de la Junta General
DEL CON. ALM



Ordenanza Numero: 2139
35/58

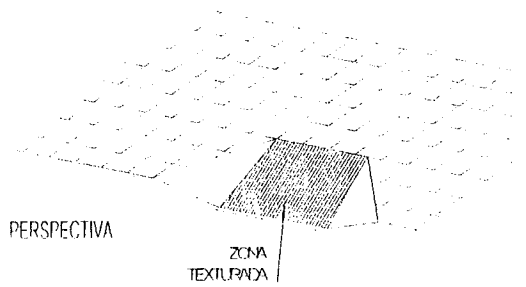
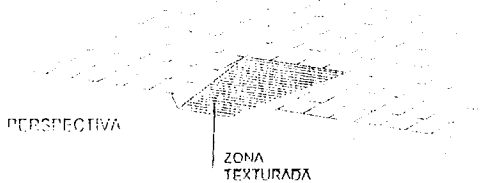
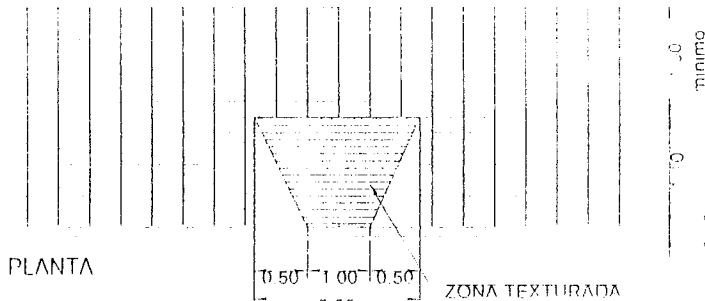
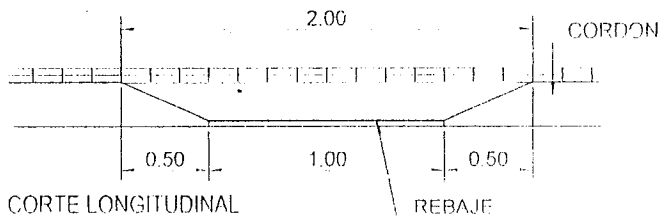


GRAFICO N°3 RAMPAS PARA DISCAPACITADOS EN VEREDAS DE ANCHO MAYOR A 3.00m.



División	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	División	Normas Administrativas	Normas Circulatorias	Normas Urbanas y Parcelam.	Normas Cál. y Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Sanificación	Normas Cal. uso del suelo	Créditos Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Mónica Beatriz Ojeda
Jefa Depto. Desarrollo Urbano
D.E.T. y D.G. - A.G.M.



Ordenanza Numero: 2139
36/58

GRAFICO N°4 RAMPAS PARA DISCAPACITADOS EN VEREDAS DE ANCHO MENOR A 2.00m.

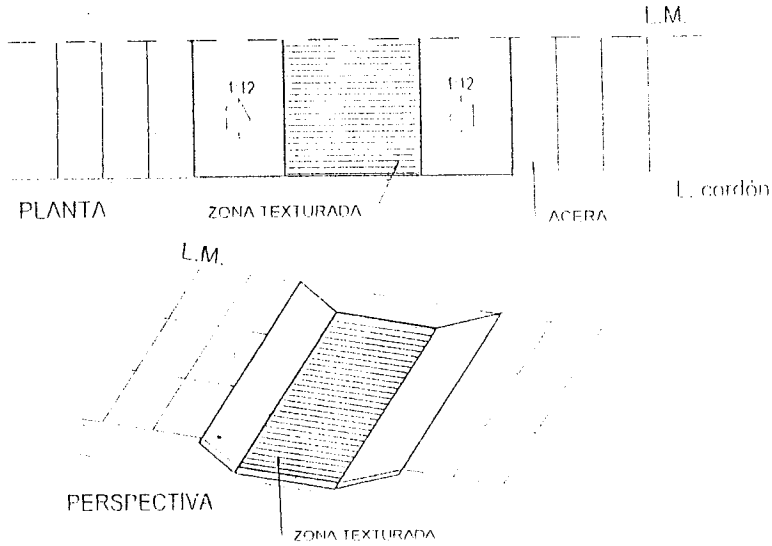
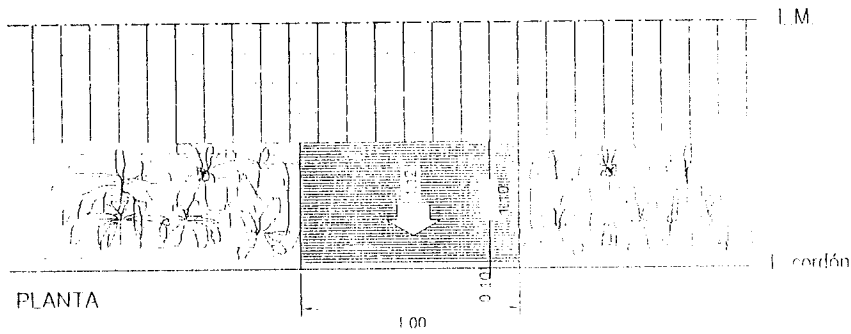


GRAFICO N°5



Instrucciones	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramitas Circulatorias	IV Nuevas Urban y Parcelam.	V Normas Cívicas y Tejido Urb.	VI Normas de Habilitación	VII Zonificación	VIII Normas de Uso del suelo	IX Fundaciones Ambientales	X Leyes Especiales
---------------	------------------	------------------------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	------------------------------	---------------------	---------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

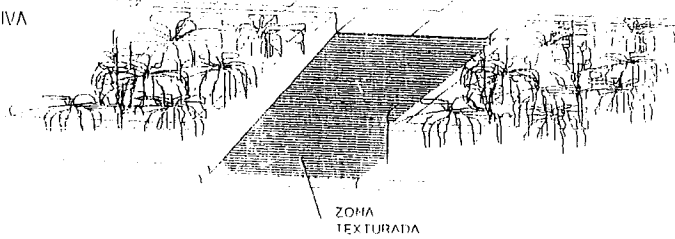
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

ANONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Margarita Gardes
Jefe de Oficina Ejecutiva de Planeamiento



PERSPECTIVA



1.4.1.4.b.

Vehiculares:

El solado que sirve de entrada de vehículos, cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la acera y la amplitud de esa entrada, no pudiendo superar los 3.00 m. de ancho por acceso.

El cordón de la calzada tendrá en el ancho coincidente con la entrada, una elevación de 0.05 m. sobre el pavimento de la calle.

La rampa de acceso será convexa, no tendrá más desarrollo que 1.60 m. hacia el interior del cordón y se unirá al resto de la acera mediante rampas laterales.

GRÁFICO N°5.- RAMPAS VEHICULARES EN VEREDAS:

Se tomará lo indicado en "RAMPAS PARA DISCAPACITADOS", con la salvedad de que el ancho a ocupar en la vereda será de 3.00m.

II	I	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Normas Administrativas	Dirección	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban y Parcelam	Normas Cal s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Cal uso del suelo	Condiciones Ambientales	Norm. Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

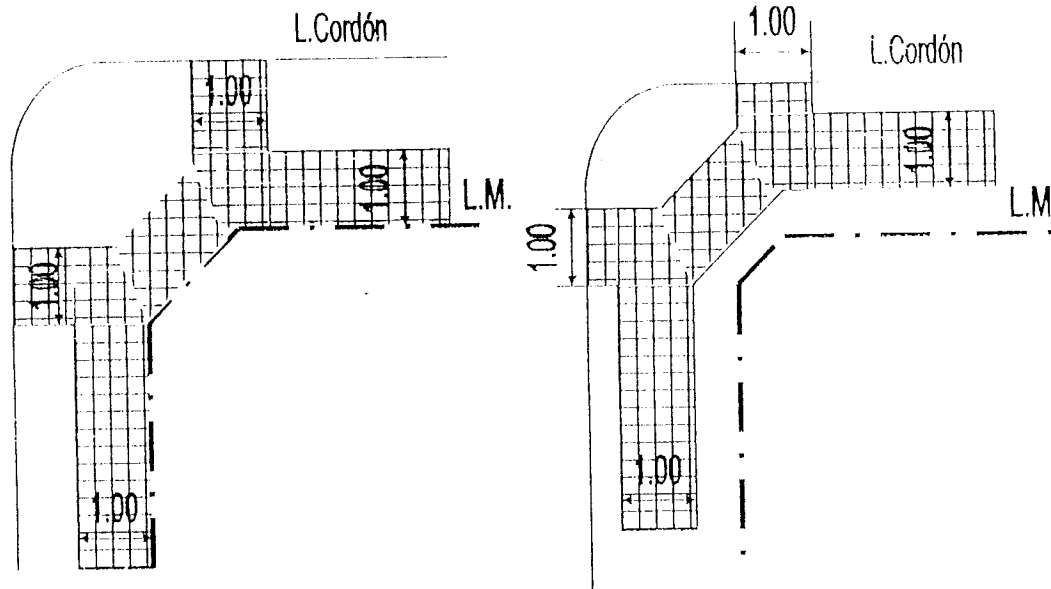


III.4.1.5.

Ochavas:

Se resolverán de acuerdo al siguiente gráfico y según las zonificaciones y debiendo coincidir con las bandas peatonales de la calzada.

GRÁFICO N°6.- RESOLUCIÓN DE OCHAVAS.



III.4.1.6. Prohibiciones

III.4.1.6.a. No se permitirá, bajo ningún concepto, resolver el acceso a predios particulares, cuando entre estos y la acera hubiera diferencias de niveles, a través de rampas ó escaleras que no acompañen la pendiente natural de la calle, ó que signifique escalones ó rampas en forma transversal sobre la acera. No se podrá dejar canales de escurrimiento de aguas pluviales sobre la vereda, debiendo pasar bajo la misma

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Discrecional	Normas Administrativas	Tramites Circulatorias	Nuevas Urban y Parcelam...	Normas Circulatorias Urb	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Circulatorias del curlo	Condiciones Antropométricas	Normas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

ANICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Alfonso Cardenas
Jefe Depto. Desarrollo Urbano
D.L.T.Y.D.G. - A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
39/58

2. Materiales:

En veredas de calles que cuenten con cordón cuneta: sólo se admitirán materiales de superficie antideslizante. En veredas de calles que no cuenten con cordón cuneta, será obligatorio el mejorado de una franja de 1.00m. de ancho que permita el tránsito peatonal, y que garantice una superficie transitable que no se modifique por condiciones climáticas. Será obligatorio para el frentista el mantenimiento de estas condiciones.

En las veredas que corresponden a las siguientes calles: San Martín y Maipú, desde Yaganes a Onas, Patagonia, Sarmiento, Belgrano, Piedrabuena, Don Bosco, Rríg. Juan M. Rosas, 9 de Julio, Juana G. Fadul, 25 de Mayo, Comodoro Augusto Lasserre, Pres. Julio A. Roca, Gob. Pedro Godoy, Pres. B. Rivadavia, Antártida Argentina y Yaganes, entre San Martín y Maipú, será obligatorio la construcción de la veredas terminadas con baldosones texturados antideslizantes.

3. USOS PERMITIDOS EN LAS ACERAS

3.1. Uso Principal:

El uso principal de las aceras es prioritariamente peatonal y debe garantizarse que ningún elemento obstruya la continuidad de la misma, ni altere el libre tránsito. No se permitirá el uso de la acera con fines comerciales ni particulares.

3.2. Uso Complementario

Se permitirá la implantación de equipamiento urbano en las aceras, el cual será definido en cuanto a su diseño y necesidad, por el ejecutivo municipal a través de sus áreas competentes, ó será aprobado por las mismas en casos de propuestas ejecutadas por terceros.

4.3. EQUIPAMIENTO URBANO. DEFINICIÓN

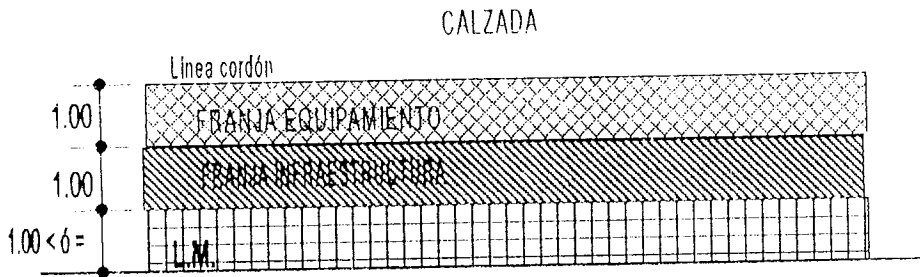
Se entiende por tal a cestos de basura, papeleros, cabinas telefónicas, canteros, carteles publicitarios, señalizaciones, etc.

Todo equipamiento urbano que deba ser ubicado en veredas sólo se permitirá sobre una franja entre el cordón de la acera y un paso libre de 1,00 m. como mínimo desde la Línea Municipal.

Para la implementación de los mismos deberá tomarse el criterio establecido para el punto denominado "columnas de infraestructura", en lo que respecta a ochavas.

No podrán obstruir accesos vehiculares ni peatonales.

GRÁFICO 7.- EQUIPAMIENTO EN VEREDAS



	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Clasificación	Normas Administrativas	Normas Administrativas	Normas Circulatorias	Normas Urbanas y Parcelarias	Normas Generales/Tejido Urbano	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas de uso del suelo	Condiciones Ambientales	Normas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Alfredo G. Gárdolas
Jefe de Gabinete
SECRETARÍA DE URBANISMO

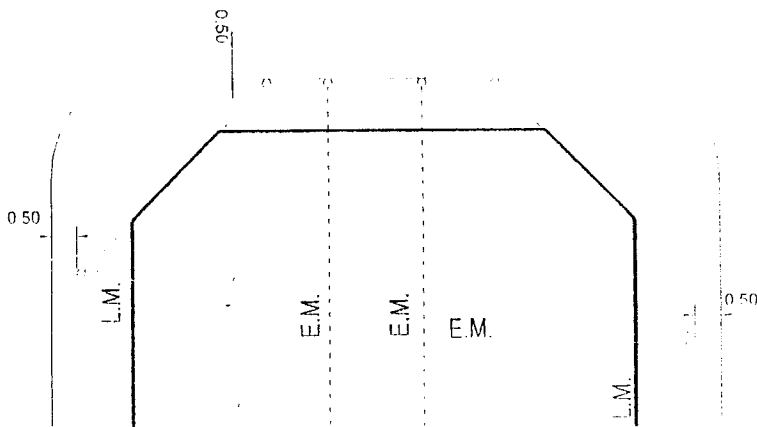


Ordenanza Numero: 2139
40/58

página 1

III.4.3.3.a. Columnas de Infraestructura:

Para la implantación de columnas correspondientes a cualquier tendido de red por vía área (luz, teléfono, video - cable, etc.) las mismas respetarán la línea de proyección correspondientes a los ejes divisorios de predios sobre la acera, resolviéndose en las esquinas con la proyección de la línea de ochavá como se indica en croquis. Siempre quedará una distancia de 0,50 m. entre el cordón y la columna. En caso de macizos que no cuenten con ejes divisorios de predios que se requiera implantar más unidades, se deberá tramitar mediante propuesta la aprobación de la Municipalidad



III.4.3.3.b. Redes de Infraestructura

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorias	IV Nuevas Urban y Parcelam.	V Normas Graf. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Graf. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Lomas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	--------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

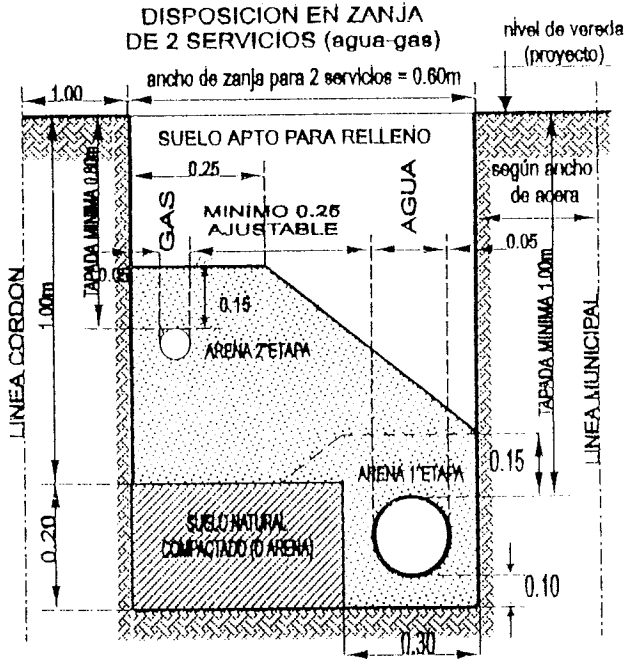
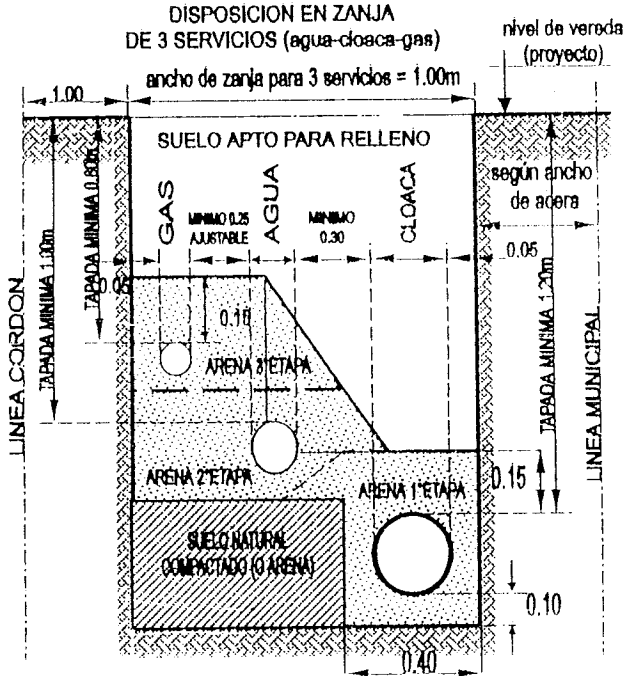
[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
A. J. Cordero
Eje Ejec. Ejecutivo General
O.L.T. y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
41/58

ma 18 TRAMAS CIRCULATORIAS



función	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Directario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevos Urban y Parcelam	Normas Gen s/ Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gen uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

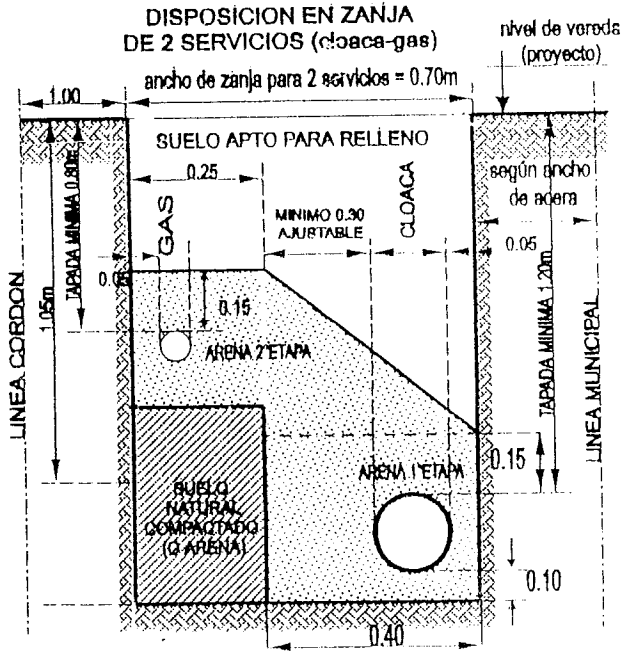
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

Jefe Pol. - Jefe Pol. Director
 D.U.T. V.O. S. A.L.M.



III. TRAMAS CIRCULATORIAS
Ordenanza Numero: 2139
 42/58



III.4.3.3.c. Canteros:

Se permitirán los mismos siempre que no sobrepasen los 0.10 m. sobre el nivel de la vereda terminada. Deberán ser discontinuos, de no más de 1,00 m. de longitud y mantener una distancia mínima de 1,50 m entre canteros. Deberán quedar separados del cordón de la vereda, con una distancia mínima de 0,80 m. y garantizar un paso libre mínimo desde la Línea Municipal de 1,50 m. Se podrá plantar especies herbáceas, arbóreas y arbustivas.

III.4.4. PARQUIZACIÓN Y ARBORIZACIÓN

III.4.4.1. Franjas verdes sobre cordón:

Deberá mantenerse parqueado y será obligatoria la arborización, distribuyéndose los ejemplares sobre una línea imaginaria paralela al cordón de la vereda y a 0.80m del mismo, debiéndose respetar una distancia mínima entre especies de 5.00m. El primer árbol de la esquina se ubicará a partir de la intersección de la proyección de la línea de ochava con la del plantado. Las especies permitidas serán caducifolias, para permitir el paso del sol en invierno.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Normas	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urbanizaciones y Parcelas	Normas Circulatorias/Tejido Urbano	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas de uso del suelo	Condiciones Ambientales	Normas Especiales

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

Jefe de Oficina
 D.L.T. 1006



Ordenanza Numero: 2139
43/58

Trámites Circulatorias

4.4.2 Franjas verdes sobre línea municipal:

Deberá mantenerse parquizado, pudiéndose plantar especies herbáceas solamente

4.4.3 Observaciones:

Será obligatoria la poda de árboles y arbustos, hasta una altura de 2.00m desde el nivel de suelo natural, con el fin de que las ramas que crezcan debajo de los 2.00m, no sean un obstáculo para el tránsito peatonal ni para la visual.

4.5. CESIÓN A LA VÍA PÚBLICA

Cuando se retire la línea de edificación en todo el ancho de la parcela y se cede la superficie a la vía pública, la fachada sobre la nueva línea de edificación deberá construirse en un todo de acuerdo a lo establecido en Código de Edificación.

Las superficies se cederán mediante mensura correspondiente

4.6. CASOS ESPECIALES:

En todos aquellos casos en que, por razones propias de la topografía y otro motivo, no fuese posible aplicar lo que en este capítulo se estipula y requiera de una solución particular, se presentará una propuesta, para ser evaluada por el área competente y deberá ser aprobada previo a la construcción de la acera en cuestión.

4.7. MARQUESINAS CON APOYO EN ACERAS.

Disposiciones generales:

En las calles zonificadas como calles comerciales según la tabla de usos especificada en el Código de Planeamiento, se permitirá la construcción de marquesinas con apoyos en aceras, a los efectos de crear condiciones climáticas favorables en la vereda de las arterias mencionadas para favorecer el tránsito peatonal.

4.7.1. Materiales:

Se aceptarán solo estructuras de materiales livianos, con predominio de madera a la vista, y las cubiertas deberán ser transparentes. No se permite el vidrio ni cubiertas opacas

4.7.2. Diseño:

Podrá ocuparse el ancho de la vereda, debiendo poner especial atención en:

- a) Las columnas deben retirarse 0.50 m. de la línea del cordón al filo de la estructura
- b) Los escurrimientos de agua deben quedar resueltos, según lo estipulado para veredas, quedando prohibido el libre escurrimiento a la calle en forma de caída libre.
- c) La separación entre columnas será de 3.00 m. como mínimo. El ancho de las columnas en su frente, no podrá superar la décima parte de la distancia entre ejes de las mismas y la superficie máxima admitida para las columnas sobre la vereda será de 0.09 m².
- d) La altura libre mínima será de 2.60 m. y la máxima de 4.00 m., debiendo quedar la máxima inscripta dentro de la fachada a la que se le adosa la Recova.
- e) Será obligatoria la conservación de estas estructuras en buen estado, por parte del propietario

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Producción	Dirigida	Normas Administrativas	Trámites Circulatorias	Nuevas Urban y Parcelam	Normas Q el s/Tejido Urb	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Qzal uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

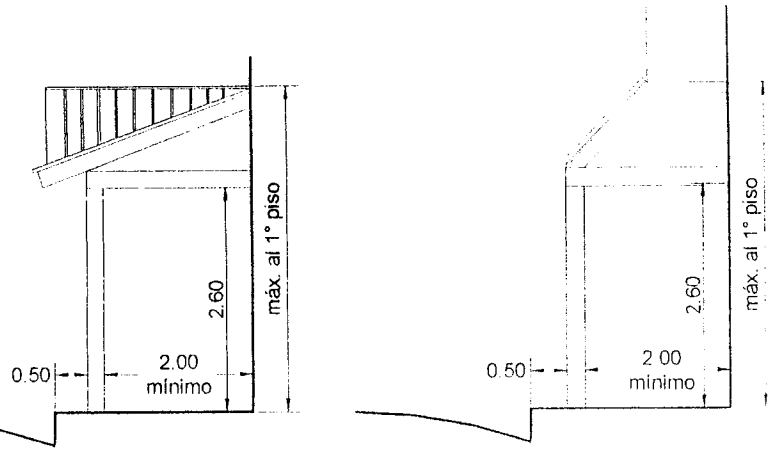
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Martín Gardonas
Jefe Sub-División General
Dpto. de Planeamiento



Ordenanza Numero: 2139
44/58

Página 21

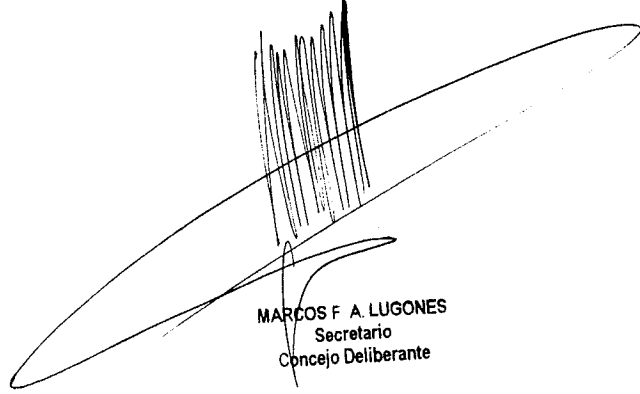


- III.4.7.3. Trámite para la autorización de las marquesinas
 - Se registrá por lo establecido en las normas administrativas
 - a) Presentación de proyecto por profesional matriculado.
 - h) Cálculo de estructura.

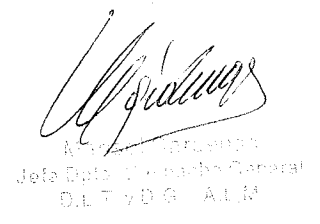
III.4.8. CARTELES PUBLICITARIOS:
 No se permitirá la instalación de carteles publicitarios que requieran la fijación y/o bases de fundación en las aceras.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevos Urban. y Parcelam.	Normes Gral. a/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

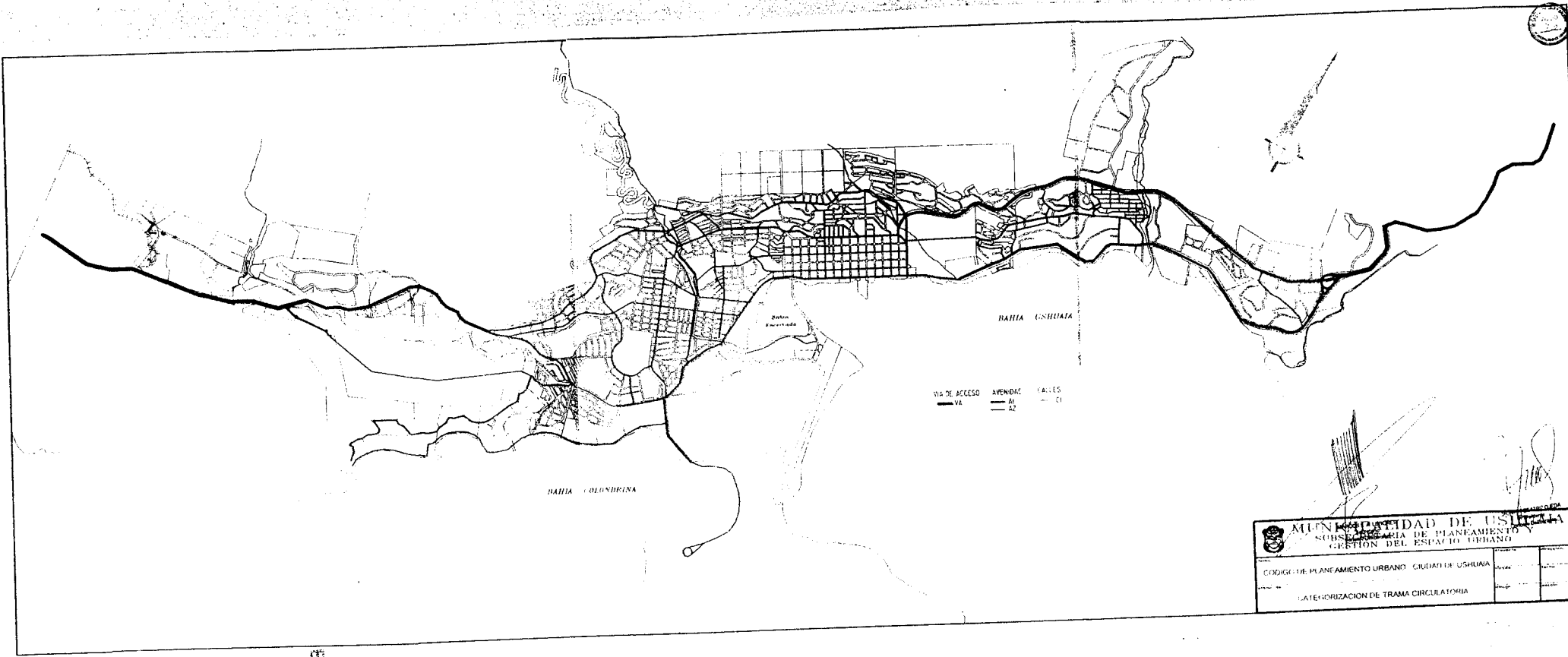
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


 MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


 MONICA BEATRIZ QUEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


 Jefe Depto. de Planeamiento General
 D.L.T. y D.G. ALM

Ordenanza Numero: 2139
45/58



MUNICIPALIDAD DE USHUAIA
SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO
GESTION DEL ESPACIO URBANO

CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO CIUDAD DE USHUAIA			
DATEORIZACION DE TRAMA CIRCULATORIA			

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Alcaldes
Municipalidad de Ushuaia
Departamento de Planeamiento y Gestión del Espacio Urbano
Calle 11 de Septiembre, 1111
5413000 Ushuaia

IV. NUEVAS URBANIZACIONES Y PARCELAMIENTOS

IV.1. SUBDIVISIÓN DEL SUELO.-

IV.1.1 GENERALIDADES

Definición: Se denomina urbanización a toda subdivisión de la tierra destinada a asentamientos humanos en la que se desarrollen actividades vinculadas con la residencia permanente o transitoria, actividades terciarias y de producción. Implica el proceso que abarca desde el proyecto hasta la determinación del tipo de construcción, incluidas las obras necesarias para otorgar carácter urbano y condiciones de habitabilidad.

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano para cada área, zona y/o distrito del ejido urbano.

Las generalidades establecidas en este capítulo se aplicarán sin excepción ajustándose a las particularidades definidas en cada zona.

La subdivisión que genere nuevos macizos con apertura de calles y cuya superficie sea mayor a 20.000 m² (veinte mil metros cuadrados) se considerará urbanización debiendo adaptarse a las normas y restricciones que se enuncian en el título "Nuevas urbanizaciones" de este capítulo.

IV.1.2. ÁREAS A SUBDIVIDIR.-

La subdivisión de macizos o fracciones sin parcelar o parcialmente parcelados será admitida de acuerdo al destino y a su ubicación según zonificación del ejido urbano.

En todos los casos deberá asegurarse el acceso a todas las parcelas, existentes y creadas, con la apertura de calles y su correspondiente tratamiento y/o mejora de las existentes.

IV.1.2.1. Área urbana.-

La subdivisión se admitirá cuando asegure la dotación de todos los servicios y se encuentre dentro de los requerimientos generales y específicos de cada zona.

Cuando se realice una subdivisión dentro de trazados aprobados deberá ejecutarse en un todo de acuerdo a las disposiciones vigentes y a las que fija este código.

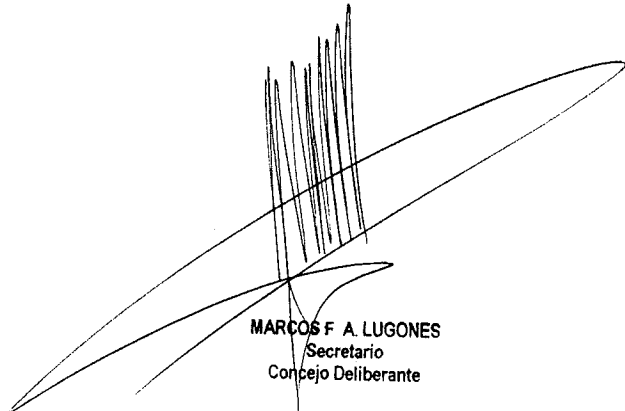
IV.1.2.2. Área suburbana.-

En una fracción ubicada en área suburbana o semi-urbana se admitirá la subdivisión cuando se asegure la provisión de agua potable apta para el consumo humano, desagües cloacales, energía eléctrica, con excepción que el inmueble a dividirse quede encuadrado en los siguientes casos;

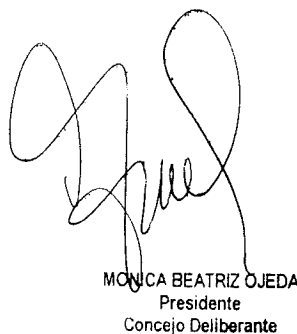
- a) La superficie resultante de la subdivisión supere los 2500m² (dos mil quinientos metros cuadrados), por parcela y no se destine a residencia exclusivamente.
- b) Se generen parcelas que comprendan unidades funcionales destinadas a cultivos intensivos, no sea residencia permanente o se destinen a actividades que no requieran de los servicios para su desarrollo, superficie mínima 2500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados)
- c) Se trate de remodelaciones parcelarias destinadas a mejorar la situación de fracciones remanentes de una expropiación y/o cesión al dominio público.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

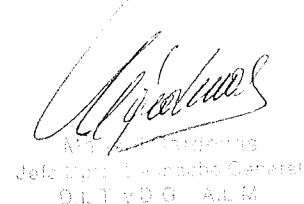
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante



MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



Atte. Concejo Deliberante
Jefe Depto. de Planeamiento General
D.L.T. y D.G. A.L.M.

**V.1.2.3. Zonas de costa**

La subdivisión en áreas de costa solo se admitirá para la generación de espacios de uso recreativo y/o deportivo.

IV.1.2.4. Zonas boscosas

La subdivisión se admitirá observando estrictas normas de implantación y especiales normas de subdivisión que se detallan en artículos del presente capítulo.

IV.1.3. ÁREAS NO DIVISIBLES

No se admitirá la subdivisión de áreas del ejido urbano, aún perteneciendo a una zona donde se permite la subdivisión para el uso residencial u otros usos, según lo que se describe en acáptes siguientes, por razones topográficas, de preservación natural, o cursos de agua y sus costas. Solo se aprobará su faz geométrica cuando forme parte de una fracción a urbanizar.

IV.1.3.1. Por tipo de suelo

No se admitirá la subdivisión en terrenos anegadizos por ser área de drenaje natural, turbales, ni en áreas rocosas de difícil accesibilidad.

IV.1.3.2. Chorrillos.-

No se admitirá la subdivisión para uso residencial o de equipamiento comunitario en todo su recorrido, en un área medida desde la línea de ribera del curso con un ancho mínimo de 10m (diez metros) a cada lado.

IV.1.3.3. Ríos y arroyos

No se admitirá la subdivisión en todo su curso y en sus márgenes con destino residencial, comercial o de equipamiento comunitario, en un área comprendida desde la línea de ribera del curso de agua con un ancho mínimo de 25 m (veinticinco metros) medidos a cada lado, incluida la traza de una calle paralela al mismo.

IV.1.3.4. Costa marítima

No se admitirá la subdivisión en toda la costa marítima en un ancho mínimo de 50m, medidos desde la línea de máxima creciente, incluida la traza de una calle paralela a la costa. Aquellas áreas que se encontraran subdivididas deberán destinarse a usos recreativos y/o deportivos permitiendo el libre acceso público a la costa quedando definidos por zonas los usos complementarios permitidos.

IV.1.3.5. Pendientes

No se admitirá la subdivisión en aquellas áreas cuya pendiente supere el 60%, en una extensión mayor al 40% de la superficie de la parcela.

IV.1.4. CESIONES

Deberán cederse al Municipio a título gratuito por el fraccionante las calles, espacios verdes de uso público, recreativo y deportivo, y las reservas para equipamiento de uso público.

IV.1.4.1. Ubicación de superficies a ceder

El proyectista realizará la propuesta de ubicación de las superficies a ceder el A.T.M. de incumbencia se reserva el derecho de aceptar la propuesta y/o sugerir las modificaciones de la ubicación de las fracciones de tierra destinadas a reservas de equipamiento de uso público, espacios verdes de recreación y deportivos, así como exigirá se dé continuidad a la traza de calles principales y secundarias, se mantenga el ancho de la traza y/o en los casos que se prevea ensanche se contemple tal situación.

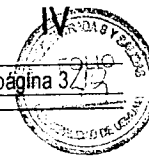
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Genl s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Genl uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Mónica Beatriz Ojeda
Jefe Local - Concejo General
D.L.T. y O.G. - A.L.M.



IV.1.4.2. Superficies a ceder

Deberá prever el proyectista y libre de cargo el propietario las siguientes superficies:

- a) Espacios verdes. Superficie destinada al uso recreativo público al aire libre. No menos del 11% de la superficie total a mensurar y con una superficie que se determina por tabla 1.
- b) Espacios para uso deportivo. Superficie destinada a la practica de deportes. No menos del 2% de la superficie total a mensurar pudiendo estas encontrarse incorporadas dentro de la superficie destinada a E.V.. Deberá tenerse en cuenta que la topografía, morfología y tipo de suelo sea apto para prácticas deportivas al aire libre. Esta superficie quedará incluida dentro de los E.V.
- c) Reserva de uso público. Superficie destinada para el completamiento de equipamiento de uso comunitario. No menos del 4% de la superficie total a mensurar para la instalación de edificios públicos de cualquier índole que el A.T.M. de incumbencia considere necesario instalar en la zona. Se determinará de acuerdo a la tabla 1.
- d) Calles. A la totalidad de las calles y pasajes peatonales se sumará la superficie de las ochavas.

IV.1.4.3. Superficies no computables.-

No podrán computarse como espacios verdes recreativos, deportivos, o reservas para equipamiento de uso público las superficies remanentes, residuales o que resulten por características topográficas no

Tabla 1

Cantidad De Habitantes	Espacio verde 11%		Reservas 4%		Superficie Total por habitante
			Equip. de Uso Público		
	Esp. Verde de Uso Público (9%)	Esp. Deportivo de Uso Público (2%)	Fiscal 2%	Municipal 2%	
Hasta 500	3,5 m ²	1,00 m ²	1,00 m ²		5,50 m ²
De 501 hasta 1000	4,00 m ²	1,00 m ²	1,50 m ²		6,50 m ²
De 1001 hasta 1500	4,50 m ²	1,00 m ²	2,00 m ²		7,50 m ²
De 1501 hasta 2000	5,00 m ²	1,00 m ²	2,00 m ²		8,00 m ²
Más de 2001	6,00 m ²	1,00 m ²	2,50 m ²		9,50 m ²

* Las superficies destinadas a E.V., R.F., y R.M., deberán conformar preferentemente una unidad dentro de un único macizo, o dentro de un sector.

aptas para la subdivisión, debiéndose en este último caso prever un porcentaje del 60% del total del espacio verde aprovechable para el uso previsto.

IV.1.4.4. Aceptación de cesiones

La aceptación formal del Municipio de las fracciones a donar, quedará perfeccionada mediante el mero acto administrativo de aprobación del plano de mensura correspondiente.

IV.1.5. PRESENTACIÓN PROYECTOS

Los proyectos se presentarán para su trámite de aprobación de acuerdo en lo indicado en capítulo I Normas administrativas

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

Arropada
 Jefa Dpto. Archivo General
 D.L.T. y D.G. A.I.M.



V.1.5.1. Responsabilidad

- a) EL PROPIETARIO de la fracción a subdividir es responsable de la contratación de un profesional Director de Proyecto. El propietario es responsable de la ejecución de la totalidad de las obras a su coste.
- b) EL PROFESIONAL.- Será quien estará a cargo de realizar el proyecto, dirigir y contratar a los profesionales que por sus incumbencias correspondiera, para la ejecución de etapas de proyecto y de obras, dirigir las obras en general y representar al propietario ante el A.T.M. de incumbencia

V.1.6. APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS

El proyecto de subdivisión será aprobado por el A.T.M. de incumbencia, siempre que cumpla con las exigencias establecidas.

V.1.6.1. Visado parcial.

En caso que no contara la subdivisión con los servicios de Infraestructura, ni constare la certificación de los entes prestatarios de los servicios asegurada la provisión de los mismos, solo se convalidará en su faz geométrica. Se aprobará la factibilidad de realización.

Esta aprobación tendrá una vigencia de 1 (un) año. Dicho plazo podrá ser ampliado a 3 (tres) años, a pedido de parte y por causa bien fundada.

V.1.6.2. Aprobación obras.

Las aprobaciones de los proyectos de obras de infraestructura, de ingeniería, de arte, y toda aquella que se desprendieran por las características del proyecto, las realizarán las reparticiones municipales, provinciales y privadas que correspondiera.

V.1.7. INDICADORES URBANÍSTICOS.

Cuando se tratara de urbanizaciones en áreas que por zonificación no contaran con indicadores urbanísticos, será el A.T.M. de incumbencia quien los determine de acuerdo al tipo de propuesta.

IV.1.7.1. Modificación parcial.

En los casos que los indicadores urbanísticos no estuvieran indicados claramente o, por las características del proyecto, fuere necesario modificar alguno de ellos será el A.T.M. de incumbencia quien lo determine de acuerdo a estudios de factibilidad presentados por el proyectista.

IV.1.7.2. Modificación total.

Cuando lo requieran razones de uso, interés urbano, interés común, interés social, el A.T.M. de incumbencia instruirá sobre los cambios de Indicadores urbanísticos, siendo necesaria la aprobación del H.C.D.. A tal fin el proyectista deberá presentar el anteproyecto acompañado de memoria descriptiva, memoria técnica y justificación ante el A.T.M. de incumbencia para que se evalúe la propuesta y confeccionare Informe, fundamentando la aprobación o el rechazo, para ser elevado al C.D.

IV.1.8. VENTA DE PARCELAS.

Toda urbanización o fraccionamiento que tuviera donación de calles, espacios verdes recreativos y deportivos, y cualquier otra reserva que hubiere determinado el AREA TÉCNICA MUNICIPAL DE INCUMBENCIA previo a la venta de las parcelas deberá contar con la aprobación de localización de estos espacios y realizada su cesión.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Directorio	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

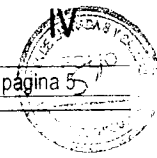
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Handwritten signature]

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante



IV.1.8.1. Final de obra.

En toda urbanización o fraccionamiento, previo a la venta de las parcelas, deberán ser realizadas las obras de urbanización de acuerdo a lo establecido en Código de Planeamiento y a las pautas de corrección que estableciera el A.T.M. de incumbencia

A tal fin el profesional director de proyecto solicitará en el A.T.M. de incumbencia las inspecciones pertinentes, que verificarán el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad.

IV.1.8.2. Subdivisiones no aprobadas.

No se otorgará permiso de obra, ni se permitirá realizar trámite alguno sobre las parcelas producto de fraccionamientos no aprobados por el A.T.M. de incumbencia, y que no cumplan con los requerimientos establecidos en Código de Planeamiento y sus anexos.

IV.1.8.3. Propaganda de venta.

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número de fecha de registro, o la escritura pública que lo certifique, y todas las restricciones surgidas del Código de Planeamiento Urbano que lo afecten, explícitamente manifiestas.

IV.1.9. RESTRICCIÓN DE SUBDIVISIÓN.

El A.T.M. de incumbencia podrá negar autorización para la subdivisión de tierras en los siguientes casos, debidamente justificados:

- a) Cuando existieran problemas de orden público, social y/o económico.
- b) Cuando la topografía o geología del terreno fueran considerados no aptos para el poblamiento.
- c) Cuando las condiciones bio-ambientales (asoleamiento, protección de vientos, contaminación ambiental) no fueran aptas para el desarrollo de la vida humana.
- d) Cuando afectara al planeamiento y zonificación en vigencia.

IV.2. NUEVAS URBANIZACIONES

IV.2.1. LINEAMIENTOS RECTORES.

Se preservarán y mantendrán el paisaje natural, forestación y topografía.

Los indicadores urbanísticos estarán determinados por zonificación del ejido.

El carácter urbano de la nueva urbanización quedará establecido en el proyecto según las pautas de densidad, usos, relación con el entorno urbano, con áreas centrales y áreas de producción; continuidad de trazas, vías circulatorias y paisaje urbano.

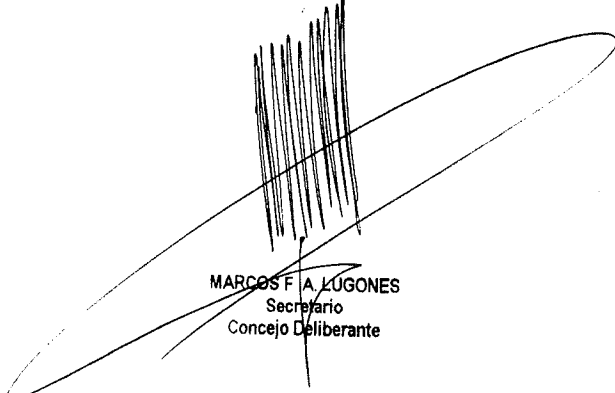
Acorde al área de implantación, zonificación del ejido urbano e Indicadores urbanísticos, el proyectista podrá darle carácter particular a la urbanización que dé identidad al área mediante proyecto de diseño urbano presentado y aprobado por el A.T.M. DE INCUMBENCIA

La propuesta urbana se estructurará según áreas de uso respecto de reservas equipamiento de uso público, espacios verdes, y áreas privadas, en relación con el entorno natural y construido. adecuada accesibilidad y topografía acordes a los usos previstos.

El propietario del inmueble a fraccionar conservará el nombre existente en la zona y en caso de que no hubiera propondrá el que considere para el fraccionamiento, el cual será verificado. Los nombres serán castizos o relacionados con la lengua de los aborígenes de la región, podrán referirse a motivos de la zona, personas dignas de recordarse, o a la historia del país.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Trazas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gen. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gen. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


 Sr. Mayor
 Sr. Director Ejecutivo General
 D.L.T. y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139

El C.D. (autoridad de competencia) podrá no aceptar aquellos nombres propuestos justificando debidamente el rechazo de la propuesta y dará denominaciones definitivas.

Las calles a abrirse en los loteos serán numeradas de norte a sur y de este a oeste con numeración corrida, presentando la propuesta de los nombres que las caractericen.

Las calles que correspondan a prolongaciones de existentes llevarán el mismo nombre que sus originarias.

V.2.2. ESTRUCTURA CIRCULATORIA.

Toda nueva urbanización tendrá una estructura circulatoria que se corresponda con la jerarquización de usos y densidades.

V.2.2.1. Estructura Calles.

Se exigirá un estudio y proyecto de rasante de pavimento, drenes y desagües necesarios que será aprobado por el A.T.M. DE INCUMBENCIA de incumbencia.

Deberá realizarse el perfilado de las calles con arreglo a dicho proyecto de rasante y las obras de urbanización antes de la cesión al Municipio.

V.2.2.2. Calles primarias.

Se exigirá en proyecto de nuevas urbanizaciones cuando:

- a) Sea necesaria para dar continuidad a la trama circulatoria del entorno urbano.
- b) Se encuentre prevista en plan director.
- c) Las densidades poblacionales y características de uso así lo exijan.

V.2.2.3. Calles secundarias.

Cada 400m lineales como mínimo y 800 m. lineales como máximo, deberá trazarse una calle secundaria que responda a las características estructurales, funcionales y carácter detallados en capítulo II Sistema circulatorio.

IV.2.2.4. Calles internas.

La traza de las calles internas se caracterizará y estructurará de acuerdo a las restricciones que se definen en capítulo II Sistema Circulatorio.

IV.2.2.5. Calles de conexión.

Estas calles deberán tener estructura, carácter y función de calles secundarias. Se trazaran dos calles como mínimo que relacionarán al conjunto con vías primarias.

IV.2.3. CONTINUIDAD CIRCULATORIA.

La estructura circulatoria de toda Nueva Urbanización deberá asegurar la ininterrupción de todas las calles trazadas en su entorno otorgando continuidad circulatoria y urbana.

- a) Cuando el área a urbanizar se encontrare limitada en dos o más lados por fracciones sin urbanizar la estructura circulatoria se proyectará permitiendo que al fraccionarse el entorno quede integrado con continuidad circulatoria.

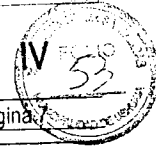
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Directorio	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

MARCELO CORTIñas
Jefe Depto. de Control Urbano
D.I.T y D.G. A.L.M.



b) Cuando razones topográficas fueran las barreras que interrumpen la circulación, deberán trazarse dos calles secundarias de conexión y se realizarán las obras de ingeniería necesarias para asegurar la continuidad circulatoria.

IV.2.4. PASAJES PEATONALES.

Todo pasaje peatonal proyectado deberá realizarse en un todo de acuerdo con las normativas vigentes. Al cederse las superficies deberán estar abiertas sus trazas, consolidadas las circulaciones y parquizados los laterales y, en casos que se salvara desniveles, construidas las escaleras y/o escalones.

IV.2.5. INFRAESTRUCTURA URBANA.

A cargo del patrocinante se proyectarán y realizarán todas las obras de infraestructura que den carácter urbano al sector subdividido.

IV.2.5.1. Servicios esenciales.

Se realizarán los proyectos y obras necesarios para dotar a la urbanización de red de agua potable, red de desagües cloacales, energía eléctrica, gas, bocas de incendio y desagües pluviales en un todo de acuerdo con las normas y requisitos técnicos que las dependencias responsables exijan.

IV.2.5.2. Iluminación vía pública.

La iluminación de vía pública y espacios verdes recreativos y deportivos se realizará de acuerdo a proyecto aprobado por el A.T.M. DE INCUMBENCIA pudiendo particularizar el diseño de columnas y farolas en el interior del conjunto y mantener el diseño existente en calles perimetrales y calles primarias.

IV.2.5.3. Obras complementarias.

Se proyectarán y realizarán las obras complementarias necesarias en interior de la urbanización como las que surgieran para dar continuidad circulatoria y urbana. Los proyectos serán aprobados por el A.T.M. DE INCUMBENCIA así como la inspección de las obras.

IV.2.5.4. Aceras.

Deberán realizarse en toda la urbanización en un ancho mínimo de 1.00m (un metro) consolidadas y transitables en el perímetro de todos los macizos creados en un todo de acuerdo con lo requerido en capítulo II.

IV.2.6. FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN.

Será obligatorio forestar la vía pública, debiendo realizarse con especies y en época apropiadas, estando a cargo del patrocinador su cuidado y reposición hasta seis meses después de realizadas las cesiones y vendidas las parcelas, según lo indicado en el capítulo TRAMAS CIRCULATORIAS - Aceras.

IV.6.1. Verdes lineales.

En calles se forestará a razón de un ejemplar por frente de parcela. En espacios verdes un ejemplar cada 12m en aceras.

IV.2.7. ESPACIOS VERDES.

Los espacios verdes deberán ser proyectados acorde a la función asignada, equipados y forestados.

IV.2.7.1. Arbolización

Deberán arbolarse y /o conservarse las especies existentes conformando espacios que cumplan con las funciones:

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. de Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS P. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
 Jefe de Gabinete
 Director General
 D.L.T. y D.G. A.L.M.



- a) Paisajística
- b) Protección bioclimática

IV.2.7.2. Espacios residuales.

Todo espacio que se generara como resultante del diseño de la trama circulatoria y/o conformación de macizos que por sus dimensiones no conforme área de uso deberá ser forestado y parquizado.

Cuando sean cedidos al Municipio, pasados los seis meses el mismo quedará a cargo de protección y mantenimiento.

IV.2.7.3. Iluminación y equipamiento.

Se exigirán los proyectos y ejecución de la iluminación y equipamiento necesarios

IV.2.8. MACIZOS Y PARCELAS.

La estructura y tipología de macizos y parcelas se regirá de acuerdo a lo normado en secciones Nuevos macizos y Parcelamiento. Las superficies y dimensiones mínimas se determinan en hojas de zona de acuerdo a la zonificación del área en que se ubican las tierras.

IV.2.9. DISEÑO URBANO.

El diseño urbano del conjunto será propuesto por el proyectista y aprobado por el A.T.M. de incumbencia.

Deberá realizarse la señalización urbana y el equipamiento de aceras y espacios públicos que exigen las normas.

Es atribución del propietario determinar normas de diseño de fachadas, cercos o características que den identidad al área, debiendo respetar las normas, Código de Planeamiento y Código de edificación en vigencia.

IV.3. NUEVOS MACIZOS

IV.3.1. LINEAMIENTOS GENERALES

Los macizos que se crearan por subdivisión de fracciones, y en nuevas urbanizaciones deberán integrarse a la trama urbana circundante.

Los sectores que se subdividan circundados por fracciones sin subdividir, en dos o más lados deberán:

- a) Presentar la trama existente con sus dimensiones.
- b) En casos que se creen más de dos macizos se deberá presentar el anteproyecto del total de la fracción, aún cuando esta no se subdivida en su totalidad.
- c) Deberán efectuarse las previsiones de espacios a ceder para la totalidad de la fracción.

IV.3.1.1. Apertura de calles.

Las calles que se originen deberán mantener la continuidad con las existentes, conservando los objetivos estructurales de la trama circulatoria: trazas en relación a sus anchos, pendientes, radios de giro, carácter y función.

IV.3.2. TIPOLOGÍA DE LOS MACIZOS.

Los macizos que resultaran por subdivisiones de fracciones en área urbana, deberán ser cuadriláteros paralelogramos. Cuando por razones topográficas no puedan serlo deberá inscribirse dentro del mismo un paralelogramo cuyos ángulos sean mayores a 60° donde se computará la superficie mínima a fin de evitar conformaciones urbanas con espacios residuales, lotes irregulares, trazas de calles conflictivas.

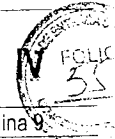
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. al/ajido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
 MARCOS F. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
 MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
 Alcaldesa
 Jefa Depto. de Tránsito General
 D.L.T. y D.G. A.L.M.



En casos que al adaptarse a la traza existente, por razones topográficas se crearan macizos con formas irregulares deberán mantener las dimensiones mínimas en sus lados, quedando inscripto un paralelogramo de superficie mínima exigida.

IV.3.2.1. Dimensiones.

Los lados deberán tener una longitud mínima de 50m (cincuenta metros) y una longitud máxima de 200m (doscientos metros). El lado mínimo del macizo podrá computarse, a fin de satisfacer las dimensiones mínimas lineales y superficiales, sin desmembrar las ochavas.

IV.3.2.2. Superficie.

Se admitirán macizos mínimos con una superficie de 4000m² (cuatro mil metros cuadrados) en zonas donde la superficie de parcela mínima sea de hasta 300m² (trescientos metros cuadrados).

En las zonas restantes del ejido la superficie mínima del macizo deberá ser mayor a 8000m² (ocho mil metros cuadrados)

IV.3.2.3. Casos excepcionales.

Cuando se prevea un espacio verde o parque urbano en uno de los límites del macizo, a fin del cómputo de la superficie del macizo, podrá tomarse como dimensión total del macizo el área de parcelas más la superficie pública que contenga como anexo un pasaje peatonal, que separa el espacio verde del área de parcelas.

En área suburbana o en zonas donde la superficie mínima por unidad funcional sea de más de 2000m² (dos mil metros cuadrados) la tipología de los macizos queda exenta de los requisitos detallados.

IV.3.3. APROBACIÓN.

Para la aprobación de la subdivisión deberán materializarse los vértices de los nuevos macizos con mojones reglamentarios, presentándose monografía de los mismos.

IV.3.4. APERTURA DE CALLES.

La apertura de calles que resultara de la subdivisión de fracciones y creación de nuevos macizos deberá realizarse respetando los lineamientos generales que se detallan en este capítulo y las caracterizaciones que se definen en capítulo TRAMAS CIRCULATORIAS.

IV.3.4.1. Calles y pasajes peatonales.-

Se permitirá la apertura de pasajes peatonales cuando sea necesario relacionar dos frentes de macizo y razones topográficas no permitan la apertura de una calle vehicular.

IV.3.4.2. Pasajes peatonales no permitidos.

Aun cuando la topografía no permitiera la transitabilidad vehicular, deberán trazarse las calles con el ancho previsto de acuerdo al carácter en los siguientes casos;

- a) Lateral y límite de parque urbano
- b) Conexión con calles primarias

No permitiéndose pasajes peatonales como único acceso a parcelas.

IV.3.5. CESIONES.

Se deberán ceder al municipio las superficies de acuerdo a lo determinado en Título I Criterios generales, del presente capítulo.

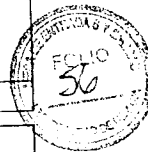
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Genl s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Genl uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
María Victoria Carreras
 Jefa de Gabinete
 D.L.T. y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139

IV.3.5.1. Superficies menores.

Cuando la superficie de la reserva para equipamiento de uso público, sea inferior a la parcela mínima exigida en la zona o distrito, deberá unificársela con la correspondiente a espacio verde y el A.T.M. de incumbencia le dará el fin acorde a los requerimientos de la zona.

IV.3.5.2. Excepción.

Quedarán eximidos de la cesión de la reserva para equipamiento de uso público, aquellos parcelamientos en fracciones donde se encontrare un sector afectado a dicho uso, y de la correspondiente a espacios verdes cuando existieran en el área espacios ya destinados a tal actividad en una proporción adecuada y con un área de influencia con radio de 500m medidos en forma lineal y sin accidentes topográficos que signifiquen barreras urbanas.

IV.3.6. INFRAESTRUCTURA.

En toda subdivisión de macizos el propietario deberá realizar el proyecto y las obras de provisión de servicios esenciales, así como las obras de ingeniería que fueran necesarias.

IV.3.6.1. Mejora de calles.

Las calles que se encontraran proyectadas y/o ya trazadas deberán ser acondicionadas permitiendo el acceso al nuevo fraccionamiento.

IV.3.6.2. Aceras.

Todo el perímetro del nuevo macizo deberá tener realizada la consolidación de las aceras y materializados escalones y escaleras que fueran necesario de acuerdo a la normativa vigente.

IV.4. NUEVAS PARCELAS

IV.4.1. LINEAMIENTOS RECTORES

Toda Nueva parcela que se origine por subdivisión de la tierra en área urbana y/o suburbana deberá responder a los requerimientos de subdivisión que se prevén para cada zona.

Las dimensiones mínimas de las parcelas resultantes de un nuevo fraccionamiento como de una modificación parcelaria deberán ser las fijadas para cada zona.

Toda parcela deberá tener acceso a vía pública. Solo se podrá crear una parcela en terrenos sin salida cuando tenga por objeto incorporarse a una lindera con acceso desde la vía pública.

A efectos de satisfacer las dimensiones mínimas de las parcelas se podrán computar dimensiones lineales y superficiales de las fracciones desmembradas para ensanche de calles con destino a ampliación de la traza, que se encuentren predeterminadas.

IV.4.2. TIPOLOGIA DE PARCELAS.

Las parcelas deberán mantener las dimensiones mínimas establecidas para cada zona y la proporción frente ancho 1: 1,5 o que lo supere. Siendo 1 el valor mínimo de frente requerido para la zona, cuando esta relación mínima se supere no se exige mantener la proporción.

En todos los casos y para todas las zonas se aprobarán parcelas de dimensiones mayores a las establecidas para la zona, no así las superficies o frentes menores a los establecidos, con excepción de los casos que se enuncian en este capítulo.

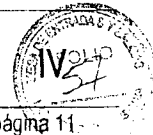
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Genl. e Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Genl. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
MARCOS A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
 Jefe Depto. Despacho General
 D.L.T. y D.G. A.T.M.



IV.4.2.1. Lados de las parcelas.

Las parcelas resultantes deberán tener sus lados laterales normales a la L.M., se aceptaran como excepción aquellos casos que la parcela supere las dimensiones mínimas establecidas para la zona, y se adapte a lo establecido en artículo parcelas irregulares.

IV.4.3. PARCELAS MENORES.

Podrán crearse parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, cuando la operación tenga por objeto;

- a) Completar vías públicas. La traza de la calle que en toda su extensión, está materializada con un ancho menor que el reglamentario
- b) Macizos preexistentes. Cuando se trate de división de macizos preexistentes o con condicionantes urbanísticos gestados con anterioridad a la vigencia del presente Código de Planeamiento, permitiéndose no se respeten las relaciones frente y fondo o forma de las parcelas, debiendo cumplir con los demás indicadores urbanísticos fijados para la zona.
- c) Sanear un título. Cuando se trate de sanear un título afectado por una invasión de linderos, materializado por una construcción de difícil y costosa remoción, pudiéndose crear una parcela menor para quedar anexada a la parcela en cuestión solamente.
- d) Corrección formal. A fin de corregir una baja relación frente-fondo entendiéndose por tal a la inferior a 1:1,5. En estos casos la parcela remanente deberá mantener la superficie y lado mínimo establecidos por zona.
- e) Transferir superficies. Cuando se trate de realizar divisiones fin de transferir superficies entre parcelas linderas para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores a las anteriores

IV.4.3.1. Parcelas edificadas.

Cuando se trate de dividir parcelas edificadas con independencia funcional y estructural, a fin de evitar el vínculo jurídico que implica la incorporación de las mensuras al régimen de P.H., quedarán eximidas de respetar los condicionantes formales y de proporciones exigidas, debiendo sólo cumplir con la superficie mínima según los siguientes casos:

- a) Cuando la zona exija superficie de parcela mínima hasta 360 m², la superficie de las parcelas resultante de la subdivisión no podrán ser menores a 200 m².
- b) Cuando la zona exija superficie de parcela superior a 360 m² las parcelas resultantes tendrán un mínimo de 360 m².

IV.4.3.2. Autorización de Subdivisión.

Solo se autorizará la subdivisión de parcelas edificadas cuando las construcciones que se desea mantener se ajusten al Código de Planeamiento y al Código de Edificación, en todos sus aspectos.

IV.4.4. PARCELAS IRREGULARES.

La figura geométrica que constituye la nueva parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados tengan una relación 1:1,5. El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor al 80% (ochenta por ciento) de la superficie mínima requerida para la zona.-

La medida del lado menor del referido rectángulo deberá ser igual o mayor al lado menor establecido para la zona.

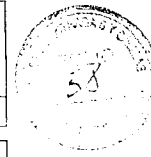
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Generales/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Generales uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
 Jefe Depto. Ejecutivo General
 D.L.T y D.C. A.L.M.



V.4.5. PARCELAS DE ESQUINA.

Para el cómputo de la superficie mínima se considerará como parte de ella, la de la vía pública, dimensiones lineales y superficiales de las fracciones desmembradas para ochava.

V.4.6. PARCELAS PARA INSTALACIÓN DE EQUIPOS DE SERVICIOS.

Cuando sea necesario instalar un equipamiento especial para la provisión de servicios esenciales, se podrán crear parcelas de dimensiones inferiores a las requeridas en zona quedando limitado el uso solo para instalación del equipamiento en cuestión.

V.4.7. PARCELAS DE INTERÉS SOCIAL.

Cuando se realizaran subdivisiones para implantar viviendas o conjuntos de viviendas y razones de interés social destinadas a familias de recursos por debajo del valor de la canasta familiar hicieran necesario el parcelamiento con dimensiones y superficie menores a los determinados para cada zona, la institución promotora deberá presentar ante el A.T.M. DE INCUMBENCIA el proyecto de subdivisión, la memoria descriptiva, y la propuesta de implantación de las viviendas en las parcelas a crear. En caso de corresponder y previo informe técnico, el D.E.M. reglamentará por Decreto ad referendum del Consejo Deliberante

Condicionantes:

- a) El frente mínimo de las parcelas no podrá ser inferior a 9m.
- b) No pueden ser subdivisiones de parcelas aisladas, debiendo conformar un conjunto.
- c) Los indicadores urbanísticos los determinará el A.T.M. DE INCUMBENCIA a fin de mantener los objetivos de cada zona. Quedando indicados en forma expresa no siendo de aplicación lo expresado para parcelas preexistentes menores a la dimensión de zona.
- d) No se permitirá esta subdivisión a entidades promotoras con fines de lucro y/o a particulares.
- e) Será de aplicación esta excepción cuando se trate de regularizaciones dominiales de asentamientos irregulares existentes con radicación de viviendas con antigüedad mayor a dos años.

IV.4.8. SUBDIVISIONES EN ZONAS DE BOSQUE.

Por sobre los indicadores urbanísticos que correspondieran por zona y con el fin de mantener el bosque natural deberán tenerse en cuenta:

IV.4.8.1. Macizos.

La longitud de los mismos se adaptará a las características topográficas y densidad del bosque, abriéndose las trazas de calles por las áreas con menor densidad forestal.

IV.4.8.2. Parcelas.

Tendrán una superficie mínima de 600m² con frente mínimo de 20m, las características del bosque determinarán la necesidad de una mayor dimensión de parcela.

En estas áreas no se admite la aplicación de excepciones a indicadores urbanísticos debiendo respetarse los indicados para la zona aún en parcelas de dimensiones menores. La mayor densidad poblacional y aumento de superficies construidas conllevan a una mayor destrucción del bosque

La densidad del bosque la determinará el A.T. M. de Incumbencia indicando las especies arboles de factibles de remoció

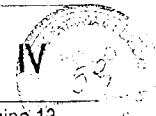
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ QJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
Jefe Sub-Dirección General
D.L.T y D.O. A.L.M.



IV.5 BARRIOS CERRADOS:

IV.5.1 Definición:

Se entiende por Barrio Cerrado a todo emprendimiento urbanístico destinado al uso residencial predominante con equipamiento comunitario propio. El mismo se extiende sobre un área territorial dentro del ejido urbano y su perímetro deberá materializarse mediante cercamiento.

IV.5.2 Modalidad:

Los Barrios cerrados se implantarán en terrenos provenientes del dominio privado, sin urbanización previa y se constituirá en tal mediante Convenio de Cesión de Uso Exclusivo de las Calles y Espacios Públicos Municipales, rubricado entre el Municipio y la Persona Jurídica, que deberán conformar todos los propietarios de las parcelas que se encuentren incluidas dentro del denominado Barrio Cerrado. El mismo deberá ser refrendado por el Concejo Deliberante y mantendrá su vigencia siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la presente norma y no se manifieste opinión en contrario de la mitad más uno de la referida Persona Jurídica.

IV.5.3 Localización:

Los mismos solo podrán localizarse en sectores zonificados como Residenciales R3 y R4. Asimismo, podrá implementarse ésta modalidad de urbanización en Areas de Proyectos Especiales (APE), siempre que los proyectos cuentan con la aprobación del Concejo Deliberante.

IV.5.4 Requisitos:

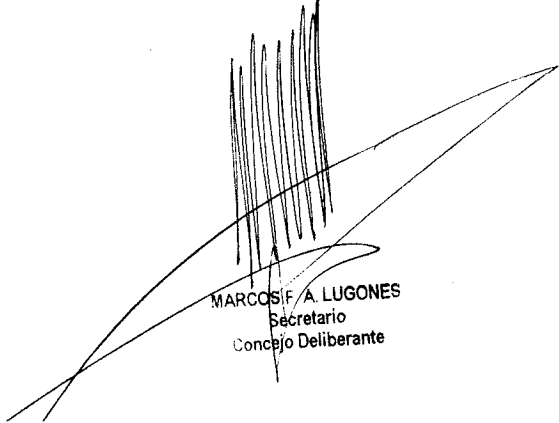
- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto a lo que hace al medio físico natural, como a la provisión de la infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizados.
- c) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto a la trama urbana existente, ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas no afectadas al uso exclusivo.
- d) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de Infraestructura y equipamiento comunitario con carácter actual y futuro. En todo supuesto deberán respetarse y no podrán ocuparse

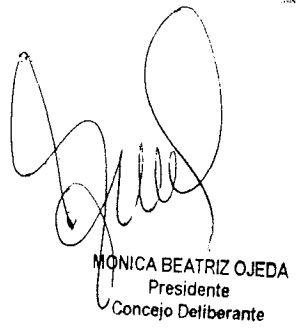
por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales.

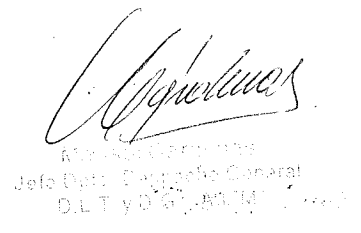
- e) El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar la infraestructura de los servicios esenciales y asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de acceso y circulación, de parquizar y arbolar todos los espacios en común y de ejecutar todas las obras correspondientes al equipamiento comunitario.
- f) No se requerirá la prestación de los servicios municipales dentro del Barrio Cerrado.
- g) El mantenimiento de las redes de servicios, las calles, el equipamiento comunitario propio y los Espacios Verdes incluidos en el Barrio, serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los Barrios Cerrados conformados en Sociedad Civil.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Grel. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grel. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


 MARCOS A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


 MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


 Jefe Depto. de Planeamiento General
 D.L.T. y O.G. JOAQUIN



- h) En todos los casos se garantizará que los organismos públicos en el ejercicio de su poder de policía y empresas prestadoras de servicios públicos en el ejercicio de su función, tengan libre acceso a las vías de circulación internas y control sobre los servicios comunes.
- i) No se podrán afectar al régimen del Barrio Cerrado una superficie mayor de QUINCE (15 ha.) Hectáreas, considerando un margen de error no superior al DIEZ POR CIENTO (10%) en atención a las características topográficas particulares de cada sector que pudiera someterse al presente régimen.

IV.5.5 Normas para la Tramitación y Aprobación del Proyecto:

- a) Para el análisis y aprobación de la propuesta, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 572 o la que la sustituya para nuevas urbanizaciones, como así también lo estipulado en el Código de Edificación para los proyectos de arquitectura incluidos en estas.
- b) El proyecto deberá contar con la aprobación de la autoridad de aplicación de la Ley Provincial N° 55 para nuevas urbanizaciones.
- c) La aprobación de la propuesta posibilitará la visación por parte del Municipio del Plano de Subdivisión. La documentación de obra será aprobada una vez registrado el Plano de Mensura correspondiente. Las obras en los predios que pudieran ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la documentación aprobada, será responsabilidad exclusiva y solidaria del patrocinador, profesional actuante y comprador, quedando pasibles de las penas que les pudiera corresponder según lo dispuesto por la reglamentación vigente a tal efecto.
- d) Se deberá presentar la documentación pertinente mediante la cual se acredite la constitución o adecuación (en caso de ser un preexistente), de la entidad jurídica que suscribirá el convenio con el Municipio, y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de los estatutos según corresponda. En los casos de nuevas urbanizaciones, la persona jurídica será la patrocinadora. A ésta entidad se irán incorporando los adquirentes de cada lote, a medida que se concrete la transmisión de dominio correspondiente.

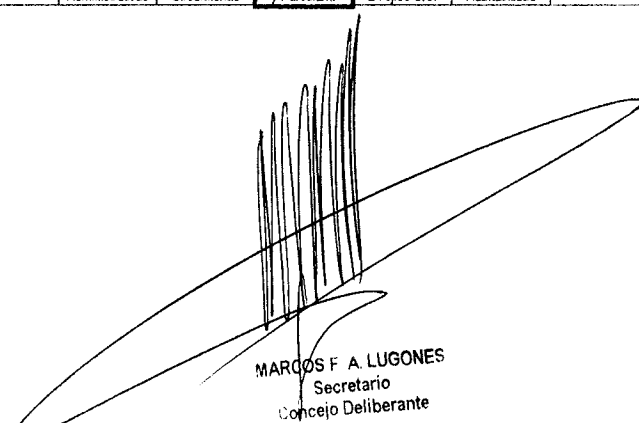
IV.5.6 Indicadores Urbanísticos y Aspectos Constructivos:

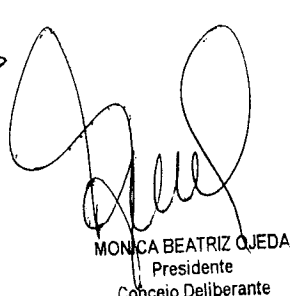
IV.5.6.1 Generalidades:

- a) Los Barrios Cerrados deberán cumplimentar lo establecido por la normativa vigente en lo que respecta a cesión de Espacios Verdes y Reservas Fiscales Provinciales. Estas últimas deberán quedar ubicadas de tal modo que por lo menos uno de sus frentes se encuentre sobre una calle liberada al uso público.
- b) Los Barrios Cerrados que se encuentren localizados sobre la costa de mar o ríos, deberán garantizar el libre acceso al público en general, mediante una franja de VINTICINCO (25) metros como mínimo a partir de la línea máxima de marea o de rivera, según sea el caso.
- c) Los Barrios Cerrados deberán asegurar la circulación pública perimetral mediante una calle de un ancho no inferior a los VEINTE (20) metros; donde la circulación perimetral no se encuentre resuelta a través de calles preexistentes, se deberá ceder una franja de DIEZ (10) metros de ancho mínimo a tal efecto. En todos los casos, las calles cedidas deberán respetar las pendientes máximas permitidas en la normativa vigente para las calles de su categoría y ser aprobadas por la Municipalidad en función de las condiciones mínimas de transitabilidad compatibles con la libre circulación propuesta. En caso de no cumplirse estas condiciones mínimas, el patrocinador del proyecto deberá presentar opciones alternativas que permitan cumplimentar los objetivos básicos de transitabilidad y libre circulación, quedando sujetas a la aprobación Municipal.
- d) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro, aún en condiciones de retiro respecto de la Línea Municipal.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


 MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


 MONICA BEATRIZ QUEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


 Mariel Gardenas
 Jefa Dpto. Despacho General
 D.L.T y O.G. A.L.M.



IV.5.6.2 Servicios Esenciales:

Deberán tramitarse los permisos correspondientes de acuerdo a los requerimientos de los organismos de competencia para cada caso:

- a) AGUA: deberá asegurarse, mediante sistema aprobado por la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios, el suministro de agua para el consumo humano en calidad y cantidad necesarias, para cubrir los requerimientos de la población máxima estimada para el conjunto, como así también para las necesidades del equipamiento comunitario.
- b) CLOACA: el sistema de distribución y/o tratamiento y/o disposición final de los efluentes cloacales empleado, deberá contar con la aprobación de la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios. En caso de contar con planta depuradora propia, la misma estará a cargo de la entidad jurídica que nuclea a los residentes del Barrio. Cualquier sistema de administración de la planta que implique algún tipo de tercerización parcial o total, deberá contar con la aprobación del Municipio y la Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios.
- c) ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO: se exigirá para las viviendas, para los locales y espacios para uso comunitario y para las vías de circulación.
- d) ELIMINACIÓN DE RESIDUOS: se exigirá la recolección domiciliar y diaria de residuos, y su transporte hasta el Relleno Sanitario habilitado por el Municipio para la disposición final de los residuos domiciliarios.

IV.5.6.3 Tratamiento de Calles y Accesos:

El tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, se hará mediante mejorado o pavimentación, contemplando la red pluvial y respetándose los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad para cada caso.

Cualquiera sea el tratamiento elegido, éste se hará de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

Las redes de Infraestructura se ejecutarán subterráneas para todos los casos, no permitiéndose el tendido aéreo de redes.

IV.5.6.4 Indicadores Urbanísticos:

Se aplicarán todos los indicadores urbanísticos establecidos para la zonificación en la que se encuentren localizados, o los oportunamente aprobados por el Concejo Deliberante si el proyecto se localiza en un Area de Proyectos Especiales (APE).

IV.5.7 Tasas Municipales:

Las urbanizaciones que se encuadren en la presente, serán categorizados de acuerdo a lo previsto en el Artículo 24º, Capítulo IV, Título IX de la Ordenanza Tarifaria vigente como Zona "C", mientras se mantenga vigente el convenio mediante el cual los servicios municipales son prestados por la asociación referida en el Punto 1.2. de la presente Ordenanza.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Marisol Cárdenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M



IV.5.8 Autoridad de Aplicación:

La Autoridad de Aplicación y fiscalización de la presente, el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Subsecretaría de Planeamiento y Gestión del Espacio Urbano, organismo que quedará facultado para reglamentar aspectos complementarios de la norma, que faciliten su aplicación y/o implementación sin vulnerar su espíritu.

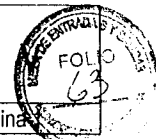
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Trazos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Genl s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Genl uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCO F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OUEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Marisol Gardenas
Jefa Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



V. NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

V.1 ESPACIO URBANO:

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

V.1.1. FUNCIONES DEL ESPACIO URBANO:

Los locales definidos como de primera y/o trabajo conformado según se especifica en adelante, sólo podrán ventilar e iluminar al Espacio Urbano, excepto un tercio de los locales de primera categoría de cada unidad de vivienda, el que podrá ventilar e iluminar a "PATIO AUXILIAR".

V.1.2. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO:

Se considera como espacio urbano:

- a) El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación;
- b) El espacio libre de macizo;
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con en el espacio de vía pública y con el espacio libre de macizo;
- d) Los patios apendiculares que quedan incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

La abertura (c) de unión con el Espacio Urbano, deberá ser igual o mayor que (2) dos veces la profundidad (d) el patio.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela salvo en los casos especialmente previstos en cada distrito.

El dimensionamiento de dichos espacios se reglamenta en particular según cada distrito. Se considerará espacio urbano aquel cuyo lado mínimo sea igual o mayor a 4.00m y conectado con el espacio libre de macizo. Si estuviese conectado directamente con la vía pública el lado mínimo será de 3.00m. Las dimensiones exigidas del espacio urbano se mantendrán constantes en toda su altura.

V.1.3. ESPACIO LIBRE DE MACIZO.

La exigencia general es hacer la cesión del espacio libre de cada parcela al Espacio Libre de Macizo a fin de configurar el Espacio Urbano.

Se definirá en cada distrito un FOS para cada parcela, del cual resultará un porcentaje de espacio libre, a ser distribuido en la parcela a manera de Espacio Urbano, la sumatoria de los mismos configurará el Espacio Libre de Macizo.

Cada macizo tendrá un área edificable que responderá al criterio tomado según forma, dimensión, y topografía de los macizos.

El Espacio Libre resultante deberá poseer un tratamiento adecuado a las condiciones del terreno y no se admitirá construcción alguna, excepto muros y cercos divisorios.

Según lo indicado en este capítulo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Trazos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gen. a Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gen. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

Marisol Cardenas
 Jefe Dpto. Desarrollo Urbano



V.1.3.1. DETERMINACION DEL ESPACIO LIBRE DEL MACIZO

El porcentaje de espacio libre se distribuirá entre el retiro de frente obligatorio y el retiro contrafrontal configurando una línea de edificación contrafrontal donde las construcciones alcanzan una altura según la zonificación. Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente, según el criterio del proyectista. El retiro contrafrontal mínimo será el que fije la zonificación.

El porcentaje de espacio libre será distribuido en la parcela, adoptándose la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación, debiéndose respetar un retiro de fondo mínimo según la zonificación. Así mismo se permitirá, la ocupación parcial de hasta 1/3 sobre el eje medianero de fondo y hasta 4.00 m de ancho, en aquellos casos en que el tercio resulte menor a esta medida. La altura máxima permitida será de 4,80m, para cualquier zonificación.

Cualquiera sea la solución adoptada, esta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al espacio libre del macizo y no podrá ser menor a los 3/10 partes de FOS exigido en cada zona.-

V.1.4. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN EL ESPACIO URBANO.

Se permitirá incrementar el FOS en áreas residenciales hasta un 10%, únicamente para la construcción de galería vidriada o jardín de invierno. Se entiende como tal a la construcción cuyos paramentos son totalmente vidriados con antepecho no mayor a 0.60m. de altura y cubierta translúcida, que estén destinados a cumplir las funciones de expansión entre el espacio interior y exterior. Deberá cumplimentar con las normas mínimas de habitabilidad para locales de primera categoría en cuanto a: altura mínima y coeficientes de ventilación.

Su implantación deberá respetar los retiros contrafrontales y frontales exigidos para la zona. No se permitirá la ventilación de locales de primera y segunda categoría a través de galería y/o Jardín de invierno.

V.1.5. SUPERFICIE MÁXIMA A CONSTRUIR EN CADA PREDIO

El volumen máximo edificable, será el resultante de aplicar el FOT (factor de ocupación total) definido para cada zona por la superficie del predio. Por sobre los valores máximos del FOT, se establecen incrementos a manera de premios, los cuales en conjunto, no podrán superar un adicional del 0.35 en más de los valores establecidos para cada zona.

La superficie máxima a construir en un predio, es la suma de todas las áreas cubiertas edificables en cada planta ubicadas por encima del nivel del terreno y que incluyen los espesores de tabiques y muros interiores y/o exteriores.

Las superficies semicubiertas (balcones, galerías, aleros) se computarán como media superficie.

En todas las áreas sin excepción, no se computarán como cubiertas aquellas superficies que se destinen a estacionamiento de vehículos y/o P.B libre vidriada, con inclusión de salas de máquina (que no supere el 20% de la superficie) y núcleos de circulación vertical, sin que esta excepción implique incumplimiento ni de la exigencia del FOS, ni de los planos límites de altura máxima.

El factor de ocupación del suelo se computará a partir del nivel de implantación, sobre el perfil natural del terreno.

V.1.6. PARCELAS ATÍPICAS:

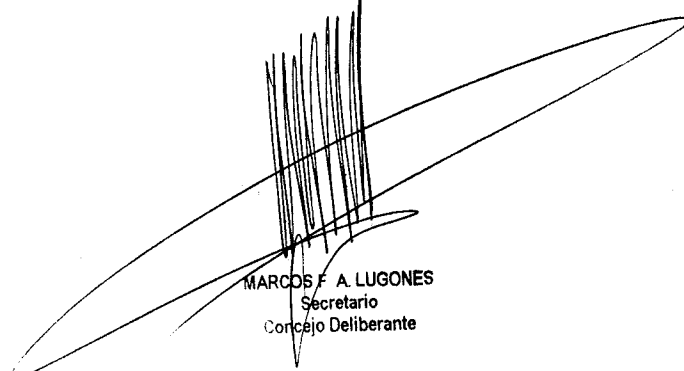
Para parcelas de dimensiones menores a las establecidas en la presente normativa se considerarán los siguientes indicadores.

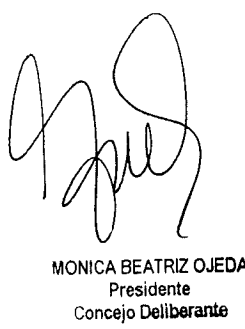
- a) Parcelas de superficie menor a 200 m²:

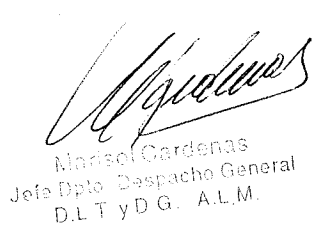
FOS: Quedará liberado del cumplimiento del FOS requerido para la zona, debiendo cumplimentar lo requerido en cuanto a ventilación e iluminación según el uso de los locales, siempre y cuando la

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urbarr y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Marisol Gádenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



construcción sea destinada a uso vivienda; en caso contrario no deberá exceder el 80% de la superficie real de la parcela.

FOT: Se adoptará el determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella.

Retiro Contrafrental: Se liberará de cumplir con este retiro solo en PB, sin perjuicio de las condiciones de ventilación e iluminación mínimas requeridas para cada local; debiendo respetar el retiro mínimo para las plantas superiores.

b) Parcelas de superficies menores a las establecidas para la zona pero de más de 200 m²:

FOS: Se adoptará el determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella, no pudiendo superar el 80% de la superficie real de la parcela, tomándose ese valor como tope.

FOT: Se adoptará el determinado para la zona, para la superficie mínima exigida en ella.

Retiro Lateral: En aquellas zonas donde se exija retiro bilateral se eximirá de cumplimentarlo, debiendo respetar el retiro en un solo lado, de 3.00m.

V.2. PATIOS

V.2.1. GENERALIDADES SOBRE PATIO.

V.2.1.1. Clasificación.

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:


- a) Patio de primera categoría.
- b) Patio de segunda categoría o auxiliar.
- c) Espacio urbano.

V.2.1.2. Normas comunes.

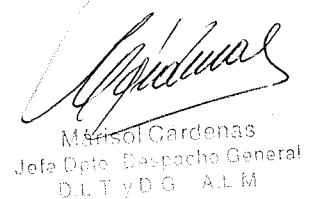
- 1) El arranque de un patio de cualquier categoría es un plano virtual, a nivel de antepecho de la ventana del primer local que recibe la iluminación y ventilación del patio considerado. La cota del plano de arranque se considerará en el proyecto. GRÁFICO N° 1
- 2) El arranque del espacio urbano es un plano horizontal virtual a nivel de la cota de la parcela.
- 3) Las dimensiones de un patio se toman con la exclusión de la proyección horizontal de voladizos no transitables de saliente mayor a 0,30m.
- 4) Se utilizará el mismo criterio de medición para los retiros laterales y de fondo.
- 5) En todos los casos de patios de 1°, 2° categoría y espacio urbano irregulares debe ser posible inscribir un círculo de diámetro igual al lado mínimo correspondiente, en cualquier nivel que se lo considere.
- 6) Las dimensiones exigidas del patio se mantendrán constantes en toda su altura.
- 7) Cuando en un patio, haya una escalera, puede incorporarse al área del mismo la proyección horizontal de ésta, hasta una altura de 1,80 m. sobre el solado del patio. GRÁFICO N° 2
- 8) Un patio de cualquier categoría puede, en su base, ser dividido por cercas interiores de una altura de 1,80 m. como máximo siempre que entre paramentos próximos quede un paso libre no inferior a 1,50m.
- 9) Para dos o más volúmenes de una misma vivienda la separación mínima será igual a 3.00m.; desde sus paramentos donde existan vanos de iluminación y ventilación de locales enfrentados. Si se trata de

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorios	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


 MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


 MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


 Marisol Cardenas
 Jefa Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



locales de primera clase deberá cumplir con las medidas mínimas exigidas, para Patio de Primera Categoría. Todo patio contará con una puerta de acceso como mínimo.

10) En caso de dos o más viviendas unifamiliares independientes en el mismo predio, edificio de administración y/o comercio, la separación mínima entre ellos será igual a 5.00 m., medidos entre sus paramentos exteriores enfrentados, en los que existan vanos de iluminación y ventilación de locales de primera clase pertenecientes a distintas unidades de edificación. En caso de que no existan en los muros enfrentados vanos, la separación mínima entre volúmenes edificables será de 3.00m.

11) Las dimensiones mínimas exigidas varían según la altura del edificio, debiendo cumplir con la relación (h) altura sobre (d) distancia, según el tipo de patio desarrollado.

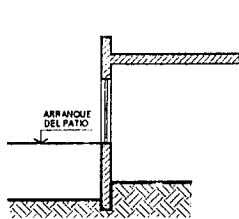


Gráfico N° 1

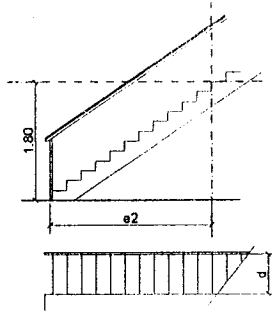


Gráfico N° 2

2.2. PATIOS DE PRIMERA CATEGORÍA:

Es el que sirve a locales de primera clase, para el caso de viviendas unifamiliares en un predio.

Dimensiones:

Lado mínimo: 4 m.

Para el caso de dos o más construcciones independientes, en un predio se adoptará el criterio del punto 6) del artículo titulado "NORMAS COMUNES" del presente capítulo.-

2.2.1. Extensiones apendiculares en patios de primera categoría.

Se admiten extensiones apendiculares de un patio de 1° categoría a través de un lado de su planta, para proporcionar iluminación y ventilación a los locales si la abertura (c) de unión con el patio es igual o mayor a (2) dos veces la profundidad (d) de esas extensiones:

$c = 2d$

Las dimensiones exigidas se mantendrán constantes en toda su altura.

roducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramas Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. y Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
-----------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

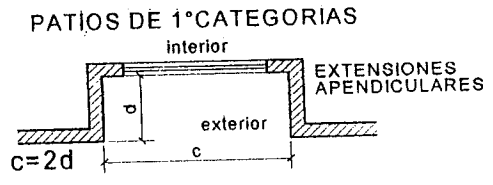
MARCOS F. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Margarita Gardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Número 2139
8769
NORMAS GENERALES SOBRE EL DERECHO URBANO



V.2.2.2. Patios mancomunados:

Posibilidad de mancomunar patios: Dos edificios emplazados en predios colindantes pueden unir sus respectivos patios, cada uno de dimensiones insuficientes, siempre que los patios comunes así formados satisfagan las prescripciones generales establecidas para los patios y además que:

- a) La cerca común de los predios unificados tengan una altura no mayor de 1,80 m., medidos desde la cola de parcela más alta. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer las superficie mínima del patio.
- b) El lado mínimo de la fracción de patio en uno de los predios, será de 1,50 m, tomados en forma perpendicular a la línea divisoria y tomados sobre su eje.
- c) Establecer el derecho real de servidumbre, mientras sea necesaria la mancomunidad, mediante escritura pública, previo a la aprobación del proyecto que la usufructuare.

V.2.3. PATIOS DE SEGUNDA CATEGORÍA O PATIO AUXILIAR.

Es el que sirve a los locales de segunda clase. También podrán iluminar y ventilar 1/3 de los locales de primera categoría de cada unidad, debiendo en este caso poseer los patios una superficie mínima de 15 m².

Se utilizará para ventilación complementaria de locales de tercera clase.

Para el caso de viviendas multifamiliares en altura, se permitirá el uso de estos patios para ventilar e iluminar cocinas y lavaderos. Sus dimensiones varían según la altura del edificio, debiendo cumplir con la siguiente relación.

$$Rd = \frac{h}{d} = 3$$

Siendo:

h: Altura de los paramentos. En caso de distintas alturas se tomará la altura promedio

d: Distancia que debe existir entre paramentos enfrentados, la cual será constante en toda la altura del patio, con lado mínimo 3.00m, según si se trata de volúmenes de igual o diferente unidad de vivienda

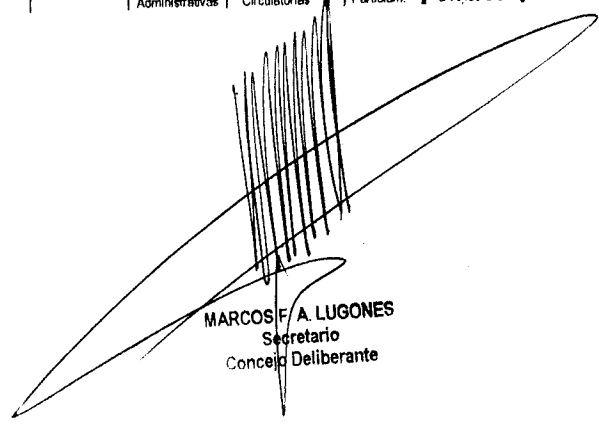
Dimensiones:

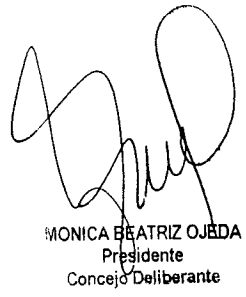
Sup. mín..... S = d2 obtenido según relación Rd

Lado mín..... 3 m

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorios	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Graf. a/Teido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

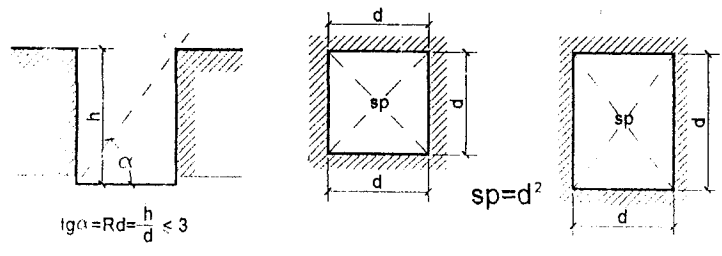

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante


Marisol Cardenas
Jefa Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M



La medida (d) puede ser disminuida de un lado del patio hasta en un 20% debiendo los otros lados tener una dimensión tal que respete la superficie mínima exigida.

PATIOS AUXILIARES

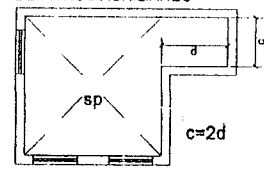


V.2.3.1. Extensiones apendiculares en patios de segunda categoría.

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación a los locales si la abertura de unión (c) con el patio es igual o mayor de dos veces la profundidad (d) de esas extensiones. (c= 2d)

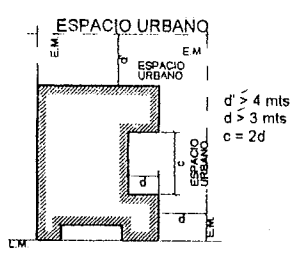
Las extensiones de predios comprendidos entre lados de su perímetro que forman ángulos menores de 45° y una recta virtual de longitud de 1 m., trazada perpendicularmente a la bisectriz del ángulo sólo se considerarán aptas para proporcionar iluminación y ventilación auxiliar a los locales.

EXTENSIONES APENDICULARES DE PATIOS AUXILIARES



V.2.4. ESPACIO URBANO:

El Espacio Urbano se configurará con la cesión del espacio libre de cada parcela y será definida para cada zona según el F.O.S. Constituye el espacio libre de cada macizo. Ver artículo ESPACIO URBANO.



Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramas Circulatorias	IV Nuevos Urban. y Parcelario	V Normas Gral. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARCOS F. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Signature]
OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Marisol Cardenas
Jefa Depto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



V.3. RETIROS:

En toda el área urbana se admite la construcción entre medianeras, excepto en zonas según zonificación donde se exigirá un retiro lateral y en otras un retiro de frente obligatorio.

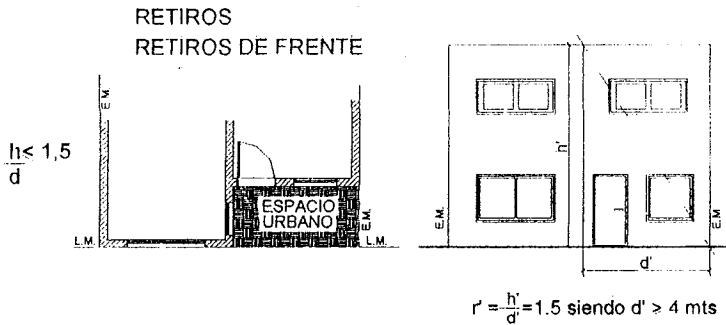
V.3.1. RETIRO DE FRENTE:

Se permitirá edificar detrás de la L.M. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación.

El espacio correspondiente al retiro podrá ser cedido a vía pública, en cuyo caso no se admitirá construcción alguna (nichos de gas, electricidad, cañerías, etc.) Ver CESIONES en el Capítulo IV "Nuevos Macizos"; o bien, de ser privativo de la parcela, deberá ser parqueado y se materializará una separación con la vía pública, según lo establecido en el Código de Edificación en el Capítulo "CERCOS".

Así mismo, cuando el retiro no se realice en la totalidad de la fachada se deberá realizar una separación con la vía pública constituida por el cerco.

Cuando la L.M. o la L.E. coincida en un sector de su desarrollo con un espacio urbano formado por retiro parcial de fachada se considerará como paramento de igual altura al paramento que se le enfrente debiendo cumplir con la relación (r) menor o igual a 1,5 entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, que deberá ser mayor o igual a 4.00 m.



V.3.2. Retiro de Frente Obligatorio:

Para las arterias circulatorias especificadas en Plan Director, tal como se indica en plano del TRAMAS CIRCULATORIAS, los retiros mínimos exigidos respecto a la línea municipal se cumplirán en todo el ancho del predio con un mínimo de 3.00 m.

En los lotes de esquina de ancho menor a 15.00 m y/o superficie menor a la establecida según zonificación, y con exigencia de retiros en ambos frentes, se cumplirá con el retiro mínimo de 1,50 m. en ambos lados. En los lotes en esquina de lado mayor a 15.00m y con más de dos frentes a calle, se exigirá cumplir con el retiro obligatorio de 3.00m, sobre la vía circulatoria principal, en uno de sus lados y con el retiro mínimo de 1.50m en los otros lados. ✓

En parcelas pasantes se exigirá el retiro de 3m sobre la calle principal y 1,50 en la otra.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS FERRUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

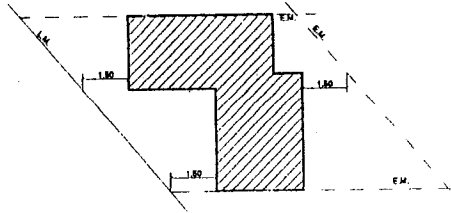
Alfonso Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
11/69
 NORMAS GENERALES SOBRE TEJIDO URBANO

Cuando la L.M. configure un ángulo menor a 90° en relación a las líneas divisorias, la línea de edificación que deberá respetar el retiro obligatorio se podrá trazar perpendicular a la línea divisoria a una distancia no menor a 1,50 m. de la L.M. Igual criterio se podrá adoptar en el retiro contrafrontal, donde el retiro mínimo será de 4,00 m., permitiendo optar por escalonar los retiros.

RETIRO DE FRENTE OBLIGATORIO Y CONTRAFRONTAL ESCALONADO



V.3.3. RETIRO CONTRAFRONTAL:

Quedarán definidos según la Determinación del Espacio Libre de Macizo.

En los lotes en esquina no se exigirá retiro contrafrontal, liberándose la parcela a la aplicación del FOS de cada zona. La altura máxima de la edificación será la máxima permitida para cada zona.

V.3.4. RETIRO LATERAL:

En las zonas de bosque la implantación de la edificación deberá respetar preferentemente los claros o espacios con pocos árboles, conformando un fuelle perimetral.

En las zonas con usos industriales, el retiro lateral exigido permitirá la libre circulación al fondo del lote en caso de incendio, no admitiéndose la construcción entre medianeras.

V.3.5. MUROS DIVISORIOS Y CERCOS

En caso que exista retiro frontal obligatorio, los cercos laterales no podrán tener muros que excedan de 1,20 m de altura, en todo el ancho del retiro. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2,00 m como máximo, como cerco vivo, reja o alambre tejido. Los cercos divisorios laterales y de fondo (dentro del corazón del macizo), no podrán sobrepasar una altura máxima de 1,80 m. y hasta 2,00 m cuando se trate de cercos vivos o muro ciego respectivamente. En general se mantienen las prescripciones sobre CERCAS del Código de Edificación.

V.3.6. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN LOS RETIROS OBLIGATORIOS:

V.3.6.1. Retiro frontal

Sobre el retiro de frente obligatorio se permitirá construir el hall frío, de superficie máxima de tres (3m²), a una distancia mínima de 1,50 m. de la línea municipal. En este último caso, el mismo deberá materializarse con muros vidriados y/o transparentes. Asimismo, delante del hall frío podrá incorporarse un alero de no más de 1,00m, el cual no deberá ser sostenido por columnas.

Las áreas descubiertas que constituyan espacio urbano o patios auxiliares: no podrán cubrirse con elementos fijos ni con claraboyas vidriadas corredizas.

Cuerpos salientes en fachadas frontal o contrafrontal: sólo podrán sobrepasar la línea de edificación y la línea de edificación contrafrontal, balcones cornisas como las permitidas para fachadas principales en el Código de Edificación, pudiéndose cerrar esos balcones. La máxima permitida será de 1,50m.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelas	Normas Gral. de Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

RONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

MARISOL GARDENAS
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T. y D.G. A.L.M.



Se admitirá la ocupación del retiro obligatorio en Corredores Comerciales, únicamente con marquesinas enmarcando el acceso del local, de acuerdo a las especificaciones constructivas indicadas en el ítem MARQUESINAS Y/O CUBIERTAS SOBRE VEREDA.

En áreas Industriales se admitirá la ocupación del retiro únicamente por oficinas de control y vigilancia, a la entrada del establecimiento y a estacionamiento descubierto de vehículos.

V.3.6.2. Retiro frontal - lateral.

Se permitirá la construcción de cocheras semicubiertas invadiendo los retiros de frente y lateral, manteniendo el concepto de espacio libre y transparencias. La superficie cubierta máxima será de 15,00 m² y la ocupación sobre la línea municipal no mayor de 3,00 m. La altura máxima será de 2,80 m. Deberá respetar las características arquitectónicas de la construcción principal; no debiendo ejecutar muros excepto los permitidos en MUROS Y CERCOS DIVISORIOS, en retiro frontal obligatorio.

Sobre fachadas laterales, la saliente de balcones será $> \frac{d}{12}$ distancia a ejes divisorios.

V.3.7. EXCEPCIÓN A LA OBLIGATORIEDAD DEL RETIRO SEGÚN CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS Y FORESTALES.

Se exceptúa de la obligatoriedad de cumplimentar el retiro frontal y/o contrafrontal obligatorio a todas aquellas parcelas que presenten las siguientes características, acreditadas mediante la documentación técnica pertinente:

- a) Parcelas con pendientes mayores al 40%, sean ascendentes o descendentes con respecto a las calles, y que afecten a más del 40% del lote dentro del área de implantación del proyecto, según la zonificación. En tanto la resolución estructural signifique una desproporción económica con respecto a la obra.
- b) Parcelas que cuenten con afloramientos rocosos dentro del área de implantación, según zonificación y que represente más del 25% de dicha área y supere 1.00 m de altura sobre el nivel natural de la parcela.
- c) Parcelas que cuenten con existencia de turba dentro del área de implantación y que superen el 25% de esta. Dada la profundidad de la misma que imposibilita efectuar fundación alguna, previa verificación del departamento técnico municipal.
- d) Parcelas que cuenten con una masa arbórea, dentro del área de implantación y que afecte más del 25% de esta.
- e) Parcelas que si bien no tienen pendiente, poseen una cota del nivel natural por sobre el nivel de vereda que supera 1.50 m, permitiéndose construir sobre LM únicamente: espacio para guarda de vehículo, sala de máquina u otro destino similar.

Las excepciones contempladas en el presente artículo, serán aplicables sólo para el uso principal establecido en la zonificación que le corresponda a la parcela en cuestión.

V.3.8. CARACTERÍSTICAS PARA EDIFICIOS DE PERÍMETROS LIBRE.

Son aquellos cuyos perímetros están retirados de las líneas divisorias de la parcela y no constituyen medianeras.

Se admitirán proyectos de carácter integral de edificios en torre, con basamento que se destine a la localización de comercios y/u oficinas, en las zonas específicamente autorizadas para tal fin, el conjunto deberá ofrecer una resolución urbanística acorde con las características del entorno.

Sólo podrán llegar hasta las líneas divisorias laterales, los basamentos constituidos por PB y un piso que oplativamente se constituyan, cuya altura estará regulada según el uso permitido por la zona.

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Mariela Gardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M



La volumetría adoptada, para el basamento, se regirá según los parámetros establecidos para el tejido urbano entre medianeras

El retiro mínimo exigido, de un edificio de perímetro libre a los ejes divisorios laterales deberá ser mayor o igual a 6,00 m y deberá respetar la relación (r) entre la altura (h') de los paramentos laterales y la distancia (d') a los ejes divisorios de la parcela.

$$r = \frac{h'}{d'}$$

La altura de edificios de perímetros libre, se regirá según la relación

$$r = \frac{h}{d}$$

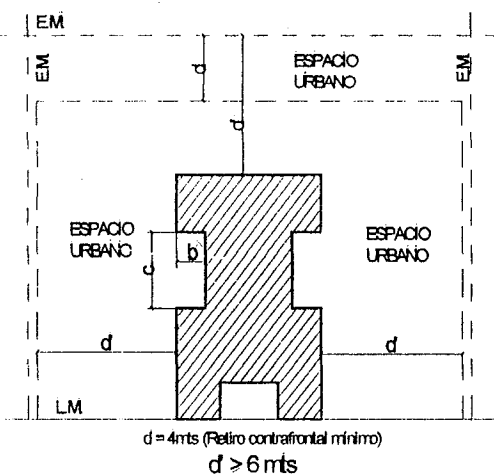
La Dirección Técnica Municipal evaluará la factibilidad de su autorización por la altura propuesta en función de la parcela, su emplazamiento, el perfil de la calle y altura de edificación del entorno.

La línea de edificación contrafrental del edificio en torre, se tomará a partir de los 6.00 m de la profundidad de la parcela, debiéndose dejar un retiro de fondo mínimo.

Las parcelas tendrán una superficie mínima de 600 m². La figura geométrica que constituya la parcela deberá contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que 1,5 m.

Se admitirá esta tipología constructiva exclusivamente sobre Av. Malpú y en Corredores Comerciales según lo especificado en las Hojas de Zona.

CARACTERÍSTICA PARA EDIFICACIONES DE PERÍMETRO LIBRE



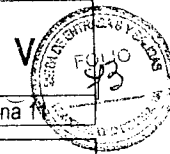
Producción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevos Urban. y Parcelam.	Normas Gral. Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Marisol Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



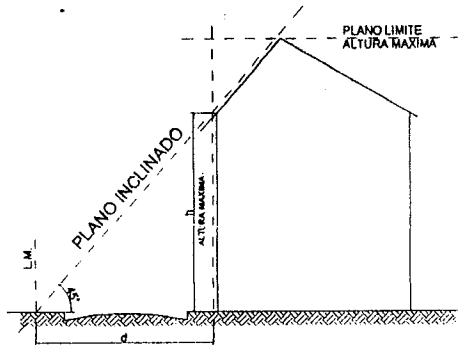
V.4. ALTURA MÁXIMA Y PLANO LÍMITE

Se establecerán alturas máximas sobre la línea municipal y/o línea de edificación para las zonas en particular. Además se definirá un plano límite de altura máxima según las zonas.

No obstante, la limitación del número de pisos del total de la construcción variará según la pendiente natural de las distintas parcelas y la discriminación por zonas.

La altura medida sobre la línea municipal desde el terreno natural de la parcela o bien sobre la línea de retiro contrafrontal obligatorio, deberá garantizar buen asoleamiento de las calles o parcelas, iluminación y ventilación de los locales que den a los mismos, la cuál variará según la pendiente natural de las parcelas y será concurrente a la relación (R) entre la altura (h) del frente principal y la distancia (d) tomados a la línea de cordón de la acera enfrente, estipulada genéricamente a 3.00 m de la L.M correspondiente

$$R = \frac{h}{d} = 1$$



Asimismo para todas las parcelas de un mismo macizo en las que no se permita la ocupación contrafrontal, la altura máxima permitida (h") sobre la línea de edificación contrafrontal, estará dado por la relación:

$$\frac{h''}{d''} < 1,5$$

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

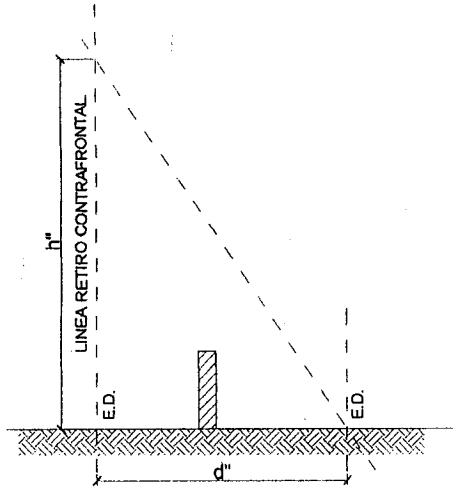
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Mariela Gardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y O.G. A.L.M.



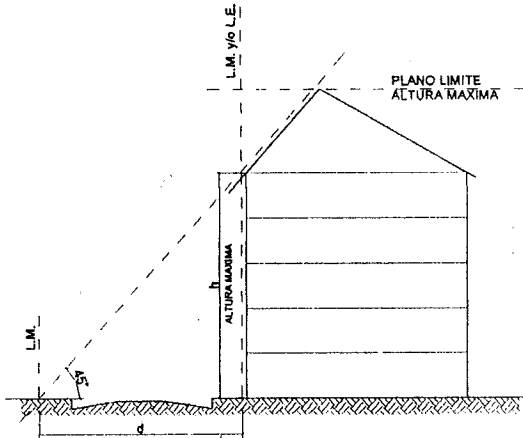
Siendo (d'') la suma de las distancias mínimas exigidas para el retiro contrafrontal con las parcelas colindantes.



1. ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN ESTABLECIDAS.

a) La altura máxima de edificación permitida según zona, será la determinada entre la altura máxima sobre la línea municipal y/o línea de edificación y la establecida según plano límite de altura máxima, desde la

intersección con un plano límite inclinado que resulta de la relación: $R = \frac{h}{d} = 1$



Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. u/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

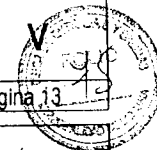
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

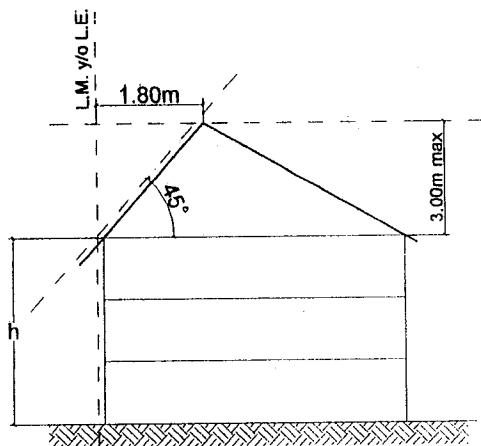
[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
MAYRA GARDONAS
Jefe Depto. Catastro General
D.L.T y D.G. A.L.M.

16/69

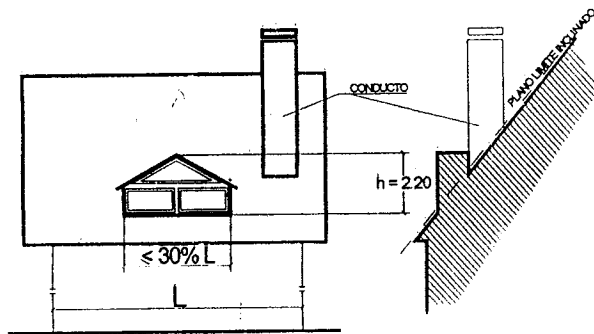


b) En caso de no haber plano límite de altura máxima y cualquiera sea el perfil edificado que se adopte según la altura máxima sobre la L.M. y/o L.E., la altura de edificación que se obtenga por retiro del piso superior a una distancia mínima de 1,80 m. desde la L.M. y por debajo del plano límite inclinado a 45°, no podrá sobrepasar los 3 mts. por encima de dicha altura máxima.



V.4.2. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITES DE ALTURA MÁXIMA O ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.

- a) Por encima de los planos límite de altura máxima o altura máxima de edificación según lo determinado por cada zona, podrán sobresalir antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.
- B) Por sobre los planos límites inclinados podrán sobrepasar conductos de ventilación y lucarnas salientes siempre y cuando estas representen una extensión no mayor al 30 % del desarrollo horizontal en fachada y no sobresalgan 2,20 m de altura por sobre dicho plano inclinado.



c) Podrán sobresalir pisos técnicos para albergar salas de maquina (calderas, instalaciones de acondicionamientos de aire), tanques de reserva de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramés Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

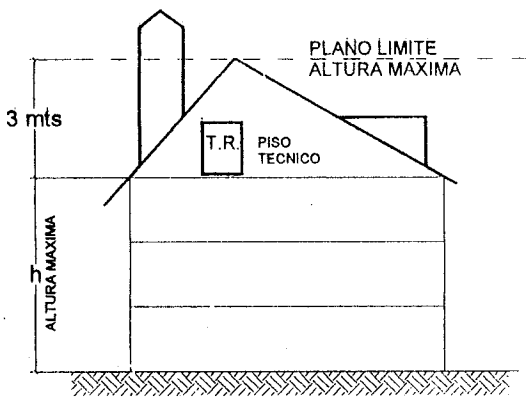
[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
Marisol Cárdenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



escaleras, hasta una altura máxima de 3 mts. Tratado arquitectónicamente con materiales similares a los de fachada.



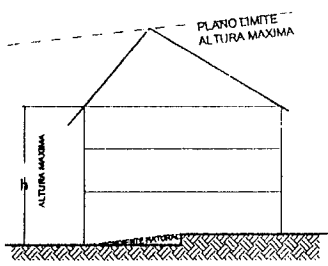
CASOS ESPECIALES:

V.4.3.1. Altura de Edificios en Esquina

En una esquina cuyas vías públicas concurrentes autoricen distintas alturas de edificación, la altura mayor (HM) en la parcela de esquina podrá llevarse sobre la calle transversal a la cual corresponde la altura menor (hm) hasta una distancia $b = 15$ m. de la misma parcela, medidos a partir de la intersección virtual de las dos L.E.

V.4.3.2. Altura según la pendiente del terreno.

a) Para terrenos de pendiente mayor a 5%.



La altura máxima definida sobre la línea municipal y/o línea de edificación se mantendrá constante hasta el fondo del terreno natural y paralelo al mismo. El volumen construido podrá tener tantas plantas como lo permita el plano límite de altura máxima.

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorios	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

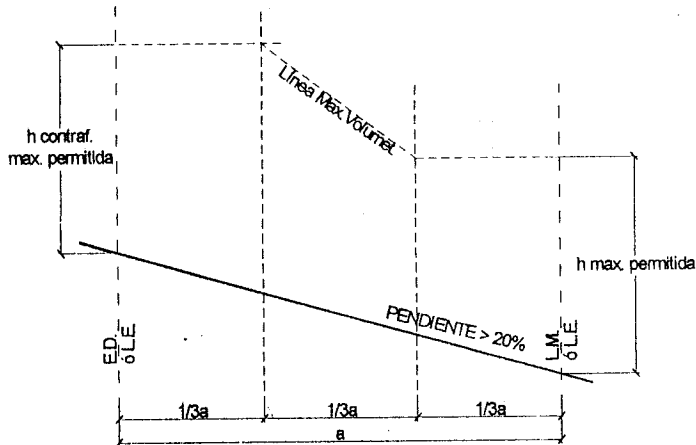
[Signature]
Manuel Gádenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M



b) Para aquellas pendientes mayores a 20%.

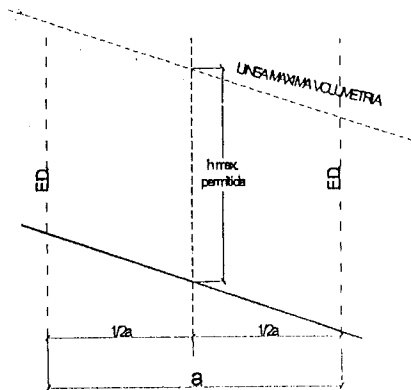
Se podrá mantener la altura máxima de edificación tomada sobre la L.M. y/o L.E., hasta un fondo máximo equivalente a un tercio de profundidad del predio.

Cuando exista retiro frontal obligatorio o mayor que el exigido, las alturas máximas de edificación se tomarán desde la cota de nivel del terreno natural, sobre la línea de edificación adoptada.



c) Altura según la pendiente transversal del terreno.

La Altura Máxima sobre la L.M. y/o L.E. de frente ó L.E. contrafrontal se tomará desde el centro de la parcela en la cota del nivel del terreno natural paralelo al mismo.



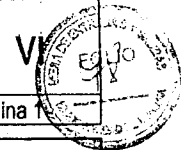
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

[Signature]
Mariol Gádenas
 Secretario General
 Concejo Deliberante



VI. NORMAS DE HABITABILIDAD

VI.1 CLASIFICACIÓN DE LOCALES HABITABLES:

VI.1.1. LOCALES DE PRIMERA CLASE:

- Dormitorios
- Salas de Estar
- Comedores
- Escritorios, Estudios
- Oficinas
- Bibliotecas
- Salas de Juegos
- Bares, Confliterías
- Todo local habitable no clasificado de otro modo en este Código.

VI.1.2. LOCALES DE SEGUNDA CLASE:

- Cocinas
- Cuartos de Baños, Retretes
- Lavaderos, secaderos
- Cuartos de Costura
- Cuartos de Planchar
- Guardarropas, Vestidores

VI.1.3. LOCALES DE TERCERA CLASE:

- Locales Comerciales e Industriales
- Gimnasios y demás Locales Deportivos
- Comedores Colectivos
- Cocinas de Hotel, Restaurantes o Casas de Comidas
- Laboratorios
- Vestuarios Colectivos

VI.1.4. LOCALES DE CUARTA CLASE:

- Depósitos Comerciales e Industriales
- Cajas de Escaleras
- Cuartos de Máquinas
- Pasillos, Corredores
- Despensas
- Espacios para Cocinas, Antecocinas
- Garages
- Vestíbulos

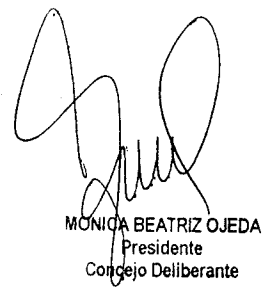
VI.1.5. DISPOSICIONES GENERALES:


La determinación del destino de cada local será el que lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Manuel Cardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



página 2 **Ordenanza de Habitabilidad 139**
20/69

La Autoridad Competente podrá presumir el destino de los locales de acuerdo a su criterio. Se clasificará por analogía cualquier local no incluido en la presente clasificación.

Forma de medir lados y áreas mínimas de Locales de Primera y de Tercera Clase:

El lado mínimo de un local de primera clase se mide con exclusión de los armarios o roperos empotrados.

El área mínima de un local de primera clase se mide con inclusión de los armarios o roperos empotrados.

VI.2. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE PRIMERA Y TERCERA CLASE:

VI.2.1. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES:

VI.2.1.1. Vivienda Permanente:

Locales	Lado Mínimo	Superficie en m ² de acuerdo al ancho de dormitorio (mínima)				
		1	2	3	4 o más	
1 solo ambiente	2,80	16				
Estar o Comedor	2,80		9	11	14	16
Estar-Comedor	2,80		14	18	22	26
1° Dormitorio (para cualquier n°)	2,80		9	9	9	9
2° Dormitorio (para viv. de 2 dor)	2,50			8	8	8
2° D.o más (para viv de + de 2 d.)	2,00			7	7	7

VI.2.1.2. Locales que no sean de Vivienda Permanente

	Locales	Lado Mínimo	Superficie Mínima
Vivienda Colectiva de Tipo Transitorio (Hotel Residencial y Casa de Pensiones)	c/ Dormitorio	2,50	9
Casa de Oficinas	Locales Individuales	2,50	7,50
	Unidades de Uso con 2 ó + locales (c/u)	2,00	6,00

VI.2.1.3. Locales de Primera Clase no consignados:

Todo otro Local de Primera Clase no consignado en las Tablas anteriores se regirá por las Normas específicas de cada uso para sus medidas mínimas.

VI.2.2. ALTURAS MÍNIMAS:


Se entiende por altura de un local, la distancia entre el piso y el cielorraso terminado. Si hubiera vigas, éstas deberán tener una altura libre no menor a 2,10 m, y no podrán ocupar más de 1/8 de la superficie del local.

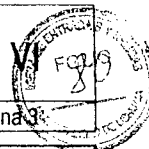
Para los Locales de Primera Clase la Altura Mínima será de 2,40m ó el 30% del local de 2,26m y el resto de 2,45 m.

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevos Urban. y Parcelam.	Normas Gral. a/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

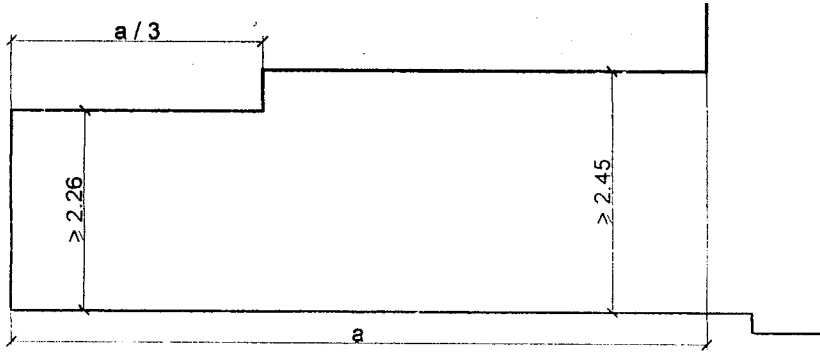
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante


Karissol Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.E.T. y D.G. A.L.M.



21/69



VI.3. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE SEGUNDA CLASE:

VI.3.1. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS

VI.3.1.1. Cocinas

Local	Lado Mínimo	Superficie mínima				
		Mono-ambiente	N° de dormitorios			
			1	2	3	4
Cocina para Viviendas	1,50	3,00	3,00	4,50	6,00	7,00
Cocina Comedor	2,80		11,00	15,00	18,00	21,00
Lavadero - Secadero	1,50			2,00	3,00	4,00

Cocinas que no sean para viviendas deberán cumplir: Lado mín 2.70 m
 Área mín 12,00 m

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ QJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

[Signature]
Marisol Cárdenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T. y D.G. A.L.M.

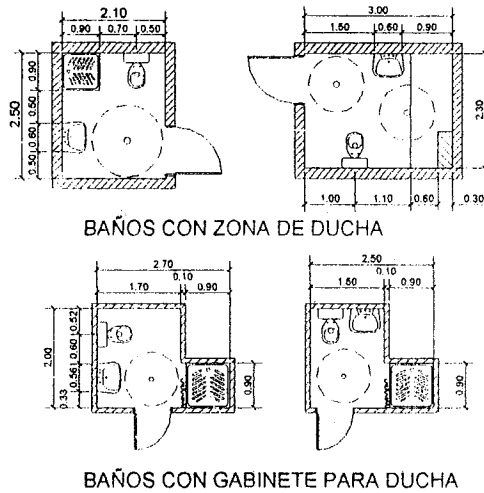


1.3.1.2. Baños y Retretes

Local	Disposición de artefactos	Ducha c/bañera s/bañera	Lavabo	Inodoro	Bidet	Lado Mínimo	Área Mínima
Baños	Alineados	+	+	+	+	1,20	2,88
		+	+	+		1,20	2,28
		+	+	+		1,20	2,04
		+	+	+	+	1,20	1,44
	Enfrentados	+	+	+	+	1,50	2,70
		+	+	+		1,40	2,10
		+	+	+	+	1,10	1,65
		+	+	+		0,75	1,53
		+	+			1,20	1,56
		+	+	+		1,20	1,56
Retrete			+	+	+	1,10	1,65
			+	+		0,75	1,35
				+	+	1,10	1,32
				+		0,75	0,81
						0,75	1,08
						0,75	1,08

1.3. Servicios Sanitarios Para Personas con Discapacidad en Edificios Públicos y Privados con afluencia de Público:

Se adoptarán las medidas indicadas en los siguientes gráficos:



1.3.1.4. Locales de Segunda Clase no consignados:

Los Locales de Segunda Clase no consignados en las Tablas anteriores no tendrán medidas mínimas exigibles.

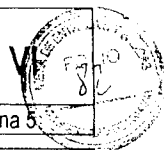
Educción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Monsi Gárgenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T. y D.G. - A.L.M.



VI.3.2. ALTURAS MÍNIMAS

La Altura Mínima para los Locales de Segunda Clase será de 2,20m.

VI.4. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE TERCERA CLASE

VI.4.1. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS

VI.4.1.1. Locales Comerciales:

Lado mínimo 2,70 m

Área mínima 12,00 m

Estas medidas son de alcance general para un local comercial tipo, no obstante los rubros comerciales que estuvieran reglamentados por normativa especial deberán cumplimentar lo requerido por estas últimas.

VI.4.1.2. Locales que no son comerciales:

Para el resto de Locales de Tercera Clase, no se estipulará medidas mínimas, resultando las mismas de la aplicación de la norma específica para cada uso. En caso de no existir reglamentación, se tomará como mínima aceptable la de Locales Comerciales.

VI.4.2. ALTURAS MÍNIMAS:

Locales hasta 20 m² 2,40 m

Locales hasta 40 m² 2,60 m

Locales hasta 60 m² 2,80 m

Locales hasta 80 m² 2,90 m

Locales hasta 100 m² 3,00 m

VI.5. MEDIDAS MÍNIMAS DE LOCALES DE CUARTA CLASE

VI.5.1. ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOCALES

VI.5.1.1. Espacios para Cocinar: (kitchenette, office)

Permitido para cualquier uso, excepto para viviendas y su área será inferior a 3,00 m.

VI.5.1.2. Pasillos:

Ancho mínimo en viviendas u oficinas/estudios 0,80m

Ancho mínimo en cualquier edificio con acceso de público 1,20m

VI.5.1.3. Locales de Cuarta Clase no consignados

El resto de Locales de Cuarta Clase no tendrán medidas mínimas reglamentarias sino que las mismas serán las necesarias para la aplicación de su uso.

VI.5.2. ALTURA MÍNIMA:

Locales hasta 16 m² 2,40 m

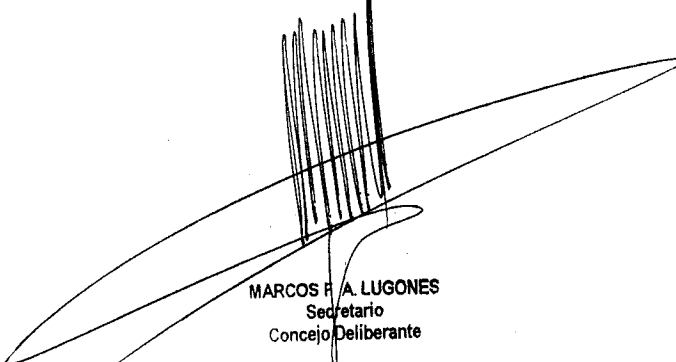
Locales hasta 40 m² 2,60 m

Locales hasta 60 m² 2,80 m


Locales hasta 80 m² 2,90 m

Locales de más de 60m² 3,00 m

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

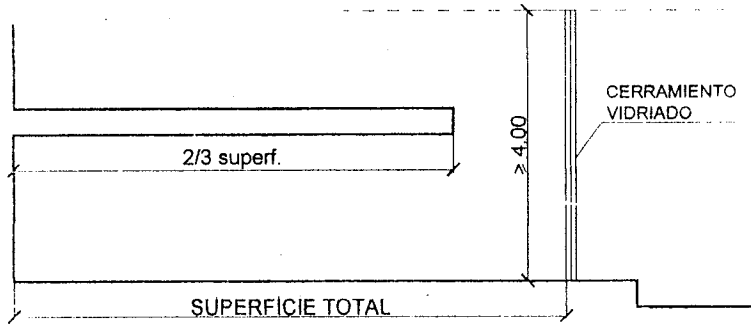
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Aníbal Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T. y D.G. A.L.M.



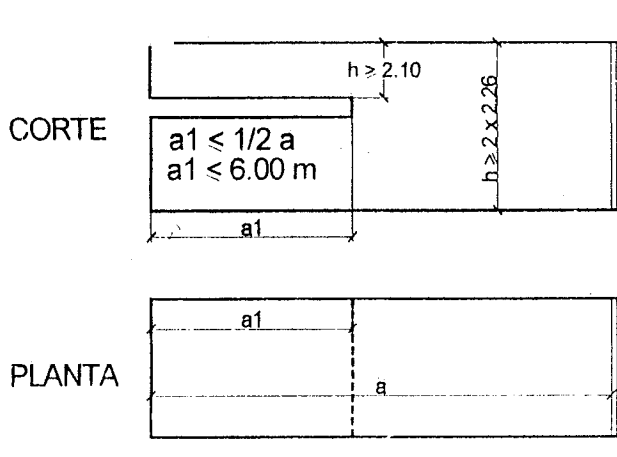
VI.6. ALTURAS ESPECIALES PARA LOCALES

VI.6.1. LOCALES EN DÚPLEX Y ENTREPISOS DE LOCALES COMERCIALES

a) Para los locales de primera clase en Edificios Duplex, casa habitación y oficinas, con entrepiso que no supere los 2/3 de la superficie del local de estadia, se permitirá una altura libre del ambiente inferior de 2.25 m. siempre y cuando la altura del aventanamiento sea de 4.00 m. como mínimo.



En caso que el entrepiso ocupe todo el ancho del local y hasta 1/2 de la profundidad del mismo, hasta una distancia no mayor a 6.00 m. la altura mínima del ambiente superior resultante será de 2.10 m. como mínimo. La altura total resultará de 4.50 m.



Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. de Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

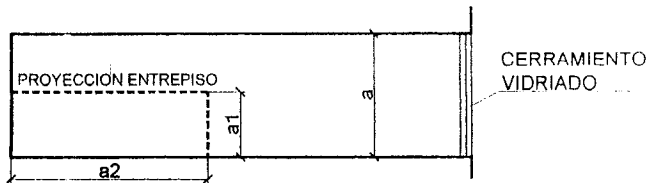
[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

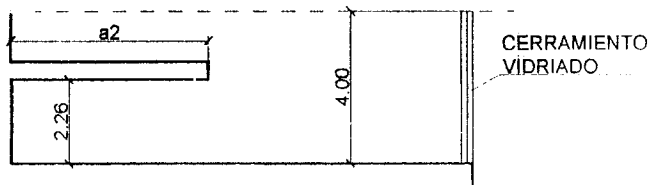
[Signature]
Manoel Gadenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



PLANTA



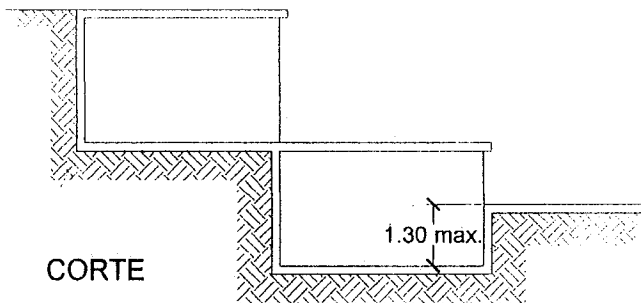
CORTE



VI.6.2. ALTURAS MÍNIMAS DE LOCALES EN SEMI- SUBSUELOS

Los locales de Primera, Segunda y Tercera Clase, ubicados en semi- subsuelos, podrán tener las mismas alturas mínimas determinadas según sus clases siempre que cumplan con las exigencias referentes a la iluminación y ventilación y que el subsuelo se encuentre equiparado a P.B. Se equipará a P.B. cuando la diferencia entre el solado exterior y el cielorraso del local es mayor a 2/3 de la altura libre interior. Para los locales de Primera Clase se exigirá que el antepecho de las ventanas estén como máximo, a una altura de 1,30 m del piso.

CORTE



VI.6.3. ALTURAS DE LOCALES EN ENTRETechos CON PENDIENTES

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Trazos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

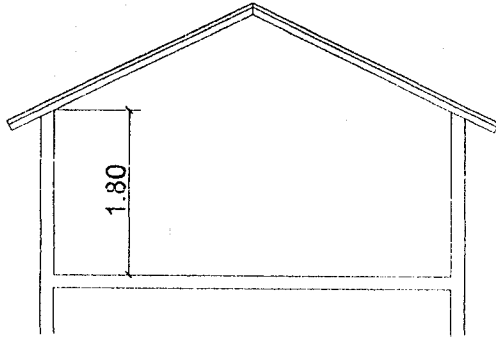
[Signature]
MARCOS F. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZOJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Mansel Gádenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



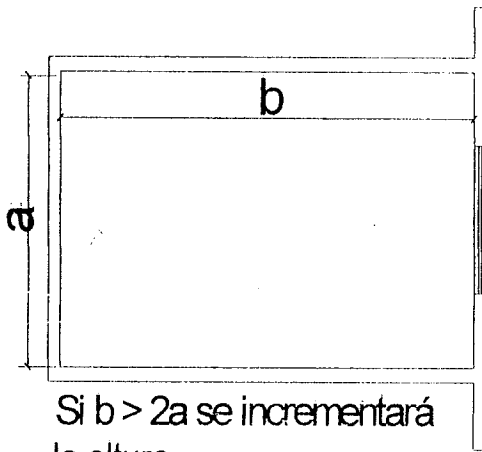
La altura mínima de locales de estas características será sin límites, pero para el cómputo de la superficie útil (cálculo de FOT) solamente se tendrá en cuenta a partir de 1,80m de altura mínima, computada al borde inferior de la trantería.



1.6.4. RELACIÓN ALTURA / PROFUNDIDAD

Cuando el lado en que esté ubicado el vano de iluminación sea menor a la mitad de la profundidad del local, las alturas de los Locales de Primera, Segunda Clase y Locales Comerciales, se aumentarán de acuerdo con lo que resulte de multiplicar el excedente de profundidad por 0,10.

PLANTA



Indicación	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Rafael Cárdenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



~~Norma de~~ **Medida: 2139**

27/69

VI.7. LOCALES DE FORMA IRREGULAR:

Todos aquellos Locales que sean de forma irregular deberán cumplir con la superficie mínima requerida en las tablas correspondientes, cumpliendo además con la condición de tener inscripto como espacio útil, un rectángulo de lado igual o mayor al lado menor exigido y superficie no menor al 80% de la superficie mínima exigida.

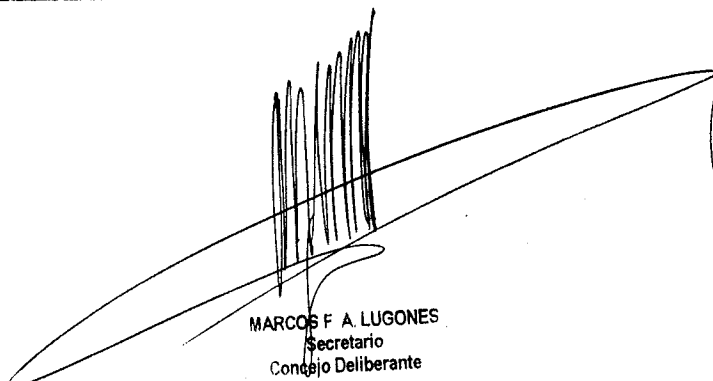
VI.8 SUPERFICIES MÍNIMAS PARA LAS UNIDADES DE VIVIENDAS:

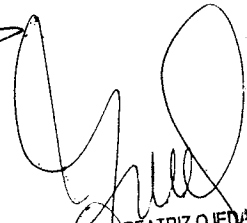
La condición de habitabilidad de una vivienda se verificará con la aplicación de la siguiente tabla:


		N° de Dormitorios					
		1	2	3	4	5	6
Viviendas Unifamiliares	Área Mínima (m²)	28	40	60	80	100	120
Viviendas Multifamiliares	Área Mínima (m²)	30	48	72	96	120	144

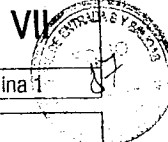
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Wilson Gadenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



VII. ZONIFICACIÓN

VII.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

A los efectos de cumplimentar los propósitos y previsiones contenidos en éste Código se delimitan áreas, distritos y zonas para los cuales se define el carácter y se regula la subdivisión, ocupación, uso del suelo, infraestructura de servicio y morfología urbana.

VII.1.1 ÁREAS

Se establecen dos áreas, dentro de las cuales se engloba el sistema físico-funcional de la ciudad de Ushuaia: Área Urbana y Área Suburbana.

Área Urbana: destinadas a asentamientos intensivos o en los que se desarrollan usos vinculados con la residencia, actividades terciarias y de producción, según las disposiciones específicas que establecen para cada distrito.

Área Suburbana o Urbano-Rural: constituida por los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionándose a ella funcionalmente, destinados a usos complementarios de esparcimiento, recreación y deportes, así como distritos destinados a producción y equipamiento urbano que requieren mayor extensión y expansión urbana. Puede contar con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario. Una vez completada pasarán a constituirse en áreas urbanizadas.

VII.1.2. DISTRITOS

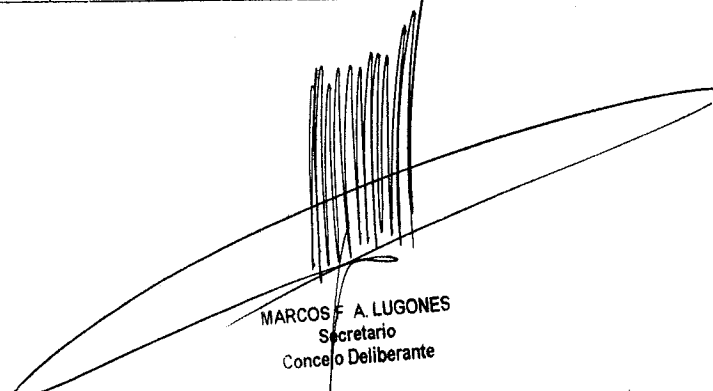
Los distritos se denominan de acuerdo al uso dominante indicado en letra mayúscula, promoviéndose en ellos zonas con otros usos complementarios y necesarios para el desarrollo de la función principal, prohibiéndose los que resultasen no útiles o perjudiciales.

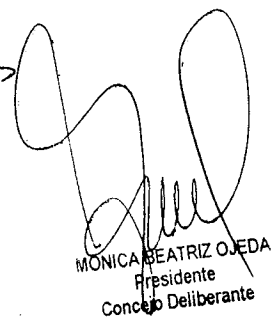
Se indicarán con un subíndice, que será un número cardinal, las condiciones particulares en el tejido urbano (indicadores urbanísticos, retiros, etc.).

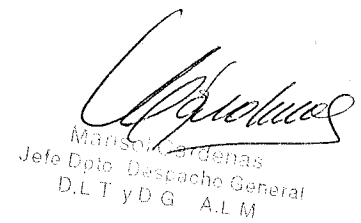
- ResidencialR
- CentralC
- MixtoM
- Recuperación Urbana.....RU
- Proyectos EspecialesPE
- Preservación históricaP.H
- Reserva Turística.....RT
- Parque Urbano.....PU
- Reserva Deportivo-Recreativa.....RDR
- Reserva Expansión Urbana.....REU
- Reserva de CostaRC
- Reserva NaturalRN

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Grel. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grel. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES. COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante


Manso Cárdenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M



II.1.2. Clasificación de los distritos según zonas dentro del área urbana y Suburbana

II.1.2.1. R- Distrito Residencial

Zonas destinadas a la localización preferencial de viviendas con densidad alta, media y baja, con tratamientos particulares en cuanto a formas y ocupación del suelo, circundadas e incluyendo en ellas mismas amplios espacios verdes con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose usos conexos y complementarios con el residencial.

- R1- Residencial densidad media
- R2- Residencial densidad media/baja
- R3- Residencial densidad baja
- R4- Residencial parque

III.1.2.2. CE- Distrito Central

Distrito destinado a concentrar actividades institucionales, financiero, comercial y de servicios y también residencial de alta-media densidad. Representa una zona de mayor grado de consolidación y flujo de actividades con algún tipo de molestia (congestión vehicular, peatonal y ruidos)

- CE- Central
- CE1- Central Microcentro
- Ceph- Central Preservación Histórica
- CO- Corredor Comercial: a)CO1: incluye zona central, MR y MI
 - b) CO2: incluye MR2
 - c) CO3: incluye R4

III.1.2.3. M- Distrito Mixto

Distrito destinado a la superposición de dos usos diferenciados, residencial e industrial, conformando zonas de actividad manufacturera y servicios con vivienda.

- MR- Mixto-Residencial
- MI- Mixto-Industrial

VII.1.2.4. Preservación Histórica

Se particularizan zonas de preservación de valor histórico, cuya implementación efectiva se realizará mediante ordenanza especial.

VII.1.2.5. RU- Distrito de Recuperación Urbana

Dentro del sistema urbano, corresponde a áreas degradadas o consideradas de interés público en las que existe la necesidad de su reestructuración y recuperación dentro de la trama urbana existente. Se estudiará cada proyecto individualmente a través del A.T.C. y aprobará el C.D.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevos Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Marcos Gádenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



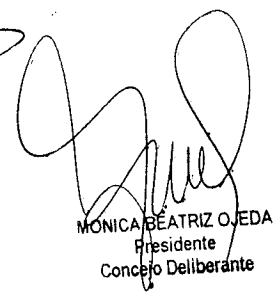
Ordenanza Numero: 2139
ZONIFICACION 30/69

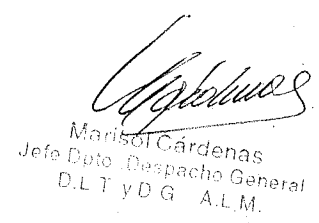
- VII.1.2.6.** PE- Distrito de Proyectos Especiales
Corresponden a las áreas que constituyen conjuntos urbanos de características diferenciales o a las áreas afectadas por el emplazamiento de actividades específicas. La finalidad de estructurarlas y reglamentar su uso, ocupación, subdivisión del suelo y su inserción en la estructura urbana, debiéndose reglamentar su ocupación e infraestructura de servicio básica de acuerdo a cada proyecto específico Ad-Referendum del Concejo Deliberante.
- VII.1.2.7.** RT- Distrito Reserva Turística
Áreas que por su uso o características naturales se consideran de interés turístico, debiéndose reglamentar su ocupación e infraestructura de servicio básica de acuerdo a cada proyecto específico Ad-Referendum del Concejo Deliberante.
- VII.1.2.8.** EU- Distrito de Equipamiento Especial:
Son aquellas áreas que poseen adecuada accesibilidad y donde se localizan equipamiento de infraestructura urbana que por sus características físico funcionales generan ciertos grados de molestias
- VII.1.2.9.** RDR- Distrito Reserva Deportiva- Recreativa
Constituyen espacios destinados para actividades deportivas-recreativas de uso público o semipúblico.
- VII.1.2.10.** REU- Distrito Reserva de Expansión Urbana.
Corresponden a fracciones de tierras de propiedad pública o privada para futuro desarrollo urbano sujeto a normas y pautas específicas. Los índices urbanísticos y usos surgirán a partir del estudio pormenorizado de cada área en particular y deberá ser aprobada por el C.D.
- VII.1.2.11.** RC- Distrito Reserva de Costa.
Incluye la costa marítima y la de ríos y arroyos, también dentro del área urbana (Buena Esperanza, Pipo, Grande, Olivia). Quedará sujeto a un proyecto particularizado que defina su recuperación y su uso como un área de esparcimiento y recreación.
R.C.R. (Reserva Costa de Ríos) Incluye a los arroyos. Será de 25m. a partir de la línea de la ribera, la que será definida por el ente de competencia.
R.C.M. (Reserva Costa de Mar) Se define esta como una franja de 50m. a partir de la línea de Máxima Marea. Por sus características ambientales su uso será destinada a actividades deportivas y/o recreativas de tipo público, semipúblico o privados.
- VII.1.2.12.** RN - Distrito Reserva Natural.
Área extensa y agreste reservada con el fin de proteger y preservar la fauna y la flora, evitando su aprovechamiento utilitario que altere las bellezas naturales y su ecosistema. Su zonificación interna se realizará acorde a lo normado en el presente código.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gu. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante


Marisol Cárdenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T. Y D.G. A.L.M.



Página 4 Ordenanza Numero: 2139
31/69

II.2.1. R1: RESIDENCIAL DENSIDAD Media

CARÁCTER			
Conforma una zona residencial donde se combina la vivienda unifamiliar y multifamiliar, estando asociadas con usos directamente vinculados a ellas, tolerándose otros, que por su tipo, y magnitud, no desvirtúan el carácter predominante de la zona.			
DELIMITACIÓN			
Por los indicadores urbanísticos de mayor densidad.			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Residencial - Vivienda uni y multifamiliar.			
COMPLEMENTARIO: Comercio mayorista y minorista, industria y depósito, talleres y servicios generales.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.70	DN: 800 hab/ha
Frente 12.00 m	Frontal no	F.O.T. 2.30	
Superficie 300.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 9.00 m.	DU: 400 hab/ha
	Contrafrontal min.4.00 m	Plano Límite Altura Máx.: 15.00m	
	s/Cap. V. Esp. Libre Máx		
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
Edificios con estacionamientos de vehículos según lo indicado en VII "Normas Generales sobre uso del suelo....."			0.10
Englobamiento de parcelas.....			0.20
Cesión a vía pública con retiro de L.E. p/ ensanche de calle s/cap. III.....			0.10
Proyectos integrales de construcción de perímetro libre.....			0.15

Objetivos Generales

- Alentar la densificación del área.
- Alentar la construcción de viviendas multifamiliares en altura.
- Promover ensanches de calles secundarias de la trama circulatoria.
- Alentar la arborización de la zona.
- Generar un área de transición entre el área central y las áreas residenciales de media baja y baja densidad.
- Alentar la construcción de edificios con estacionamientos.

I.1.1.1. Propuestas de Proyecto

- Ensanche de calles secundarias de la trama circulatoria.
- Redimensionamiento de la infraestructura de servicio.
- Área particularizada de preservación histórica Barrio Soller.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevos Urban. y Parcelam.	Normas Gen. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gen. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Marisol Gardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
32/69

página 5

I.1.2. R2: RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA	
CARÁCTER Residencia general donde la vivienda está asociada con los usos directamente vinculados a ella, tolerándose otros que por su tipo y magnitud no desvirtua el carácter predominante de la zona. Convive la vivienda unifamiliar y multifamiliar de baja altura.	
DELIMITACIÓN El límite de la zona pasa por los lotes frentistas prevaleciendo los indicadores urbanísticos de mayor densidad.	
USOS PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y multifamiliar COMPLEMENTARIO: Comercio minorista, Industria, talleres y servicios personales	USOS SEGUN TABLA
INDICADORES URBANÍSTICOS	
Parcela Mínima: Frente 12.00 m Superficie 360.00 m ²	Retiros: Frontal 3.00 m Lateral no Contrafront. min. 4.00 m s/Cap. V. Esp. Libre Macizo
F.O.S. 0.60 F.O.T. 1.20 Áltura Máxima S/L.E.: 9.00m. Plano Límite Altura Máx.: 15mts.	DN: 600 hab/ha DU: 300 hab/ha
PREMIOS Por retiro unilateral 3.00 m como mínimo y en todo el ancho del lote y en altura..... Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro Hasta un máximo de.....	INCREMENTO F.O.T. 0.15 0.03 0.15

I.1.2.1. Objetivos Generales

- Alentar la construcción de viviendas y comercios complementarios con retiros frontales y laterales parquizados
- Alentar arborización y parquización de la zona.
- Promover ensanche de calles secundarias indicadas según su jerarquización, tránsito.

I.1.2.2. Propuestas de Proyecto

- Ensanche de calles secundarias.
- Pavimentación calles de conexión interbarrial (secundarias).
- Represtación vía pública.
- Arborización de la vía público.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevos Urban. y Parcelam.	Normas Gral. a/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Alfonso Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
 Pagina 6 ZONIFICACION 33789

1.3. R3: RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA

CARACTER Área apta para la vivienda unifamiliar y bifamiliar con características tendientes al Barrio Parque con usos recreativos de esparcimiento, así como áreas de reservas paisajísticas.	
DELIMITACIÓN El límite de la zona pasa por el eje de la calle. La zona se define de sus bordes hacia adentro.	
USOS PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar y bifamiliar COMPLEMENTARIO: Comercio minorista - Talleres e Industrias artesanales y servicios personales según tabla de usos. El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela	USOS SEGÚN TABLA La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal

INDICADORES URBANÍSTICOS		F.O.S. 0.50	DN: 300 hab/ha
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.T. 0.80	DU: 150 hab/ha
Fronte 12.00 m	Frontal 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m.	
Superficie 400.00 m ²	Lateral no Contrafront. min. 4.00 m s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Plano Límite Altura Máx.: 12.00 mt.	

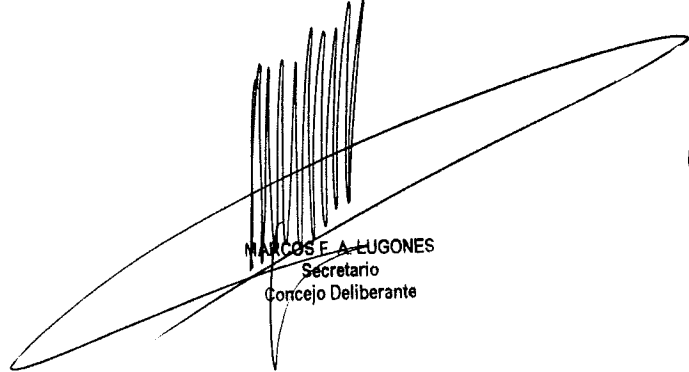
PREMIOS	INCREMENTO F.O.T.
Por retiro bilateral de 3 mt como mínimo.....	0.20
Por retiro lateral de 3 mts como mínimo.....	0.10
Por Implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural).....	0.10
Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro.....	0.03
Hasta un máximo de.....	0.05

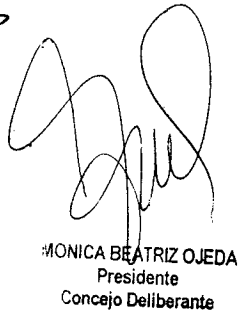
- 1.1.3.1. Objetivos Generales**
- Alentar la protección y mantenimiento del paisaje natural.
 - Preservar la arborización natural y/o arborizar.
 - Reforzar el carácter particular del área..

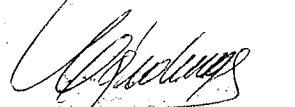
- 1.1.3.2. Propuestas de Proyecto**
- Consolidar espacios recreativos.
 - Realizar diseño de equipamiento urbano.
 - Completar infraestructura con diseño particularizado

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevos Urban. y Parcelam.	Normas Gral. Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS E. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Marcos Cárdenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T. y D.G. A.L.M.

Ordenanza Numero: 2139
34/69

I.1.4. R4: RESIDENCIAL PARQUE

CARACTER			
Área de vivienda unifamiliar de baja densidad con traza de Barrio Parque y características de tejido abierto. Usos recreativos de esparcimiento así como áreas de reservas paisajísticas.			
DELIMITACIÓN			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Vivienda unifamiliar.		La construcción destinada al uso complementario, puede ser previa a la construcción de lo destinado a uso principal	
COMPLEMENTARIO: Industrias y talleres artesanales, comercio Servicios personales según tabla de usos El uso complementario debe coexistir con el uso principal en la parcela			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.40	DN: 160 hab/ha
Frente 20.00 m	Frontal 3.00 m	F.O.T. 0.50	DU: 80 hab/ha
Superficie 600.00 m ²	Bilateral 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.: 8.00 m.	
	Contrafront. min.4.00 m	Plano Límite Altura Máx.: 12.00mts	
	s/Cap. V. Esp. Libre Máx 20		
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
Por implantación del proyecto respetando la planimetría y forestación (paisaje natural)			0.10
Por construcción retirada de la L.E.. Por cada metro de retiro			0.03
Hasta un máximo de			0.15
Por construcción retirada de la L.E..de retro lateral obligatoria.			
Por cada metro de retiro			0.03
Hasta un máximo de			0.15

I.1.4.1. Objetivos Generales

- Preservar parte del paisaje natural en cada parcela.
- Presevar áreas de bosques.
- Reforzar el carácter de la zona Barrio Parque.

I.1.4.2. Propuestas de Proyecto

- Consolidar espacios recreativos.
- Realizar diseño de equipamiento urbano.
- Completar infraestructura con diseño particularizado.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelas	Normas Graf. a Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ QUEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Marisol Cargenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
 35/69

1.5. CE: CENTRAL

CARACTER			
Conforma un centro que abastece con servicios y equipamiento a las zonas adyacentes y a la ciudad toda.			
DELIMITACIÓN			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Equipamiento comercial - Institucional			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. (1)	DN: 1000 hab/ha
Frente 10.00 m	Frontal no	F.O.T. 2.30	DÜ: 500 hab/ha
Superficie 200.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 12.00 m.	
	Contrafront. min. 4.00 m	Plano Límite	
	s/Cap. V. Esp. Libre Macizo	Altura Máx.: 18.00 m	
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
Edificios con estacionamiento de vehículos según lo indicado en Normas Generales sobre el uso del Suelo.....			0.10
Englobamiento de parcelas.....			0.20
Cesión a Vía Pública con retiro de L.E.....			0.10

NOTA (1): El F.O.S de la zona será el que resulte de la aplicación del retiro contrafrontal de 4 mts. En parcelas de esquina deberá contemplar un F.O.S de 0,80.

Objetivos Generales

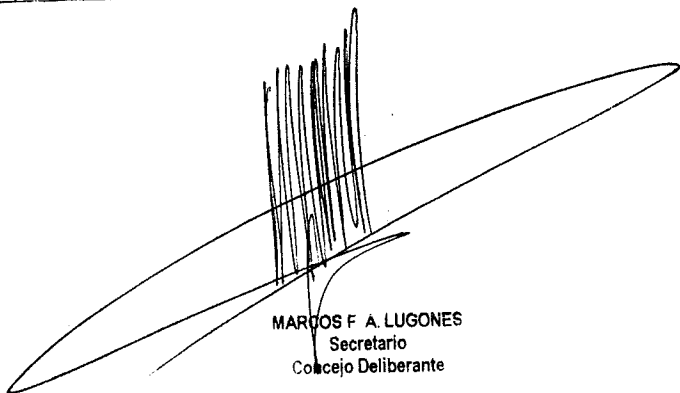
- Conformar una zona comercial y de servicios que abastece a la ciudad toda.
- Recuperar parcelas baldías para estacionamiento.
- Alentar el equipamiento comercial, de servicios y recreación relacionados al turismo.
- Alentar la construcción de edificios con cochera.

1.1.5.1. Propuestas de Proyecto

- Areas particularizadas de preservación histórica - fundacional.
- Adecuar la señalización y publicidad estática con carácter e identidad a pautas de diseño regional.
- Redimensionamiento de infraestructura de servicio.
- Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Grel. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grel. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


 MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


 MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


 Marisol Cardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.

Ordenanza Numero: 2139
36/69

I.1.6. CE1: CENTRAL MICROCENTRO

CARACTER			
Es el soporte del más alto nivel de diversificación y densidad de equipamiento turístico comercial e institucional.			
DELIMITACIÓN			
El límite de la zona pasa por lotes frentistas prevaleciendo la zona de mayor FOT			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Equipamiento turístico, comercial e institucional			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y multifamiliar.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. (1)	DN: 1600 hab/ha
Frente 10.00 m	Frontal no	F.O.T. 3.75	DU: 800 hab/ha
Superficie 200.00 m ²	Lateral no	Altura Máxima S/L.E.: 12.00m.	
	Contrafront. min. 4.00 m	A.M. en Av. Maipú: 15.00 m.	
	s/Cap. V.. Esp. Libre Macizo	Plano Límite Altura Máx.: 21.00 m.	
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
Por englobamiento de parcelas			0.20
Cesión a vía pública frente de la parcela para ensanche de calles			0.10
A usos residenciales no permanentes			0.05

NOTA (1): El F.O.S de la zona será el que resulte de la aplicación del retiro contrafrontal de 4 mts. En parcelas de esquina deberá contemplar un F.O.S de 0,80.

I.1.6.1. Objetivos Generales

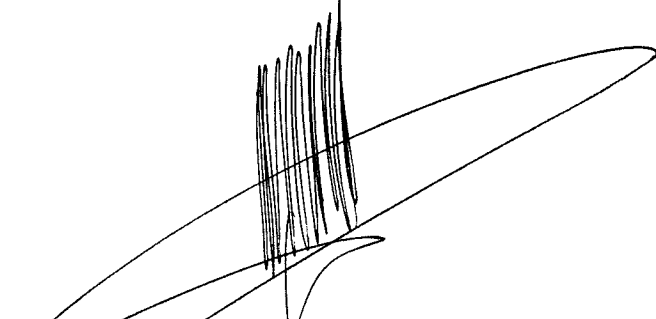
- Revalorizar la identidad y caracter del área fundacional.
- Acentuar el caracter comercial - Institucional de la calle San Martín.
- Conformar un frente edilicio que refuerce el carácter turístico de la ciudad sobre Av. Maipú.
- Revalorizar y jerarquizar la situación con usos públicos recreativos.

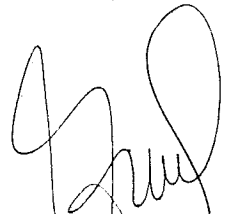
I.1.6.2. Propuestas de Proyecto

- Reforzar y caracterizar los ejes circulatorios.
- Redimensionar la infraestructura de Servicios
- Adecuar la señalización publicitaria estática con caracter e identidad a pautas de diseño regional
- Diseño de equipamiento urbano con identidad propia.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Mariel Cardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



1.7. CO: CORREDOR COMERCIAL

CARACTER de abastecimiento diario, servicios personales y de equipamiento a los barrios adyacentes. La inserción de los corredores en áreas residenciales permite la implantación del equipamiento administrativo descentralizado, locales comerciales, servicios a terceros necesarios para el desarrollo social y talleres de manufactura a escala familiar.	
DELIMITACIÓN Los lotes frentistas por donde pasa.	
USOS PRINCIPAL: Comercial	USOS SEGÚN TABLA
COMPLEMENTARIO: Los permitidos a la zona por donde pasa.	

INDICADORES URBANÍSTICOS
Se toman los indicadores para la zona a la que se superpone a excepción del F.O.S. y los Retiros para los cuales se utilizarán los establecidos para CE.-

PREMIOS	INCREMENTO F.O.T.
Usos comerciales más vivienda.....	0.20
Por construcción retirada de la L.E..	Por cada metro de retiro..... 0.03
	Hasta un máximo de..... 0.15
Resión retiro frontal a la vía pública.....	0.20

1.1.7.1. Objetivos Generales

- Consolidar un área de uso mixto.
- Promover la radicación de comercios

1.1.7.2. Propuestas de Proyecto

- Programas de apoyo al desarrollo del área.
- Caracterización del área
- Parquización.
- Mejora de la vía circulatoria.

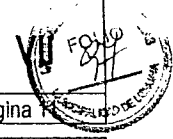
Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Marisol Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M



Zonificación Numero: 2139
38/69

I.1.8. MR: MIXTO RESIDENCIAL (MR1 Y MR2)

CARACTER			
Área donde se compatibilizan la vivienda - taller zona de actividades manufacturas y de Servicios.			
DELIMITACIÓN			
MR1: Localizada al Noreste del ejido Urbano, colindante al río Olivia			
MR2: Localizada al Noroeste del ejido urbano, colindante al río Pipo			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Vivienda.			
COMPLEMENTARIO: Taller y/o comercio y/o industria.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.50	DN: 160 hab/ha
Frente 15.00 m	Frontal 5.00 m	F.O.T. 1.00	
Superficie 450.00 m ²	Lateral 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.: 8.00m.	DU: 80 hab/ha
	Contrafront. min. 4.00 m	Plano Límite Altura Máx.: 12.00 m.	
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.
A ocupaciones que respondan al carácter mixto de la zona con la incorporación de ambos usos, principal y complementario.....			0.20

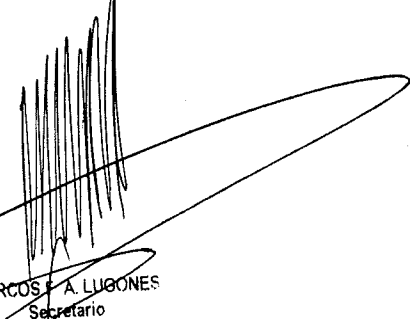
I.1.8.1. Objetivos Generales


- Establecer un área residencial y de trabajo.
- Generar fluidez en la relación de las actividades de vivienda y de trabajo.
- Conformar una zona de transición entre el sector industrial de la ciudad y las otras áreas.

I.1.8.2. Propuestas de Proyecto


- Caracterización del área.
- Mejora de las vías de circulación.

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Temas Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. de Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	----------------------------	---------------------------------	----------------------------------	-------------------------------	---------------------	-----------------------------------	-------------------------------	-----------------------


MARCOS A. LUIGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


Mónica Cardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M



Página 12 ~~Ordenanza~~ **Ordenanza Numero: 2139**
39/69

I.1.9. MI: MIXTO INDUSTRIAL

CARACTER			
Industria de mediana embergadura. Área destinada a alojar actividad complementaria de los usos urbanos que por su característica requieren de su proximidad con el área centro			
DELIMITACIÓN			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL: Taller, industria o depósito.			
COMPLEMENTARIO: Vivienda unifamiliar y/o comercio.			
INDICADORES URBANÍSTICOS			
Parcela Mínima:	Retiros:	F.O.S. 0.50	DN: hab/ha
Frente 20.00 m	Frontal 5.00 m	F.O.T. 1.00	
Superficie 600.00 m ²	Lateral 3.00 m	Altura Máxima S/L.E.:	DU: hab/ha
	Contrafront. min. 4.00 m	18 mts	
		Plano Límite Altura Máx.:	
		21 mts	
PREMIOS		INCREMENTO F.O.T.	

- I.1.9.1. Objetivos Generales**
- Establecer áreas de trabajo y almacenaje que por su envergadura y actividad no podrían establecerse en zonas residenciales y/o comerciales.
 - Promover a la consolidación de un área industrial mixta.

- I.1.9.1. Propuestas de Proyecto**
- Caracterización del área.
 - Parquizado.
 - Mejora de las vías de circulación

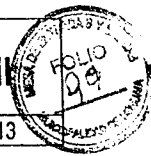
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Trames Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

[Handwritten Signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten Signature]
MONICA BEATRIZ OVEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten Signature]
Marisol Gádenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



I.1.10 P.E: PROYECTOS ESPECIALES			
CARÁCTER Conforman zonas destinadas al futuro crecimiento del ejido urbano			
DELIMITACIÓN			
USOS		USOS SEGÚN TABLA	
PRINCIPAL:			
COMPLEMENTARIO:			
INDICADORES URBANÍSTICOS (1)			
Parcela Mínima: Frente Superficie	Retiros: Frontal Lateral Contrafront. min.	F.O.S. F.O.T. Altura Máxima : Plano Límite Altura Máx.:	DN: DU:
PREMIOS			INCREMENTO F.O.T.

NOTA: (1) LOS INDICADORES URBANISTICOS SE REGIRAN POR ORDENANZA ESPECIAL

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. de Tejado Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Tramés Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

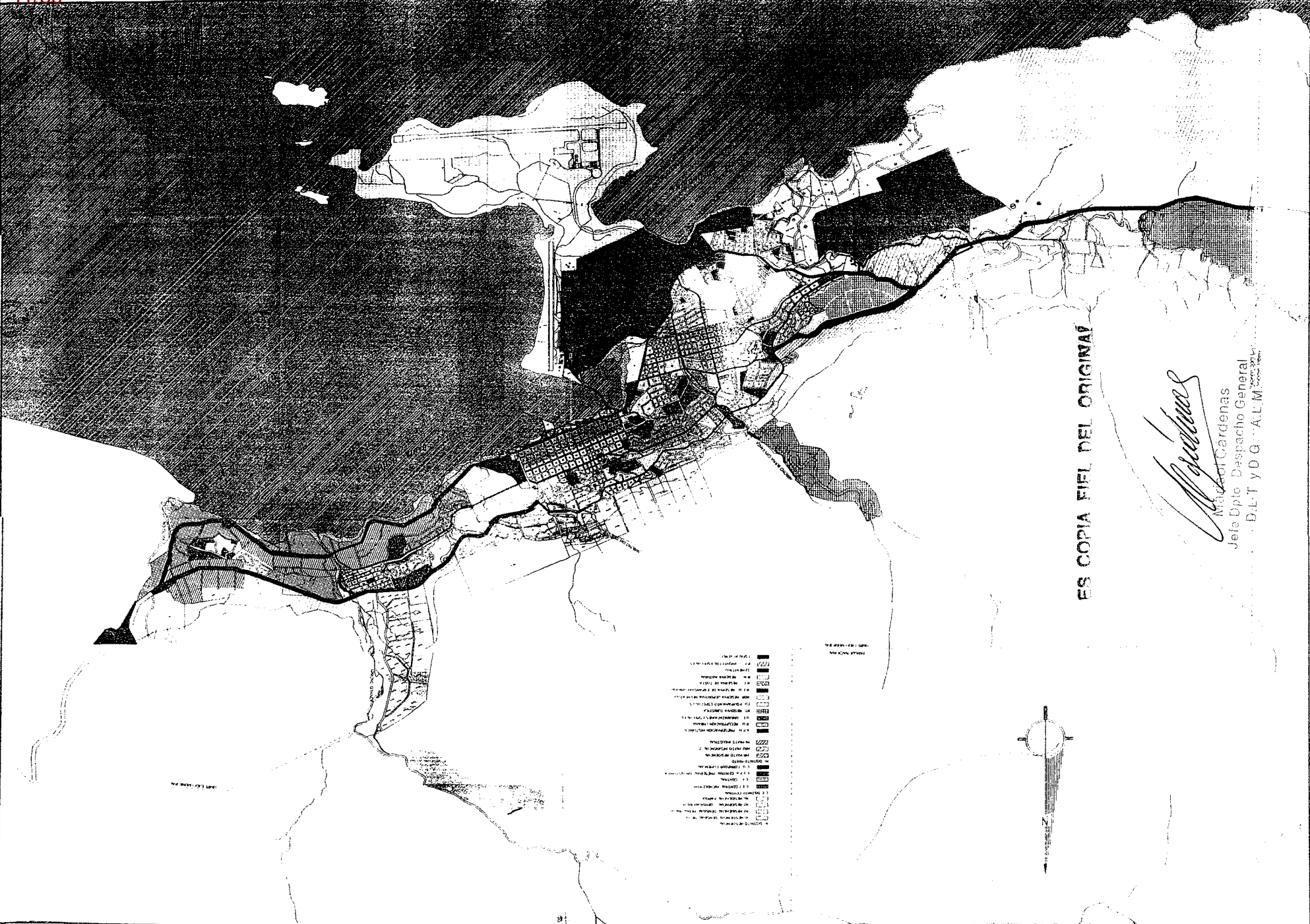
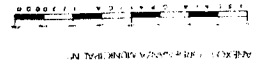
MARCOS F. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Mariela Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T. y D.G. A.L.M.

Ordenanza Numero 2139
41/69

MUNICIPALIDAD DE LA
SUBSECTORIA DE PLANEACION Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CORPO DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL
PLANO DE ZONIFICACION



- 1. ZONAS DE USO RESIDENTIAL
- 2. ZONAS DE USO COMERCIAL
- 3. ZONAS DE USO INDUSTRIAL
- 4. ZONAS DE USO MIXTO
- 5. ZONAS DE USO ESPECIAL
- 6. ZONAS DE USO AGROPECUARIO
- 7. ZONAS DE USO RECREATIVO
- 8. ZONAS DE USO CULTURAL
- 9. ZONAS DE USO EDUCATIVO
- 10. ZONAS DE USO RELIGIOSO
- 11. ZONAS DE USO SOCIAL
- 12. ZONAS DE USO DEPORTIVO
- 13. ZONAS DE USO TURISTICO
- 14. ZONAS DE USO HISTORICO
- 15. ZONAS DE USO MONUMENTAL
- 16. ZONAS DE USO PATRIMONIAL
- 17. ZONAS DE USO AMBIENTAL
- 18. ZONAS DE USO PROTEGIDAS
- 19. ZONAS DE USO SENSIBLES
- 20. ZONAS DE USO VULNERABLES

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



[Signature]
Mauricio Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T. y D.G. A.L.M.



VIII. NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO

VIII.1. USOS DEL SUELO

En todo el ejido urbano y de acuerdo a los distritos de zonificación, los usos permitidos y las restricciones que los condicionan, los factores de ocupación del uso del suelo y los requerimientos de estacionamiento, lugar de carga y descarga son los que resultan de las listas de usos consignados en Cuadros de Usos.

VIII.1.1. COMERCIOS MINORISTAS.

Los usos de comercio minorista desarrollados en locales que cuentan con planos aprobados, con anterioridad a la Ordenanza que pone en vigencia éste Código, serán permitidos en tanto no excedan la superficie máxima determinada según zonas, debiéndose ajustarse en un plazo perentorio a las condiciones impuestas.

VIII.1.2. DOS O MÁS ACTIVIDADES EN UNA MISMA UNIDAD DE USO.

En caso de desarrollarse dos o más actividades en una misma unidad de uso, que sean permitidas pero con restricciones, podrán adoptarse las limitaciones de superficie admitidas para la actividad menos restringida. A su vez cada una de las actividades deberá cumplir con todas las restricciones y exigencias propias.

VIII.1.3. USOS COMPLEMENTARIOS AL RESIDENCIAL

Cuando en los distritos residenciales, en la misma parcela coexista este uso permitidos, éstos deberán contar con acceso directo desde la vía pública, respetándose las restricciones de ocupación del suelo establecidos para la zona residencial.

VIII.1.4. USOS NO CONSIGNADOS

Los usos no consignados en el cuadro de usos deberán ser expresamente autorizados, debiendo presentar una memoria detallada del uso que propone implantar, a tal efecto el D.E.M. reglamentará la inclusión ad referendum del Concejo Deliberante.

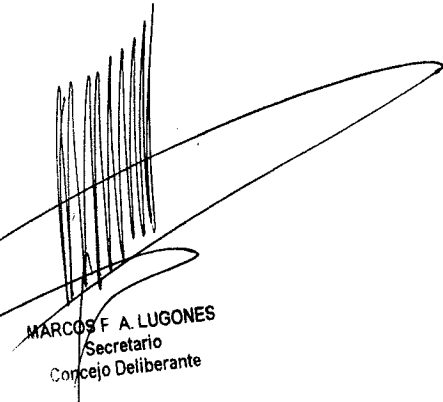
VIII.1.5. USOS APROBADOS CON ANTERIORIDAD A LA NORMA

Todo uso aprobado con anterioridad a la sanción de la presente norma, con plano aprobado y destino expreso, cuya actividad se desarrolle en zona que resulte un uso no conforme, no permitido o uso condicionado, deberá regularizar su situación gestionando un Certificado de Subsistencia.

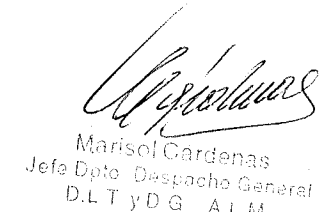
A fin de reglamentar las situaciones de incompatibilidad conciliando aspectos sociales, legales, económicos y ambientales se presentará el Certificado de Subsistencia en base al cuál se consignará:

1. Podrá seguir desarrollando la actividad en el lugar que ocupa y en las condiciones originales según conste en certificado, debiendo mantener las restricciones.
2. No podrán ampliar o modificar el edificio a fin de ampliar la actividad no conforme.
3. Se deberán realizar las obras de acondicionamiento necesarias a fin de obtener las condiciones de higiene, salubridad, estética.
4. No podrán cambiar el uso por otro no conforme.
5. Las obras de refacción del edificio deberán ser fundadas en razones de las mejoras enumeradas y aprobadas por el área técnica, para su iniciación.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Marisol Gardenas
 Jefa Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.

ES COPIA FIJE DEL ORIGINAL



III.1.6. ÁREA DE CARGA Y DESCARGA

En todos los distritos y zonas las superficies requeridas para carga y descarga y/o estacionamiento establecidos en Cuadro de Usos, deberán estar incluida en el predio. Estos espacios no podrán ser destinados a otros usos, mientras subsista la actividad principal. La provisión del espacio deberá ser adecuada para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

III.1.7. ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

En la construcción de nuevos edificios deberá preverse espacio para estacionamiento de acuerdo a las especificaciones y requisitos del presente capítulo. Se deberá contar con adecuada provisión de módulos para guarda y estacionamiento de vehiculos de quienes habitan, trabajan o hacen uso del edificio. La dimensión mínima del módulo de estacionamiento será: Ancho = 2.50 m. Largo = 5.00 m. Superficie = 15.00 m²

Cada vehículo deberá tener asegurado el acceso directo desde la vía pública hacia y desde su correspondiente cochera libre de obstáculos. Se deberá demostrar gráficamente la posibilidad de estacionar en cada cochera con mínima maniobra.

El estacionamiento podrá ser abierto, semi-cubierto o cubierto.

Podrá preverse la construcción de espacios para estacionamiento o guarda de vehiculos en parcelas ubicadas en un radio máximo de 200 m, contados a partir del perímetro del respectivo edificio.

III.1.8. CASOS ESPECIALES RELATIVOS A LA CARGA, DESCARGA, GUARDA Y ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS

- a) Los requerimientos de carga, descarga, guarda y estacionamiento para vehiculos, serán optativo en edificios que cuenten con planos aprobados con anterioridad a la sanción de la Ordenanza de aprobación de este Código, quedando prohibido efectuar las maniobras de carga o descarga, fuera de la parada reglamentaria y de los horarios asignados.
- b) Los requerimientos serán optativos en parcelas cuyo ancho sea inferior a los 10 m o al ancho previsto para la zona.
- c) En caso de edificios a ampliar, cuando la misma supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos previstos según cuadro de usos según distritos serán exigibles en función de la superficie total resultante de sumar lo existente y lo ampliado.
- d) Cuando la ampliación no supere el 50% de la superficie cubierta preexistente, los requerimientos serán exigidos en función de la superficie correspondiente a la obra nueva de ampliación.
- e) En edificios remodelados o reformados se exigirá lo establecido en el punto c) del presente artículo.

VIII.1.9. CLASIFICACIÓN DE INDUSTRIAS Y SERVICIOS SEGÚN MOLESTIAS

Las industrias y servicios se agrupan en cinco categorías por el grado de molestia, insalubridad y peligrosidad, de la siguiente manera:

- V Industrias domésticas
- IV Industrias inocuas
- III Industrias molestas
- II Industrias Incómodas

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramas Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. a Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Espaciales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	---	-------------------------------	-----------------------

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Marisol Cárdenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



I Industrias insalubres y peligrosas

V-IV- Las Industrias domésticas son aquellas que atienden el servicio exclusivo de aprovisionamiento de la población de la zona, y al igual que las industrias inocuas por sus características, volumen condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyección al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo), ruidos y vibraciones, no producen cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento.

III- Las industrias molestas sin llegar a configurar un peligro o daño para la salubridad, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior.

Los establecimientos industriales de grado de molestia III, instalados con anterioridad a la fecha de promulgación, en zonas cuyo uso es no conforme y sobre los que pesarán denuncias de vecinos molestados, debidamente fundamentadas, deberán introducir las mejoras que eliminen las causas de las denuncias.

II-I- Las Industrias incómodas, insalubres y peligrosas pueden causar danos o incomodidades a la población en general.

VIII.1.10. CLASIFICACIÓN DE DEPÓSITOS SEGÚN MOLESTIAS

Los depósitos se agrupan en cinco categorías denominados "grados de molestias" según las molestias que los mismos originen de acuerdo al Cuadro de Clasificación de depósitos.

VIII.1.10.1 DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS DE INDUSTRIAS

Los depósitos complementarios de una industria que se localicen en una misma parcela donde se desarrolle la actividad principal se registrará según la zona por las normas que regulen la actividad principal, según la zona.

VIII.1.10.2. DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS DE COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS, TALLERES

ARTESANALES.

Los depósitos complementarios y servicios de comercio minorista, conformando una misma unidad de uso, no deberán superar el 40% de la superficie de dicha unidad, no siendo considerados como depósito a los efectos de la zonificación.

VIII.1.10.3. DEPÓSITOS COMPLEMENTARIOS DE COMERCIO MAYORISTA

Los depósitos se ajustarán a la zona según las normas establecidas por el grado de molestia.

VIII.1.11. CLASIFICACIÓN DE TALLERES MECÁNICOS

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho libre mínimo de 2.50 m, debidamente marcado y provisto de piso sólido para el movimiento vehicular. En el caso en que la parcela incluya vivienda y taller, deberán preverse accesos independientes. De acuerdo a las actividades desarrolladas, los talleres se clasifican en:

CLASE 3- Taller de instrumental

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, alineación y balanceo, etc.

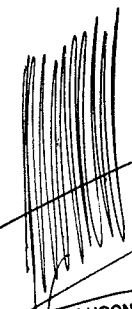
CLASE 2- Talleres mecánicos y Gomerías


Comprende toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades.

Gomerías, reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Mansel Gádenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T Y D.G. A.L.M.



CLASE 1- Taller de chapa y pintura

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura

VIII.1.12. CLASIFICACIONES DE DEPÓSITOS SEGÚN GRADOS DE MOLESTIA

Los depósitos, al igual que las industrias y los servicios, se clasifican en cinco categorías, según los inconvenientes, o "Grados de Molestias", que los mismos generen sobre el entorno inmediato, a saber:

- I Máxima Molestia
- II Muy Molesto
- III Medianamente Molesto
- IV Poco Molesto
- V Sin Molestias

VIII.2. TABLA DE DEPÓSITOS SEGÚN GRADO DE MOLESTIAS

El Grado de molestia de los depósitos es el expresado en el siguiente cuadro:

Código	Concepto	Grado de Molestia
D.1.	MINERIA	
D.1.1.	Combustibles Sólidos	I
D.1.2.	Petróleo y sus derivados	I
D.1.3.	Minerales Metalíferos	II
D.2.	PESCA Y CAZA	
D.2.1.	Pescados y Mariscos	II
D.2.2.	Productos de la caza (evicerados)	II
D.3.	AGROPECUARIA	
D.3.1.	Aves vivas	I
D.3.2.	Ganado de pié	I
D.3.3.	Subproductos ganaderos y agrícolas	I
D.3.4.	Cueros y pieles sin tratamiento	I
D.3.5.	Lana sucia, Pelo y Cerdá sin clasificar	I
D.3.	AGROPECUARIA	
D.3.6.	Alimento para aves y ganado	III
D.3.7.	Aves, huevo y miel	III
D.3.8.	Cereales, oleaginosas, etc.	III
D.3.9.	Frutas y Hortalizas	III
D.3.10.	Frutas Frescas	III
D.4.	FORESTALES	

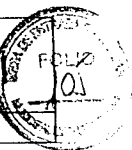
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Direccional	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. de Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Mariol Gárdenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M



D.4.1.	Durmientes, estacas y postes	II
D.4.2.	Ruizos	II
D.4.3.	Mimbre y paja	III
D.5.	MADERAS	
D.5.1.	Leña y carbón de leña	II
D.5.2.	Tablas, tablones, tirantes, etc.	III
D.6.	ALIMENTOS Y BEBIDAS	
D.6.1.	Aceites	III
D.6.2.	Azúcar	III
D.6.3.	Cafés, té, yerba y especias	III
D.6.4.	Carnes frescas y congeladas	II
D.6.5.	Cerveza y bebidas sin alcohol	III
D.6.6.	Comestibles en general	III
D.6.1.	Chocolate y sus productos, caramelos y preparados de azúcar	III
D.6.8.	Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carnes	III
D.6.9.	Frutas, legumbres y cereales en conserva y secos en diversas formas	III
D.6.10.	Harina de la molinda del trigo	III
D.6.11.	Manteca, crema, leche y productos similares	III
D.6.12.	Queso	III
D.6.13.	Pastas Secas	III
D.6.14.	Productos de panificación	IV
D.6.15.	Vinos y bebidas alcohólicas	III
D.7.	TABACO	
D.7.1.	Cigarrillos	IV
D.7.2.	Cigarrillos, cigarros y tabaco picado	IV
D.8.	TEXTILES	
D.8.1.	Fibras Textiles	III
D.8.2.	Hilados, hilos y lanas	IV
D.8.3.	Tejido	IV
D.9.	CONFECIONES	
D.9.1.	Confecciones y tiendas en general	V
D.9.2.	Mantelería y ropa de cama	V
D.9.3.	Mercería, medias y artículos de punto	V
D.9.4.	Ropería y Sombrerería	V
D.10.	PAPEL Y CARTON	
D.10.1.	Envases de papel y cartón	IV
D.10.2.	Papel y cartón	IV
D.11.	ARTES GRÁFICAS	
D.11.1.	Editoriales sin Imprenta	IV

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Graf. u/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Graf. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Marisol Gardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M



D.11.2	Librería y papelería	IV
D.11.3.	Papeles impresos para decorar, empaquetar, etc.	IV
D.12.	PRODUCTOS QUIMICOS, PINTURAS Y BARNICES	
D.12.1.	Pinturas y barnices	III
D.12.2.	Productos químicos diversos	Y
D.13.	PRODUCTOS FARMACEUTICOS DE HIGIENE Y TOCADOR	
D.13.1.	Drogas medicinales	III
D.13.2.	Herboristería	III
D.13.3.	Perfumes y productos de higiene y tocador	III
D.14.	ARTÍCULOS DE CAUCHO	
D.14.1.	Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar	IV
D.14.2.	Calzado de caucho	IV
D.14.3.	Cámaras y cubiertas	III
D.15.	CUEROS, PIELS CURTIDAS Y SUS MANUFACTURAS	
D.15.1.	Almacenes de suelas	III
D.15.2.	Marroquinería	IV
D.15.3.	Calzados de cuero	IV
D.15.4.	Cueros curtidos	III
D.15.5.	Cueros salados o crudos	Y
D.15.6.	Pielles curtidas	IV
D.15.7.	Talabartería	IV
D.16.	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	
D.16.1.	Art. de plomería, electricidad, calefacción, etc.	IV
D.16.2.	Ladrillo, cemento, cal, arena, etc.	III
D.16.3.	Piedras, mármol, etc.	III
D.16.4.	Puertas, ventanas, armazones, etc.	III
D.16.5.	Vidrios, cristales	III
D.17.	ARTÍCULOS DEL HOGAR	
D.17.1.	Acolchados y otros artículos de tapicería	IV
D.17.2.	Alfombras	IV
D.17.3.	Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, etc.	IV
D.17.4.	Artículos de bazar y menaje	IV
D.17.5.	Artículos de limpieza	III
D.17.6.	Discos, casetes, cintas de video, etc.	V
D.17.7.	Muebles en general	IV
D.18.	JOYERIA, RELOJERIA Y AFINES	
D.18.1.	Joyería, relojería, platería, fantasías, etc.	IV
D.19.	METALES (EXCLUIDO MAQUINARIAS)	
D.19.1.	Artefactos y artículos en general de metales no ferrosos	

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Producción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

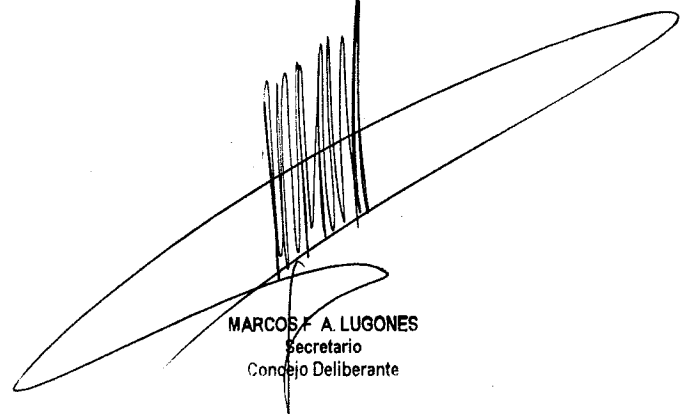
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

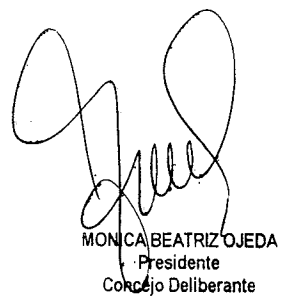
A. Aníbal Cardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.




	(cobre, plomo, zinc, estaño, níquel, etc)	III
D.19.2.	Artículos de hierro y acero	IV
D.19.3.	Hierro y acero en barra, perfiles, chapas, etc.	III
D.19.4.	Metales no ferrosos en distintas formas	III
D.20.	VEHICULOS Y MAQUINARIAS (EXCLUIDO LAS ELECTRICAS)	
D.20.1.	Automotores, sus repuestos y accesorios	III
D.20.2.	Bicicletas, sus repuestos y accesorios	V
D.20.3.	Equipos y accesorios para el transporte por agua	III
D.20.4.	Equipos y accesorios rurales	III
D.20.5.	Equipos y aparatos científicos y de precisión	V
D.20.6.	Equipos y maquinaria para la construcción	III
D.20.7.	Maquinaria, instalaciones mecánicas para uso de la industria sus repuestos y accesorios	III
D.20.8.	Maquinas y equipos para oficinas (maq.de escribir y calcular)	IV
D.21.	MAQUINARIAS Y APARATOS ELECTRICOS	
D.21.1.	Aparatos y materiales para radiofonía, repuestos y accesorios	IV
D.21.2.	Artículos y aparatos para instalaciones eléctricas	IV
D.21.3.	Motores eléctricos, sus repuestos y accesorios	III
D.22.	RAMOS GENERALES	
D.22.1.	Almacenes y proveduría marítima	III
D.22.2.	Almacenes y ramos generales	III
D.23.	VARIOS	
D.24.	Accesorios para farmacia y hospitales	IV
D.23.2	Arboles y plantas	III
D.23.3.	Armería, sin depósito de: balas, cartuchos, etc.	IV
D.23.4.	Armería con depósito de: balas, cartuchos, etc.	Y
D.23.5.	Artículos musicales	IV
D.23.6.	Artículos de deportes	IV
D.23.7.	Útiles de comercios, profesionales, industria	IV
D.23.8.	Consignatarios en general	III
D.23.9.	Cuchillería	V
D.23.10.	Desechos de hierro, acero y otros materiales	II
D.23.11.	Desechos en general (excluidos los metales)	I
D.23.12.	Diarios y revistas	III
D.23.13.	Envases en general	III
D.23.14.	Ferretería en general	IV

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramites Circulatorias	Nuevas Urban y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

 Mariana Valenzuela
 Jefe Dpto. Despacho General
 - D.L.T y D.G. A.L.M.



1. REFERENCIAS GENERALES DEL CUADRO DE USOS SEGÚN DISTRITOS

No permitido en la zona.

- Permitido sin restricciones
- ◆ Permitido superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.T. de la zona.
- ◇ Permitido superficie máxima destinada a la actividad 50% del F.O.S. de la zona.
- ⊕ No está prevista la localización en el ejido Municipal, a fin de estudiarse la aprobación del uso y/o actividad deberá presentarse proyecto de Arquitectura y memoria técnico-constructiva, evaluándose el grado de molestia se normará la actividad para su ubicación en el ejido. El D.E.M elevará proyecto de Ordenanza ad referendum del Concejo Deliberante.

1.1. LIMITACIÓN NÚMERO DE OPERARIOS



Máximo número de operarios 25



Máximo número de operarios 5. Industria de carácter familiar.

1.1.1. REFERENCIAS PARA ESPACIOS DE CARGA Y DESCARGA.

Modulo mínimo carga y descarga 30 m2.

- 1 Superficie mínima un (1) módulo
- 2 Superficie mínima dos (2) módulos
- 3 Superficie mínima (1) módulo por cada camión que opera simultáneamente, considerándose en relación a la superficie cubierta total destinada al uso

hasta	300m2	1 módulo	30m2
de 301/m2	a 600m2	2 módulos	60m2
de 601/m2	a 1000m2	3 módulos	90m2
de 1001/m2	a 1500m2	4 módulos	120m2

un (1) módulo cada 500 m2 más o fracción
- 4 Superficie 20% de la destinada al uso (2) dos módulos 60m2.
- 5 Más de 300m2 de superficie destinada al uso (1) un módulo 30 m2

de 301 m2	a 1.000m2	(2) dos módulos 60m2
-----------	-----------	----------------------

de 1001 en más y cada 500m2 o fracción (1) un módulo..

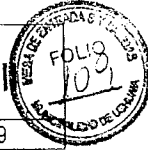
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Directorio	Normas Administrativas	Tramos Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCO F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Manfred Cárdenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M.



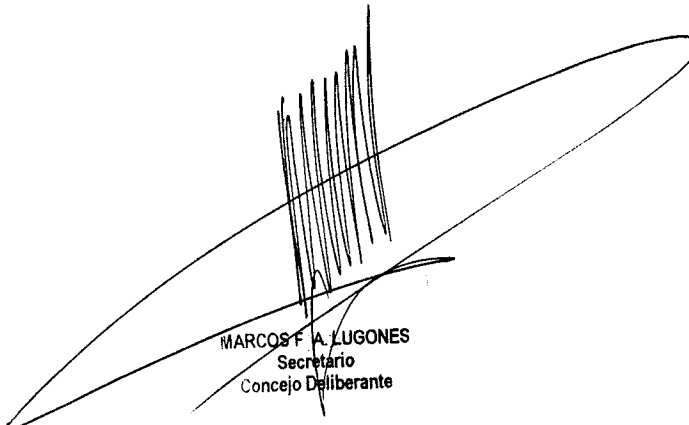
I.1.2.REFERENCIAS PARA ESTACIONAMIENTO O GUARDA VEHICULAR

- ① (1) Un módulo cubierto o al aire libre.
15 m2 y ancho mínimo de 3mt para módulo con su perímetro cerrado.
12,5 m2 y ancho 2,5 mt para módulo de perímetro abierto
- ② (1) Un módulo cada 150m2 de la superficie cubierta
- ③ Más de 151m2 construidos hasta 500m2 15 módulos
Más de 501m2 construidos hasta 1000m2 igual superficie a la construida destinada al uso
Más de 1.001m2 el doble de la superficie construida.
- ④ Salón de 300m2 o más el 20% de la superficie total construida.
- ⑤ 1) Un módulo por cada

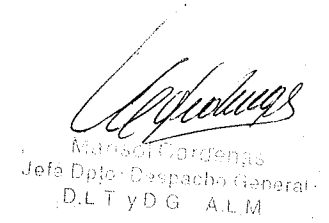
Aula	Unidad habitacional
Taller	Consultorio
Laboratorio	Profesional
- ⑥ 1) Un módulo cada 3 habitaciones
Más de 300m2 de superficie se sumará un módulo cada 56m2.
Los hoteles que cuenten con otros usos, se adicionará la superficie de estacionamiento correspondiente a cada uno.
- ⑦ (1) Un módulo por cada profesional más un módulo cada (6) camas.
- ⑧ (1) Un módulo cada cinco operarios
- ⑨ (1) Un módulo por cada vehículo registrado
- ⑩ (1) Superficie de estacionamiento igual a superficie destinada a reparaciones más (2) módulos.
Mínimo (3) módulos

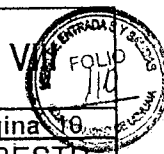
Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramés Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gral. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gral. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


 Marcos A. Lugones
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
51/69

TABLA DE USOS	AREA URBANA											RESTR.			
	RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1						

II ADMINISTRACION PUBLICA Y ORGANISMOS DE SEGURIDAD

I-1. ADMINISTRACIÓN															
1-1. Estafeta postal.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-2. Oficinas públicas con o sin acceso de público.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
I-2. SEGURIDAD															
2-1. Cuartel de bomberos.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2-2. Comisaría - Subcomisaría	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2-3. Penitenciaría - Reformatorio	⊕														

USOS COMERCIALES

I. COMERCIO MAYORISTA															
1-1. Sin depósito (exposición y ventas)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1-2. Con depósito	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

II. COMERCIO MINORISTA

III. ALIMENTOS Y BEBIDAS															
1-1. Almacen-Dispensa-Autoservicio-Bebidas-Vinería, whiskería, licores, cervezas y bebidas sin alcohol. Carnes y chacinados - Carnicería (frescos y congelados) Comidas elaboradas. Pastas frescas, Rotisería. Chocolates, golosinas, caramelos, confituras. Fiambrería. Embutidos, fiambres y otros prep. a base de carnes. Frutas, legumbres, hortalizas y cereales. (frescos) Frutas, hortalizas, legumbres y cereales secos, en conservas diversas. Lacteos, dulces, mermeladas. Galletitas, bizcochos, panificados (exp. al público) Heladería Pan, factura, masas, pastelería (solo expendio) Pescados y mariscos. Frescos y congelados.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-2. Pan, factura, masas, pastelería. (elab. y ventas). Panadería.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1-3 Supermercado e hipermercado.	⊕ (1)Se requerirá del solicitante, la presentación de un estudio de impacto urbanístico, que contemple como mínimo la resolución de aspectos tales como: circulación vehicular, accesos, carga, descarga y estacionamiento.														

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grt. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
[Handwritten signature]
Marisol Cardenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.



Ordenanza Numero: 2139
52/69

TABLA DE USOS	AREA URBANA														RESTR.			
	RESIDENCIAL							CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observa
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI						

III. COMERCIO (MINORISTA)																		
III-1. ARTÍCULOS PARA EL HOGAR, COMERCIO Y OFICINA																		
1-1. Acolchados, cortinas, tapicería en general, alfombras papeles pintados e impresos para decorar, Colchones y afines. Muebles y accesorios de madera, mimbre, hierro y metálicos	○	○	◆	○		◆		○	○	○								●
1-2. Artículos de bazar y menaje. Máquinas de coser, tejer, electrodomésticos, Artículos de limpieza. Art. De lona, toldos y accesorios. Ferrería, herrajes, cerrajería, grifería, mal. Eléctricos. Artefactos eléctricos y de iluminación. Maquinarias y equipos para oficina. Máquinas de escribir, de contabilidad, computación. Discos, grabaciones. Cassettes. Videos. Películas.	○	○	○	○		○		○	○	○								
1-3. Cristalería, platería Cuadros, marcos y espejos enmarcados. Decoración, antigüedades, objetos de arte	○	○	○	○	◆	○	◆	○	○	○								
En los casos que se combinen rubros deberá adoptarse el que más restricciones tiene por sus grado de molestia y caarakterísticas de uso.																		
III-2. JOYERÍA, RELOJERÍA Y AFINES																		
2-1. Joyas y alhajas con piedras preciosas y/o semipreciosas. Fantasía, bijouterie y novedades	○	○	○	○	◆	○	◆	○	○	○								
III-3. CONFECCIONES Y TEXTILES																		
3-1. Confecciones en general. Artículos y prendas para bebés y niños. Tejidos. Medias y artículos de punto. Lencería. Mercería. Sedería. Géneros, hilados, bolones, lanas. Artículos de blanco. Ropa de cama, mantelería, frazadas, mantas. Sastrería y accesorios. Ropa de trabajo, uniformes y accesorios	○	○	○	○	◆	◆	◆	○	○	○								
III-4. CUEROS PIELS Y AFINES																		
4-1. Almacén de suelas. Prendas de vestir de cuero. Calzado de cuero y accesorios. Zapatería. Marroquinería. Monturas y arneses. Talabarterías	○	○	○	○	◆	◆	◆	○	○	○								
III-5. EQUIPO PROFESIONAL, FOTOGRAFICO Y CIENTIFICO																		
5-1. Ortopedia. Óptica y fotografía. Equipos de computación. Fotocopiadoras. Instrumentos musicales y accesorios. Instrumental quirúrgico, clínico y odontológico. Instrum. De precisión, medición, científ. Y de laboratorio.	○	○	◆	○		○		○	○	○								

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Genl s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Crt. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Signature]
MARGOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Signature]
MÓNICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Signature]
Marisol Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA



Ordenanza Numero: 2139
53/69

NORMAS GENERALES USO DEL SUELO

Página 12

TABLA DE USOS	AREA URBANA													RESTR.		
	RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estaciona miento	Obrer ia	
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1							MR 1

III-8: ARTES GRÁFICAS	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI	A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estaciona miento	Obrer ia
6-1. Bolsas y env. impresos de nylon, plástico y cartón. Cotillón, filatelia, papelería, librería. Diarios, revistas, libros. Papeles impresos.	○	○	◆	○		○		○	○	○		○						
III-7: FARMACEUTICOS, HIGIENE Y TOCADOR																		
7-1. Droguería, especialidades medicinales. Farmacia, herboristería. Perfumería, cosmética.	○	○	◆	○		◆		○	○	○		○						
III-8: PRODUCTOS QUÍMICOS, PINTURAS																		
8-1. Artículos de caucho para uso medicinal y del hogar. Cámaras, cubiertas y productos de caucho. Pinturería. Sustancias químicas para uso medicinal y/o industrial.	○	○	◆	○		◇		○	○	○		○					①	
III-9: MATERIALES PARA LA CONSTRUCCIÓN																		
9-1. Carpintería de obra, maderas (Exposición y ventas) Materiales de constr. (clase1) Exposición y ventas Revestimientos, piedra, mármol, etc. (expo. y ventas)	○	○	◆	○		◇		○	○	○		○					③	②
9-2. Carp. de obra, maderas (exp., ventas con depósito) Mat. de constr. (clase2) Sin mat. a granel con depósito		○		○		◇				○		○					③	②
9-3. Materiales de construcción sin restricciones (clase 3)										◆		○					③	②
III-10: RAMOS GENERALES																		
10-1. Almacenes y proveedurías navales. Almacenes de ramos generales. Autoservicio mayorista Autoservicio de productos no alimenticios.										⊕								
III-11: DEPORTES																		
11-1. Armería, cartuchos, balas, cuchillería (sin depósito)	◇	◇		◇		◇		○	○	◇		○						
11-2. Armería (con depósito)												○						
11-3. Accesorios para práctica de deportes y atletismo. Accesorios para pesca deportiva y comercial. Equipamiento deportivo y accesorios de mantenimiento. Bicielería.	○	○	◆	○		○		○	○	○		○						
III-12: JARDINERÍA																		
12-1. Florería y semillera, plantas de Interior. Exp. y vent. Vivero, plantas, árboles	○	○	○	○	◆	○		○	○	○		○					①	①

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grl. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOSE A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCELO GARDENAS
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M

Ordenanza Numero: 2139
54/69

TABLA DE USOS

AREA URBANA

RESTR

	RESIDENCIAL							CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observa
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI						

III. REQUISITOS																		
13-1. Diarios y revistas. Bebidas, golosinas. Polimubros (solo productos envasados). Santería, artículos de culto y rituales. Tabaquería. Cigarrillos, tabaco, cigarras y afines. Venta de artículos regionales y artesanales.	○	○	○	○		○		○	○	○		○						
III. VETERINARIA																		
14-1. Veterinaria y venta de animales domésticos y aves	○	○	○	○		○		○	○	○		○						
14-2. Específicos veterinarios. Alimento y artículos para animales domésticos y aves.	○	○		○		○		○	○	○		○						

IV. CULTURA, CULTIVO Y ESPARCIMIENTO																		
IV. DEPORTIVAS																		
1-1. Autódromo. Circuito de competencias de vehículos motorizados, cuatriciclos, motos y autos.																○		③
1-2. Kartódromo.			○													○		
1-3. Estadio de deportes cubiertos	○	○	○	○	◇	◇	◇	○	○	○		○			○		③	
1-4. Gimnasios y estadios de deportes al aire libre. Gimnasio. Natación. Club deportivo con instalaciones al aire libre. Pista de patinaje. Pista de patinaje sobre hielo. Sala de patinaje, patinaje sobre hielo. Polideportivo Club social, cultural y deportivo (Instalaciones cubiertas)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○			○		③	
1-5. Tiro, polígono acústicamente aislado (Instalaciones cubiertas)															○		③	
IV. CULTIVO																		
2-1. Templo. Capilla	◇	○	◇	○	◇	○	◇	○	○	○		○					③	
IV. ESPARCIMIENTO																		
3-1. Auditorio. Sala de teatro. Sala de convenciones. Cines.	○	○	○	○	◇	○	◇	○	○	○		○		○			③	
3-2. Café-concert, salón con espectáculos en vivo, con servicio de comidas y/o bebidas		○		○		○		○	○			○		○				
3-3. Casa de fiestas. Salón de baile. Salón de fiestas. Conflitería bailable												○		○				
3-4. Casa de fiestas infantiles Sala de Juegos Infantiles	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○				
3-5. Club Nocturno												○						
3-6. Parque de diversiones. Circo														○			③	
3-7. Casino. Sala de juegos con apuesta Sala de juegos electrónicos y/o mecánicos		○		○		○		○	○			○		○				

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad.	Zonificación	Normas Gr. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Mariela Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA

VIII

Ordenanza Numero: 2139
55/89

NORMAS GENERALES USO DEL SUELO

Página 14

TABLA DE USOS

AREA URBANA

RESTR.

	RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observaciones
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1						

IV. CULTURALES															
4-1. Biblioteca. Hemeroteca, Museo. Galería de arte. Salón de Exposiciones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5-1. Institutos, academias, educación formal, preescolar, primaria, secundaria, terciaria y universitaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	③

VI. RESIDENCIA															
6-1. Casa de pensión. Convento. Hogar infantil. Residencia geriátrica. Vivienda colectiva. Vivienda Individual	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	⑥

VII. SANIDAD															
7-1. Consultorios externos. Centro o servicio médico u odontológico. Consultorio médico, odontológico o veterinario. Dispensario, 1° auxilios.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	⑤
7-2. Clínicas, sanatorios, institutos privados. Clínicas veterinarias con internación.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7-3. Hospital, sanatorios, para enfer. mentales crónicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

AGENCIAS DE SERVICIOS PERSONALES DIRECTOS

VIII. AGENCIAS COMERCIALES Y DE ALQUILER															
1-1 Empleo. Turismo Juegos de azar (prode, lotería, etc.) Inmobiliaria Películas y video cassette. Vehículos automotores Bicicletas, patines, art. de deportes Información, noticias, Seguros y Publicidad. Casas de cambio.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1-2. Taxímetros, remises. (con vehículos en espera en la vía pública).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1-3. Transporte cargas livianas (con vehículos en espera en la vía pública)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
1-4. Transporte cargas pesadas y semipesadas. (Con guarda de vehículos)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	⑨

Permitido únicamente en la Av. San Martín en toda su extensión.

VIII. ALIMENTACIÓN															
2-1. Bar, cafetería, cervecería. Restaurante, cantina Pizzeria, grill.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2-2. Casa de té, lechería, lácteos, heladería.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Temas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gen. u/ Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gr. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

Marisol Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA



Ordenanza Numero: 2129
56/69

NORMAS GENERALES USO DEL SUELO

Página 15

TABLA DE USOS	ÁREA URBANA														RESTR.			
	RESIDENCIAL							CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observa
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI						

VIII- 3. BANCOS																		
3-1. Banco casa central. Oficinas crediticias Financieras y cooperativas Oficinas sucursales bancarias																		①
3-2. Minibanco y cajeros (hasta 30 m2 y dos cajeros)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
VIII- 4. EDICIONES IMPRESOS																		
4-1. Copias, fotocopias, reproducciones Estudio y laboratorio gráfico (excepto imprentas) Fotografía, revelados copias. Impresos y encuadernación Servicios relacionados con la imprenta. Editorial sin depósito. Calcomanias y estampados en serigrafía Taller de grabados a mano y fotografado.	○	○	◆	○														
4-2. Cartelería	○	○	◆	○														①
VIII- 5. ESTUDIOS																		
5-1. Grabación de radio y/o televisión	○	○	○	○	○	○	○	○	○									
5-3. Planta transmisoras									①		①							
5-2. Profesionales. Oficinas consultoras y/o	○	○	○	○	○	○	○	○	○									
① Se determinará según la potencia de la emisora de acuerdo a lo establecido por la legislación vigente.-																		
VIII- 6. FÚNEBRES																		
6-1. Fúnebres con depósito, exposición de féretros	○	○	◆	○														①
6-2. Sala velatoria	○	○		○														① ②
VIII-7. GUARDA DE VEHICULOS																		
7-1. Cochera cubierta	○	○	○	○														
7-2. Cochera descubierta, playa de estacionamiento	○	○	○	○	○	○	○	○	○									
VIII-8. HOTELES																		
8-1. Hoteles por horas		○		○														
8-2. Hoteles y otros alojamientos salvo por horas Hoteles solo alojamiento (sin comedor)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	⑥
VIII-9. INSTITUTOS DE BELLEZA																		
9-1. Salón de belleza integral. Higiene y estética corporal. Peluquería damas. Peluquería y barbería	○	○	○	○	○	○	◆	○	○	○								

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Edop Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grl. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

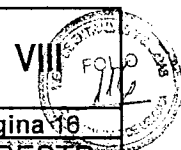
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
Marisol Cárdenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.T. 100 - 400

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA



Ordenanza Numero: 2129
57/69

NORMAS GENERALES USO DEL SUELO

Página 18

TABLA DE USOS

AREA URBANA

RESTR.

	RESIDENCIAL						CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacionamiento	Observa
	R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2						

VIII LABORATORIOS																	
10-1. Laboratorio de análisis clínicos	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
10-2. Laboratorio análisis químicos industriales												○					+

+ En otras zonas permitido sólo como complementaria de la actividad principal.

VIII LAVANDERIA LIMPIEZA Y TENIDO																	
11-1. Lavandería mecánica Autoservicio de lavado, secado y planchado																	
Limpieza y reparación de pieles	○	○	○	○	◇	○		○	○	○		○				○	(1)
Limpieza de alfombras y tapices																	
Limpieza y teñido de alfombras																	
Teñido de prendas de vestir ropa blanca y otros art. Textiles																	

(1) Solo permitido como actividad complementaria de la principal y dentro del establecimiento.

IX SERVICIOS PERSONALES Y DEL HOGAR																	
9-1. Rep. De aparatos, equipos y mobiliario del hogar, calzado y otros artículos de cuero, eléctricas. Heladeras, lavarropas, art. del hogar. Relojes y joyas, bicicletas y tricidos. Básculas balanzas, fotocopiadoras, computadoras y equipos contables y cajas registradoras. Máquinas de coser y de tejer no industriales. Heladeras, acondicionadores de aire y repuestos	○	○	○	○	◇	○	◇	○		○		○					
9-2. Carga de extinguidores de incendio.	○	○		○		○		○									●
9-3. Tapicerías	○	○	○	○	◇	○	◇	○		○		○					●

X EMPRESAS CONSTRUCTIVAS																	
1-1. Depósito máquinas, útiles, materiales y máquinas viales												○	○				●
XI SERVICIOS DE SANEAMIENTO Y MANTENIMIENTO																	
⊕																	
XI INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS																	
XI-1 PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD																	
XI-2 PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE GAS																	
XI-3 PRODUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA																	
⊕																	

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral. y Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gr. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

Marcos A. Lugones
MARCOS A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

Monica Beatriz Ojeda
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Marisol Cardenas
Marisol Cardenas
 Jefa Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M.

Ordenanza Numero: 2139
58/69

TABLA DE USOS

AREA URBANA

RESTR

RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estacione miento	Observa c
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1						

XI. VENTA Y SERVICIOS DEL AUTOMOTOR

XI.1. VENTAS Y SERVICIOS DE MAQUINARIAS

XI.1.1. VENTAS Y SERVICIOS

1-1. Automotores. Exposición y ventas. Accesorios y repuestos. Carrocerías, casas rodantes, remolques. Accesorios y repuestos. Exposición ventas. Motos, motocicletas ciclomotores Bicicletas, triciclos, rodados a tracción. Exp. y ventas.	○	○	◆	○	○	○	○	□	○	○					
1-2. Automotores. Accesorios y repuestos Exposición y ventas. Con taller complementario. Carrocerías, casas rodantes, remolques. Exposición y ventas con taller complementario. Motos, motocicletas, ciclomotores. Exp. y ventas con taller complementario.	○	○		○	○				○	○					ⓐ
1-3. Camiones, remolques y semi-remolques. Exposición y ventas. Con o sin taller complementario. Equipos y accesorios para el transporte naval. Maquinarias rurales. motores y equipos industriales. Exposición y ventas.									○	○					ⓐ

No se podrá localizar en la Av. San Martín en toda su extensión

XII.2. TALLERES MECANICOS

2.1. REPARACIÓN DE AUTOMOVILES

2-1. Clase 1 - Taller Chapa y pintura.	○	○	◆	○	○	○	○	○	○	○					ⓐ
2-2. Clase 2 - Taller Mecánico y Gomería.	○	○	◆	○	○	◆	○	○	○	○					ⓐ
2-3 Clase 3 - Taller Instrumental y lavadero de automóviles.	○	□	○	□	□	□	○	○	○	○					ⓐ

Permitido con una exigencia de cinco (5) módulos de estacionamiento dentro de la parcela.

2.2. REPARACIÓN CAMIONES, REMOLQUES Y SEMI-REMOLQUES

Taller Clase 3, 2 y 1.									○	○					ⓐ
------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---	---	--	--	--	--	---

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral a/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gr. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante

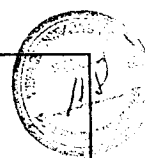
MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Soledad GARDENAS
Despacho General
M. D. G. A. L. M.

VIII
Ordenanza Número: 2139
59/69

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA



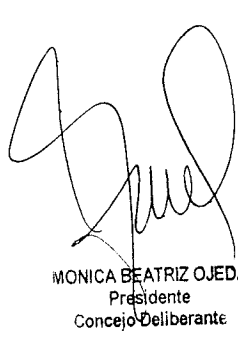
página	18	NORMAS GENERALES USO DEL SUELO												
TABLA DE USOS		AREA URBANA											RESTR.	
RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Estaciones miendo	Observac
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI			

INDUSTRIA MANUFACTURERA

I- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS															
I-1 MATANZA DE GANADO, PREPARACIÓN Y ELABORACIÓN DE SUS DERIVADOS															
⊕															
I-2 - FABRICAS DE PRODUCTOS LÁCTEOS															
2-1. Manteca, queso, leche en polvo y demas prod ^a de leche. Usinas: pasteurizadoras de leche.														3	8
2-2. Elaboración de dulce de leche. Elaboración de postre a base de lácteos. Elaboración de helados.	○	○	○	○	○				○	○	○			3	8
I-3- ENVASADO Y CONSERVACIÓN DE FRUTAS Y LEGUMBRES															
3-1. Elaboración industrial de dulces, mermeladas y jaleas.									○		○			3	8
3-2. Frac. y env. de frutas y verduras deshidratadas Elaboración artesanal de dulces, mermeladas y jaleas.	◆	○	◆	○		◆		○		○	○			3	8
3-3. Elab. y env. de frutas, leg. y hortalizas secas, conservas, pulpas y jugos	◆	○	◆	○		◆		○		○	○			3	8
I-4- ELABORACIÓN DE PESCADOS, MARISCOS, CRUSTÁCEOS Y PRODUCTOS MARINOS															
4-1. Elaboración de pescados, crustáceos y productos marinos. Conservas y envasados											○			3	8
4-2. Elab. de comidas env. y/o congel. en base a prod. Marinos	◆	○	◆	○		◆					○			3	8
I-5- Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales															
⊕															
I-6. Fabricación de productos de panadería															
6-1. Elaboración de masas, pasteles, sandwiches Panadería (excl galletitas). Pastas alimenticias secas.	◆	○	◆	○		◆			○	○	○				
6-2. Elaboración de pastas alimenticias secas.											○			3	8
6-3. Elaboración de galletitas y bizcochos.											○			3	8
1.7. Fabricación de cacao, chocolate y artículos de confitería															
7.1. Elaboración de cacao, chocolates y sus derivados. Frac. Y envasado de caramelos y confituras.	◆	○	◆	○		◆			○	○	○				

introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramés Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante

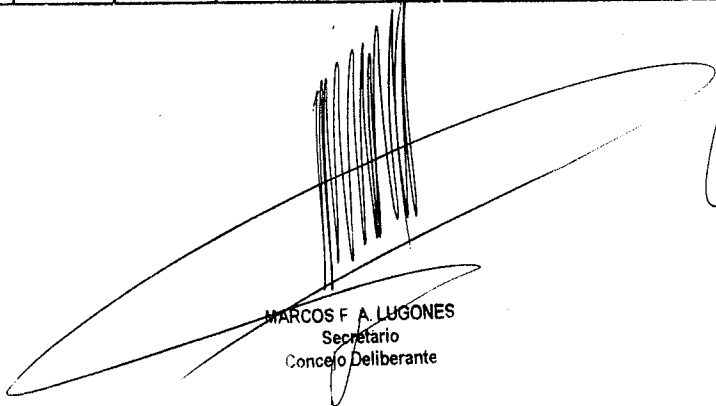
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

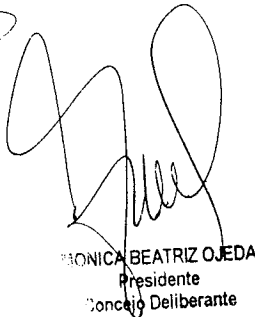

Marisol Cardenas
Jefe Dpto. Despacho General
D.L.T y D.G. A.L.M

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA Ordenanza Numero: 2139 60/69											VIII			
NORMAS GENERALES USO DEL SUELO											Página 19			
TABLA DE USOS											ÁREA URBANA		RESTR.	
RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	T H	D. R.	C r e p y e n c a p a	E s t a c i o n a m i e n t o	O b s e r v a c i o n
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1						

I-8- ELABORACIÓN DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS DIVERSOS														
8-1. Elaboración de hielo excludido hielo seco.	◆	○	◆	○	◆				○	○				
8-2. Elaboración de sales, condimentos y aderezos. Productos dietéticos. Alm. Concentrados, preparados y/o congelados. Preparación de comidas.	◆	○	◆	○	◆				○	○				
I-9- ELABORACIÓN DE ALIMENTOS PREPARADOS PARA ANIMALES.														
9-1. Elaboración de alimentos para animales y aves									○	○			③	⑧
I-10- INDUSTRIA DE BEBIDAS.														
10-1- DESTILACIÓN Y RECTIFICACIÓN DE BEBIDAS ESPIRITUOSAS.														
1-1. Licores y demás bebidas alcohólicas.	◆	○	◆	○	◆				○	○			③	⑧
1-2. Fracción. Y env. De beb. Espirituosas, licores. De vinos y sidras (embotelladoras).									○	○			③	⑧
10-2- INDUSTRIA VITIVINÍCOLA, BEBIDAS MALTEADAS Y MALTA														
10-3- INDUSTRIA DE BEBIDAS NO ALCOHOLICAS Y AGUAS GASEOSAS														
3-1. Bebidas sin alcohol y refrescos (gasif. o no gasif.). Beb. Sin alcohol (gasif. O no) planta									○	○			③	⑧
II - TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR E INDUSTRIAS DEL CUERO														
II-1- FABRICACIÓN DE TEXTILES														
1-1- HILADO, TEJIDO Y ACABADO DE TEXTILES														
1-1. Preparación de fibras de algodón y/ o cerdas. text. vegetales (excep. algodón). Hilados de fibras text. Tejidos, trenzados, cordones y cintas. Tintorería indust. (Blanc, teñido y apresto de textiles). Puntillas, encajes, broderie y artículos similares. Tejidos de seda natural, artificial y fibra sintética. Tejidos de lana, algodón y fibras, excep. tej. de punto Fabricación de estopa. Estampado de telas.									○				③	⑧

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gr. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales


MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

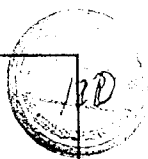

MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


Marisol Gádenas
 Jefe Depto. Despacho General
 O. U. - D. O. - A. U. M.

VIII
Ordenanza Número 2139
61/69

CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE USHUAIA

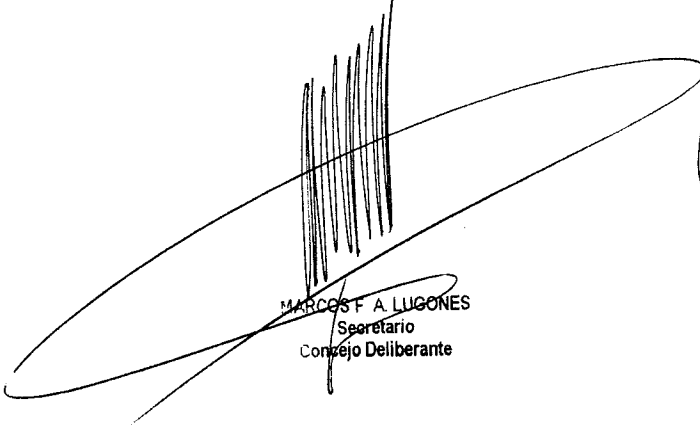


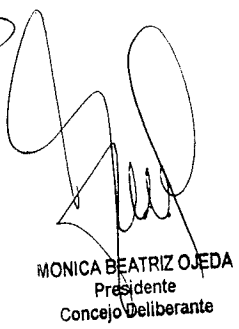
página	20	NORMAS GENERALES USO DEL SUELO															
TABLA DE USOS		AREA URBANA										RESTR.					
		RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO			A R C	TH	D.R	Com y escape	Estaciona miento	Observac	
		R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI				

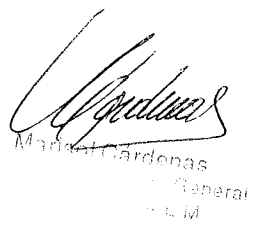
1-2- ARTÍCULOS CONFECCIONADOS DE MATERIALES TEXTILES Y PRENDAS DE VESTIR																		
2-1. Confección de ropa de cama y mantelería. Tapicería, cortinados, acolch., almohadones y afines. Confección y reparac. de bolsas. Confección de artículos de lona y sucedáneos de lona. Frazadas, mantas, cobertores y otros textiles no clasificados Talleres de bordado, vainillado, plegado y afines. Bobinados de hilos para coser, zurcir y bordar. Estampados de telas, banderines banderas y estandartes. Confección de prendas de vestir.																	3	8
1-3- FABRICA DE TEJIDOS DE PUNTO																		
3-1. Fabricación de medias. Acabado de tejidos de punto Fabricación de tejidos y art. de punto de lana, algodón, Seda.																	3	8
II-2- INDUSTRIAS DEL CUERO Y PRODUCTOS DE CUERO, PIELS Y SUCEDÁNEOS EXCEPTO CALZADO																		
2-1- CURTIDURÍAS Y TALLERES DE ACABADO.																		
⊕																		
2-2-INDUSTRIA DE PREPARACIÓN Y TEÑIDO DE PIELS.																		
2-1. Preparación y teñido de pieles. Confección de artículos de piel. (excep. Prendas de vestir).	⊕																	
2-3- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE CUERO, CALZADOS Y PRENDAS DE VESTIR																		
3-1. Fabric. de bolsas, valijas, ameses y sillas de montar. Fabricación de carteras. Fabricación de calzado de cuero o tela.																	3	8

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramés Circulatorias	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Gra. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Gr. Uso del Suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------	----------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OUEDA
Presidente
Concejo Deliberante


Marcos F. A. Lugones
General
Concejo Deliberante



página 22	NORMAS GENERALES USO DEL SUELO										RESTR.				
TABLA DE USOS		AREA URBANA													
		RESIDENCIAL				CENTR		MIXTO		A R C	TH	D.R	Carga y descarga	Edificios mixtos	Observac
R1	CO1	R2	CO2	R3	CO3	R4	Ce	Ce1	MR 1	MR 2	MI				

1-4- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS FARMACÉUTICOS Y MEDICAMENTOS																		
⊕																		
1-5- FABRICACIÓN DE JABONES Y PREPARADOS DE LIMPIEZA, PERFUMES, COSMÉTICOS Y OTROS DE TOCADOR																		
5-1- Fabricación de Jabones, excepto de tocador		⊕																
5-2- Frac. Y env. De produc. De tocador, limpieza e higiene																3	8	
1-6- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS QUÍMICOS NO CLASIFICADOS																		
⊕																		
V-2- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DIVERSOS DERIVADOS DEL PETRÓLEO Y DEL CARBÓN																		
2-1. Fabricación de productos de plástico premoldeado, extrusión. Plástico microporoso para aislamiento paneles y elementos moldeados. Art. moldeados y laminados de mat. plástico bruto. art. Confeccionados con textiles y plásticos		⊕																
2-2. Fabr. de velas con componentes ya elaborados		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
2-3. Fab. de bolsas plásticas para todo uso Taller de corte y armado de artículos de plástico		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3	8	
VI- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS																		
VI-1- FABRICACIÓN DE VIDRIO Y PRODUCTOS DE VIDRIO																		
1-2. Taller de corte de vidrios incluye armado de marcos.		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	3	8	
VI-2- FABRICACIÓN DE PRODUCTOS MINERALES NO METÁLICOS																		
2-1-Fab. de art. de cemento y fibrocemento, caños, tanques. Fabricación de bloques, baldosas, caños de cemento. Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos. Aserrado, corte, pulido y labrado de mármoles, granitos Mezclas para revocos Triturado y molido de minerales no metálicos. Piedras naturales y artificiales para revestimientos. Molduras y demás artículos de yeso. Hormigón preparado, hidrófugo																	3	8

Introducción	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Gral s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Grt. Uso del Suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

[Handwritten signature]
MARCOS F. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante

[Handwritten signature]
MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

[Handwritten signature]
Marcos Caruenas
 Jefe Dpto. Despacho General
 D.L.T y D.G. A.L.M



IX. CONDICIONES AMBIENTALES

IX.1. GENERALIDADES

El presente Código de Planeamiento Urbano de la ciudad de Ushuaia establece normas referente a la organización espacial de lo construido y su relación con el medio ambiente. Su finalidad es dispensar a la población condiciones ambientales propicias en directa relación con la situación geográfica-climática y geomorfológicas, propendiendo a permitir el goce de un ambiente sano para todos los habitantes de la ciudad, en cumplimiento de los preceptos del artículo 25° de la Constitución Provincial.

A estos efectos resulta de vital importancia contar con una CARTA DINÁMICA AMBIENTAL de la ciudad, elemento de diagnóstico que constituya un inventario gráfico detallado de actualización permanente, sobre los datos del medio (elementos del paisaje, geomorfología, climatología, flora y fauna, asentamiento humanos, actividades, etc.), de las alteraciones naturales y antrópicas que sobre el mismo se produzcan, tanto modificaciones del suelo, de sus componentes bióticos, identificación de fuentes y formas de contaminación, y de aquellas medidas tendientes a conservarlo y/o restaurarlo (defensa y mejoramiento de espacios verdes, tratamientos de efluentes, protección de vertientes, etc.)

La planificación, constitución y manejo de microambientes naturales poco modificados para su protección y/o restauración constituye una herramienta cuya aplicación resulta un emergente de la referida carta ambiental, que, como todo proceso dinámico, se modifica constantemente. Por lo tanto, no puede incorporarse en forma rígida en un Código Urbano, sino que sobre una idea directriz establecida en el Código, se incorpora en forma gradual a los planes de ordenamiento urbano por la vía reglamentaria.

En virtud de las características del medio, en el ejido municipal de la ciudad de Ushuaia, se individualizan dos áreas fuertemente definidas una urbanizada y otra natural poco modificada.

Esta última configura un buffer o amortiguador entre la trama urbana y el límite del ejido, que provoca dos tipos de efectos de direcciones contrarias: el de proteger al ambiente rural de las actividades típicamente urbanas, y en sentido opuesto brindar al ambiente de la ciudad un entorno paisajístico y condiciones propicias para la convivencia del hombre con la naturaleza, que eleven su calidad de vida.

A los fines de establecer criterios para el manejo de los ambientes naturales a proteger y/o restaurar, y de la determinación de condiciones y restricciones de uso en cada caso, se adopta la siguiente clasificación:

- 1- ZONA RESTRINGIDA
- 2- ZONA DE USO CONTROLADO

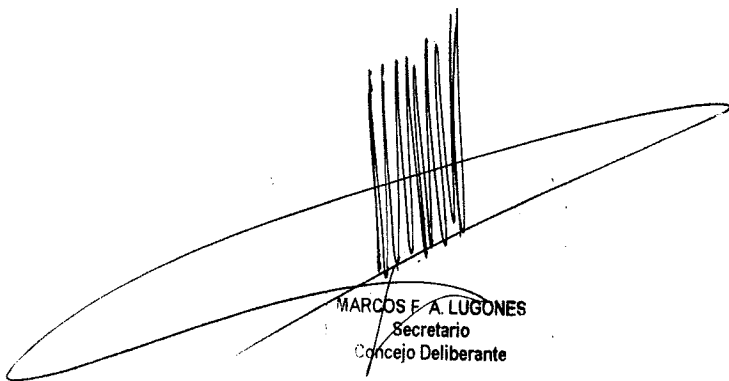
IX.2. DEFINICIÓN

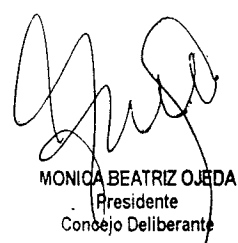
El grado de intervención antrópica permitido para la gestión y administración de las áreas, que en base a esta clasificación, determine el Departamento Ejecutivo por reglamentación tendrá como marco de referencia las disposiciones que a continuación se detallan:

IX.2.1. ZONA RESTRINGIDA. Se entenderán por Zonas Restringidas a aquellas que, habiendo sufrido una escasa alteración ambiental, posean alto valor escénico, o en las que se indiquen procesos ecológicos de extrema fragilidad. Asimismo, podrán encuadrarse dentro de esta categoría, zonas que hayan sufrido un grado importante de deterioro o degradación ambiental para las que se desarrollen planes de recuperación. En estas zonas solo podrán autorizarse actividades deportivas recreativas y/o turísticas

	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
Introducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramos Circulatorios	Nuevos Urban. y Parcelam.	Normas Gral. s/Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral. uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA, FINE DEL ORIGINAL


MARCOS E. A. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Marisol Cárdenas
 Jefe Depto. Despacho General
 D.E.T. y D.G. A.L.M.



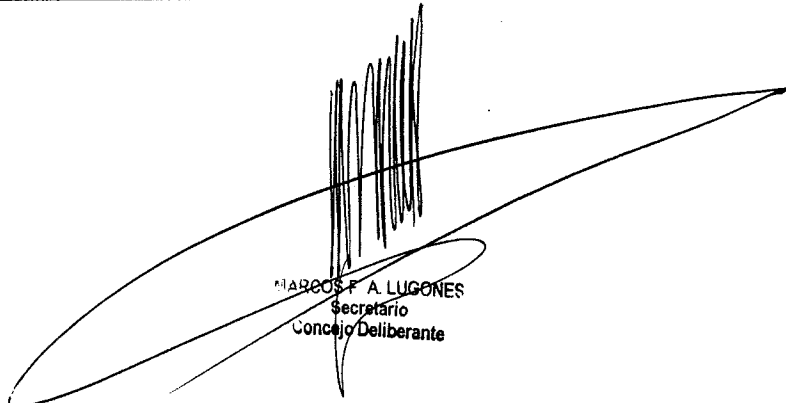
que ocasionen un mínimo impacto sobre el medio, limitándose la instalación de infraestructura publica y/o privada al mínimo necesario para la utilización de los fines previstos, su mantenimiento y efectiva custodia.

X.2.2. ZONA DE USO CONTROLADO. Se tendrán por Zonas de Uso Controlado a aquellas lindantes con las zonas restringidas, que actúen como franjas de protección y como soporte de actividades que fundan su existencia en la presencia de las primeras, pero que requieren infraestructura de apoyo cuya implantación no esta autorizada para las mismas.

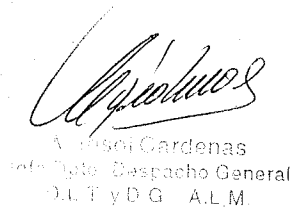
Las restricciones de uso de las zonas de uso controlado resultan intermedias entre las correspondientes a las de las zonas restringidas y las no clasificadas como ambientes naturales a proteger y/o restaurar. La Autoridad de Aplicación determinará para estas zonas y en atención a cada caso en particular, los tipos y modos de aprovechamiento socioeconómico, las pautas de implantación de infraestructura, otorgando los permisos y concesiones para su desarrollo.

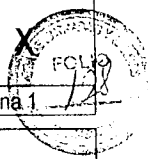
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
roducción	Diccionario	Normas Administrativas	Tramas Circulatorias	Nuevas Urban. y Parcelam.	Normas Cre' de Tejido Urb.	Normas de Habitabilidad	Zonificación	Normas Gral uso del suelo	Condiciones Ambientales	Temas Especiales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS F. A. LUGONES
Secretario
Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
Presidente
Concejo Deliberante


Carlos Cardenas
Jefe Depto. Despacho General
D.L.T.Y.D.G. A.L.M.



I. TEMAS ESPECIALES

I.1. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIONES DEL CÓDIGO:

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las normas de este código de Planeamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y los demás órganos y reparticiones municipales competentes, podrán surgir también de las presentaciones que en forma fundada realicen las entidades intermedias, las Asociaciones Vecinales, las Asociaciones de Fomento, con domicilio en la Ciudad de Ushuaia o que tengan en ella la sede principal de sus actividades, con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

I.1.1. RECONSIDERACIÓN DE LA NORMA:

Toda propuesta de modificación total o parcial del Código podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento.

Toda entidad intermedia y/o Comisiones Vecinales de la ciudad de Ushuaia, podrán solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.

Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme a las normas administrativas vigentes al Departamento Ejecutivo, quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos. El Departamento Ejecutivo elevará al Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales de reforma al Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido estimadas pertinentes.

I.1.1.1. Modificaciones globales

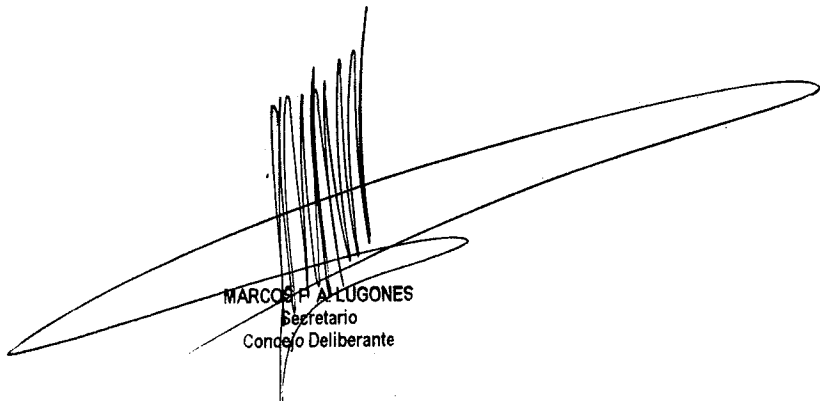
Como corresponsable de la formulación e implementación de la política urbana el Departamento Ejecutivo podrá, por su propia iniciativa o canalizando las iniciativas de la comunidad planteadas según los artículos anteriores, proponer modificaciones globales al Código, reconsiderar normas, formular planes generales, de detalle y de sector, como así también generar toda otra propuesta que permita mejorar la calidad de vida de la población, debiendo implementar una campaña permanente de difusión que permita su conocimiento. Dichas propuestas deberán ser elevadas al Concejo Deliberante para su aprobación.

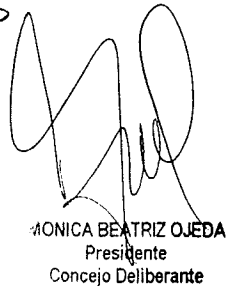
I.1.1.2. Publicidad

Las propuestas aprobadas por el Concejo Deliberante como consecuencia del procedimiento iniciado en artículos anteriores serán difundidas por los medios de comunicación que el Departamento Ejecutivo estime conveniente a fin de asegurar su efectivo cumplimiento.

Introducción	I Diccionario	II Normas Administrativas	III Tramos Circulatorios	IV Nuevas Urban. y Parcelam.	V Normas Graf. s/Tejido Urb.	VI Normas de Habitabilidad	VII Zonificación	VIII Normas Graf. uso del suelo	IX Condiciones Ambientales	X Temas Especiales
--------------	------------------	------------------------------	-----------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	---------------------	------------------------------------	-------------------------------	-----------------------

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL


MARCOS P. LUGONES
 Secretario
 Concejo Deliberante


MONICA BEATRIZ OJEDA
 Presidente
 Concejo Deliberante


Carlos G. Cardenas
 Despacho General
 C.E.T. y D.G. A.L.M.