

## **ORDENANZA N° 2972/19**

### **EL CONCEJO DELIBERANTE DE CAPILLA DEL MONTE**

#### **SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA**

#### **I. OBJETO, AMBITO DE APLICACION Y FINES**

**Artículo 1º.-** Para todo el Territorio Municipal, el uso y ocupación del suelo se regirá por las disposiciones que se determinan en la presente Ordenanza, y las del Código de Edificación (Ordenanza N° 300/73 modificada por Ordenanza N° 520/84 o la que en el futuro la reemplace), en cuanto no resulten en oposición a la presente.-

#### **II. USO DEL SUELO**

**Artículo 2º.-** Por Uso del Suelo se entenderá a la utilización de los inmuebles con o sin edificaciones y/o instalaciones a los fines del asentamiento de actividades residenciales, comerciales, institucionales, turísticas, recreacionales, deportivas, industriales, rurales, y toda otra compatible con la comunidad local y su organización.-

#### **III. CLASIFICACION DEL USO DEL SUELO**

**Artículo 3º.-** El Uso del Suelo se clasificará de la siguiente manera:

a). Uso del Suelo Residencial: el destinado a vivienda o morada permanente o transitoria, individual o colectiva, en edificios o instalaciones adheridas al suelo en forma permanente.

a.1. Uso del Suelo Residencial Individual: el que se desarrolla en edificios o instalaciones que construidas sobre suelo de propiedad exclusiva o sujeto a régimen de Propiedad Horizontal (Código Civil), configuran unidades funcionales independientes de uso familiar sin servicios centrales comunes.

a.2. Uso del Suelo Residencial Colectivo: el que se desarrolla en edificios o instalaciones que, construidos sobre suelo de propiedad exclusiva sujeto a régimen de Propiedad Horizontal (Código Civil), cuenta con múltiples unidades habitacionales de uso familiar, con servicios centrales comunes (agua potable domiciliaria, gas, desagües cloacales, calefacción, refrigeración, televisión, incinerador de residuos, etc.), elementos estructurales comunes (cimientos, muros maestros, estructuras, etc.), superficies comunes (patios, jardines, accesos, galerías, vestíbulos, escaleras, terrazas, locales comerciales y/o de esparcimiento, etc.).

b). Uso del Suelo Comercial: el destinado a la realización de actos de comercio considerados tales por la legislación vigente y el ejercicio profesional u operaciones civiles onerosas, tales como: actividades comerciales o de abastecimiento, recreativas, de oficinas, administrativas, bancos, estaciones de radio y televisión, mercantiles (venta de artículos en general), campamentismo, confiterías, comedores, gimnasios, etc, en forma permanente o transitoria, individual o colectiva, en edificios o instalaciones permanentes o transitorias, exceptuando los destinados exclusivamente al deposito de mercancías, y a la comercialización de artículos considerados como peligrosos, para los cuales valdrán las consideraciones que puedan corresponderles, establecidas para el Uso Industrial.

c). Uso del Suelo Institucional: el destinado al desarrollo de actividades estatales no industriales, de servicios o actividades privadas no rentables y de interés general,

tales como: albergue de personas con fines de tratamiento médico, correccional, penal u otros cuidados, educación o de reunión bajo techo (anfiteatros, galerías de arte, museos, salas de concierto, cines, bibliotecas, etc.), de la administración pública (excepto usos comerciales, depósitos, guardacoches, gimnasios, etc.), en forma permanente o transitoria, individual o colectiva.

d) Uso del Suelo Recreacional: El destinado al asentamiento de edificios y/o instalaciones que propendan a la práctica de deportes y/o atletismo al aire libre o en locales cerrados; juegos de entretenimientos y/o habilidad; actividades culturales y/o artísticas; actividades turísticas (asentamientos transitorios) y/o de esparcimiento físico-espiritual; parques, paseos, etc.

e). Uso del Suelo Industrial: el destinado a la manufactura o elaboración de cualquier producto, materia o cosa; la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas e inorgánicas); el montaje, ensamble, fraccionamiento o reparación de productos (por medios manuales o mecánicos); la prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial; o al almacenamiento de los materiales antes o después de su industrialización y/o venta, incluyendo fábricas en general, usinas, frigoríficos, molinos, talleres, depósitos en general, guardacoches, hangares, y comercialización y depósito de artículos peligrosos (químicos, gas, explosivos, muy combustibles, etc), en forma permanente o transitoria, individual o colectiva. Las industrias se clasifican en:

e.1. Industrias Inocuas: aquellas que por su funcionamiento no causen molestias, tales como: panaderías, fábricas de dulces, masas, tejidos, helados, etc.

e.2. Industrias Molestas: aquellas que por su funcionamiento producen molestias transitorias (ruidos, vibraciones, gases, humos, olores, polvos), tales como: talleres metalúrgicos, chapistas, carpinterías, talleres que usen martinets, etc.

e.3. Industrias Nocivas o Insalubres: aquellas que producen emanaciones de residuos no purificados, combustión perjudicial y/o emanaciones de gases tóxicos o malolientes, o que den lugar a la formación de sólidos, líquidos, gases, humos, polvos, sea por sus propiedades físicas como químicas que al incorporarse al suelo, aguas subterráneas o mezclarse con la atmósfera respirable, lo contaminan constituyendo un peligro para la salud pública, tales como: hornos de cal o de ladrillos, criaderos de aves, moliendas de minerales, mataderos, curtiembres, etc.

e.4. Industrias Peligrosas: Aquellas donde se almacenen, manipulen o fabriquen productos en los que pueden fácil o involuntariamente originarse explosiones o combustiones espontáneas o proyecciones que supongan riesgos para personas e instalaciones.

e.5. Depósitos y comercialización de artículos considerados como peligrosos: valdrán las consideraciones que puedan corresponderles, establecidas para el Uso Industrial.

e.6. Cuando una industria o depósito incluya varios rubros, su clasificación corresponderá al rubro más restringido.

f). Uso del Suelo Rural: el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo, tales como: sembradío, tenencia y cria de ganado de cualquier especie, granja, etc., y las instalaciones necesarias para ello, como ser depósitos, criaderos, corrales, etc., en forma permanente o transitoria.

g) Uso del Suelo Geo-Minero: el destinado a la explotación de los recursos naturales no renovables, de origen geológico o minero, que implica fundamentalmente su extracción, ya sea en superficie o en profundidad.

h) Uso del Suelo Público: corresponde al uso adecuado, organizado y previamente autorizado, del suelo del dominio público municipal o del dominio privado de la Municipalidad, afectado al uso público, por parte de los prestatarios de servicios públicos, concesionarios o locatarios de obras públicas o privadas, sean entes oficiales o privados, entidades públicas o privadas o contribuyentes en general, para realizar trabajos, instalaciones, ocupaciones, avances sobre la Línea Municipal (L.M.), etc.

#### **IV. CALIFICACION DEL USO DEL SUELO**

**Artículo 4º.-** El Uso del Suelo recibirá las siguientes Calificaciones:

- a). Uso Dominante: el preferencial, que caracteriza al área y se desea preservar y promover.
- b). Uso Complementario: compatible con el anterior, dentro de determinados límites; en general es uso permitido, y ayuda a caracterizar la zona.
- c). Uso Condicionado: aquel que puede ser incompatible con los otros, por lo que se restringe su localización; solo puede efectuarse con autorización, si se verifica que no afecta las características del área. El uso condicionado es en primera instancia no permitido, y sólo podrá efectuarse subordinadamente siempre que cumplimente los requisitos que establezca el órgano municipal competente, de modo que aseguren el no entorpecimiento del normal desenvolvimiento de la zona. Debe estar autorizado por la Secretaría de Planeamiento, con Dictamen previo de la Comisión de Planeamiento Urbano. Su existencia en una zona a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, no significa la autorización Municipal para la instalación de otros similares.
- d). Uso Prohibido: aquel que por ser incompatible con los otros, y/o nocivo, no se permite bajo ninguna circunstancia. Asimismo quedan comprendidos todos aquellos usos no señalados en las anteriores clasificaciones.
- e). Uso Restringido: aquel que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por el impacto ambiental o urbanístico que pudiere provocar, requieren de un manejo especial y por lo tanto necesitan previo consentimiento de la Secretaría de Planeamiento, con la intervención de la Comisión de Planeamiento Urbano. Su existencia en una zona a la fecha de vigencia de esta Ordenanza, no significa la autorización Municipal para la instalación de otros similares.
- f). Uso Existente: el que a la fecha de vigencia de esta Ordenanza se estuviere realizando en un inmueble determinado mientras no cambiare su fin. Aquellos determinados como prohibidos perderán su autorización o validez con el cambio de la titularidad del propietario o dominio, no pudiendo efectuarse obras de expansión en ningún caso de uso prohibido.
- g). Uso Nuevo: el que se iniciare con posterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, aunque hubiere existido en el inmueble un uso anterior, si este tenía una finalidad distinta.

## **V. OCUPACION DEL SUELO**

**Artículo 5º.-** Por Ocupación del Suelo se entenderá la realización en los terrenos, de cualquier tipo de edificación o construcción, fuera nueva o modificación de otras existentes, cubierta o descubierta (solados, piletas, obras de arte, etc). Las edificaciones en los inmuebles se ajustarán a las superficies mínimas obligatorias y máximas permitidas que, según la zona urbana correspondiente se establece en la presente Ordenanza. Además, se sujetarán al cumplimiento de condiciones límites, denominadas "Parámetros de Ocupación del Suelo".

**Artículo 6º.-** Se establecen los siguientes Parámetros de Ocupación del Suelo:

- a). Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): es la relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela. Indica la máxima superficie del suelo que puede ser ocupada con construcciones cubiertas o semicubiertas. A los efectos de la presente ordenanza, las piscinas, quinchos, aleros superiores a 0.50 m, galerías, miradores, cocheras y cualquier otro espacio cubierto o semicubierto, cualquiera sea la técnica constructiva, computarán al F.O.S. y el F.O.T. en un cien por ciento.
- b). Factor de Ocupación Total (F.O.T.): es la relación entre la superficie edificable y la superficie total de la parcela.
- c). Superficie Mínima de Construcción (S.M.C.): es la superficie mínima obligatoria que deberá proyectarse y construirse para que se permita su habilitación.

d). Factor de Ocupación Humana (F.O.H.): es la relación entre la superficie afectada al uso humano y la superficie de la parcela. En su cómputo se incluye el F.O.S., el perímetro alrededor de las construcciones libre de vegetación de interfase con la vivienda para protección contra incendio, los senderos de circulación vehicular y peatonal interiores, espacios de guarda de vehículos, patios, y todo otro espacio intervenido por la acción humana que pudiera ser detraído del monte natural de cada superficie.

e). Factor de Monte Nativo (F.M.N.): es la relación de superficie con respecto a la superficie total de la parcela, donde deberá mantenerse el monte nativo existente en sus mejores condiciones y/o deberá tratarse como zona de recuperación para la renovación natural del mismo, con posibilidad de reforestación con especies autóctonas en el cual solo podrán realizarse actividades sustentables sobre el bosque presente.

A los fines de la presente ordenanza, considérese monte nativo a los ecosistemas forestales naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas nativas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea (suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos), conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones. Se encuentran comprendidos tanto los bosques nativos de origen primario, donde no intervino el hombre, como aquellos de origen secundario formados luego de un desmonte, así como aquellos resultantes de una recomposición o restauración voluntarias.

f). Cantidad de Unidades Funcionales (U.F.): es el número de U.F. permitido por parcela, de acuerdo a la Zona y/o al Uso del Suelo. Unidad Funcional es el número mínimo de locales que posibilitan el funcionamiento del conjunto como una unidad, con arreglo al uso para el que fue proyectado.

Edificios o instalaciones auxiliares de una vivienda no constituyen U.F. (por ejemplo: quincho, pileta, cochera, depósito familiar, etc), excepto que tengan capacidad de funcionamiento independiente (quincho con baño, que pudiera considerarse un monoambiente habitable, por ejemplo). La Oficina Técnica determinará definitivamente el número de U.F. que comprende una propiedad.

Un local comercial o depósito adosado a una vivienda no constituye otra U.F. si tiene menos de 20 m<sup>2</sup>. En un complejo de cabañas o casas, la administración es una U.F. El S.U.M. también es una U.F. si supera los 20 m<sup>2</sup>. Aunque tenga cada uno menos de 20 m<sup>2</sup>, más de dos locales comerciales constituyen otra U.F. por cada local que se agrega.

g). Línea Municipal (L.M.): la que establece el límite entre el dominio público municipal y el dominio privado.

h). Línea de Edificación (L.E.): límite establecido por la Municipalidad para efectuar la construcción en Planta Baja. Según las circunstancias, podrá o no coincidir con la Línea Municipal (L.M.). En este último caso, el Retiro Obligatorio podrá ser afectado a ensanche de la vereda o a la formación de espacio verde privado.

i). Retiros de Ejes Medianeros (R.E.M.): determinan las distancias mínimas a que deberán efectuarse las construcciones respecto de los Ejes Medianeros. Estos R.E.M. podrán ser Laterales o de Fondo.

j). Altura Máxima Permintida (A.M.): es la altura máxima que podrá alcanzar la edificación de un predio.

k). Línea de Ochava (L.O.): en los predios de esquina es de utilidad pública el retiro de construcciones de Planta Baja. La dimensión mínima de las Ochavas estará determinada por la unión de dos puntos distantes 3,00 m de la intersección de las Líneas Municipales. La línea de ochava no implica la obligatoriedad de seguirla pero sí la de respetarla en planta baja. En el caso de intersección entre calle y pasaje no transitable por vehículos, se eliminará la obligación de realizar ochava.

A medida que se solicita permiso por apertura de vías públicas, construcciones de edificios nuevos, de cercas o en ocasión de practicar modificaciones externas en las existentes, el D.E.M., por intermedio de la Oficina Técnica, exigirá la ejecución del retiro obligatorio.

En todos los edificios o muros de cerco que se encuentren fuera de la línea oficial o esquina que no estén ochavadas sólo se autorizarán los trabajos necesarios para la conservación de ellos, prohibiéndose terminantemente toda clase de modificación, ampliación, etc., de la propiedad, hasta tanto no se adecuen a los retiros mínimos exigidos según la zona urbanística que ocupe la propiedad.

No se permitirán sobre-elevaciones, escalones ni salientes de ninguna índole en las ochavas, debiendo coincidir la cota de la acera de ochava con la cota de las aceras de las calles concurrentes.

Por fuera de la ochava, en pisos altos y a partir de los 3,00 m de altura medidos desde el nivel de vereda, se podrá volar hasta la prolongación de las dos líneas municipales.

Por fuera de la ochava en planta baja, se podrá ubicar un solo punto de apoyo siempre que:

k).1. Su sección esté contenida en un cilindro vertical de 0,60 m de diámetro hasta 2,00 m sobre el suelo.

k).2. Su ubicación esté contenida por el triángulo formado por la prolongación de las líneas de edificación y la línea de ochava.

k).3. La distancia entre el círculo que contiene a la sección de la columna y la fachada o vidriera, sea por lo menos de 2,00 m.

k).4. La nueva línea de ochava sea desplazada paralelamente ampliando la ochava, un valor igual al diámetro del círculo circunscrito en la sección de la columna o apoyo.

En los casos en que los lotes esquineros tengan formas especiales, el retiro de ochava no podrá ser menor que el que establece la L. M. de acuerdo al formato del lote. En estos casos, aún si no existiera obligación de dejar la Ochava Reglamentaria, se deberá respetar la forma de la L. M., se trate ésta de línea recta, curva o quebrada.

#### **Artículo 7º.- Forma de determinar los Retiros:**

a) El R.E.M. de Fondo se destina a la creación de Pulmones Verdes de Manzana, y será computable al F.M.N. El resto del F.M.N. se determinará de acuerdo a la vegetación existente en el lote. Si el total de la superficie destinada a los distintos retiros establecidos por esta Ordenanza superara al F.M.N., se podrá reducir el retiro de L.E. o los R.E.M. laterales, no pudiendo en ningún caso disminuir el Retiro de Fondo. Esta disminución se hará en la forma que lo apruebe el Departamento Técnico Municipal, no pudiendo ser menor en ningún punto a 1,50 m. la dimensión del R.E., medida en sentido perpendicular a la Línea Municipal.

b) En caso que fuera necesario establecer un sendero que atraviese el espacio destinado a R.E.M. de Fondo, la superficie de dicho sendero se computará al F.O.H. Si al momento de entrada en vigencia de esta Ordenanza existiera alguna construcción o actividad dentro del espacio establecido como Retiro de Fondo, se deberá compensar con igual superficie en otra parte del lote.

c) El R.E.M. Lateral se tomará sobre ambas medianeras. Para lotes de menos de 14.00 m. de frente, se admitirá que la construcción se pegue a una medianera. Para lotes de menos de 8.00 de frente, se admitirá que la construcción se pegue a ambas medianeras.

d) El R.E.M. de Fondo se establece según la siguiente fórmula:

$R = (L - 20) / 2$ , con un mínimo de 4 m, donde "L" es el largo de cada medianera lateral.

Se toma este valor sobre cada medianera lateral, y se traza una línea uniendo esos puntos.

e) En el Anexo Gráfico N° 2 que forma parte de esta Ordenanza, se establece el modo de determinar el Retiro de Fondo para distintas formas y situaciones de los lotes.

#### **VI. USO CONFORME DEL SUELO**

**Artículo 8º.-** No se autorizará ni habilitará ninguna construcción, trabajo, ocupación, actividad, fraccionamiento, etc., en inmuebles cuyo uso no se adecue a esta Reglamentación. El Departamento Ejecutivo verificará y certificará el Uso Conforme en toda actuación que se substancie ante él, con motivo de la aplicación del Código de Edificación, Ordenanzas de Urbanización y/o de otra disposición en que se requiera el Permiso de Uso.

**Artículo 9º.- Permiso de Uso:** es el instrumento administrativo por el que se acuerda una autorización para realizar un acto dado, que importa la utilización del suelo de una manera compatible con esta Reglamentación. Para utilizar y/o cambiar de uso un predio, edificio, estructura, etc., es obligatorio obtener el “Permiso de Uso”. En el caso de coexistencia de diferentes usos, por cada uno de ellos se deberá tener el respectivo “Permiso de Uso”.

De existir reglamentaciones contradictorias relativas al uso, prevalecerán las determinadas en la presente Ordenanza. No se requiere “Permiso de Uso” para viviendas, escritorios y oficinas, si el edificio ha sido proyectado y aprobado para tales fines.

**Artículo 10º.-** Se requerirá Permiso de Uso en:

- a). Obras a construir, ampliar, refaccionar o demoler.
- b). Proyectos y ejecución de Obras Públicas de interés general (Municipales, Provinciales o Nacionales).
- c). Proyectos de Urbanización y ampliación de la ciudad, apertura de vías de comunicación, espacios verdes públicos o espacios libres, etc.
- d). Parcelamientos y amezanamientos.
- e). Proyecto y ejecución de Monumentos de cualquier tipo a construirse en lugares públicos.

## **VII. ESTACIONAMIENTO**

**Artículo 11º.-** En la construcción de nuevos edificios deberá preverse lugar para estacionamiento conforme a lo que se establece en la presente Ordenanza. Cuando los edificios no puedan resolver la exigencia de cocheras dentro del mismo edificio, podrán hacerlo a cielo abierto o semicubierto, dentro del mismo predio o fuera de él, a una distancia no mayor a la que se indica para cada uso; cuando las cocheras se resuelvan de acuerdo a este último caso enunciado será necesaria la presentación de certificado de condominio o servidumbre real inscrita con todos los recaudos legales del terreno destinado exclusivamente a cocheras, ante la Municipalidad y antes de la aprobación de los planos respectivos de construcción del edificio. Sin perjuicio de lo que se establezca para cada Zona en la presente Ordenanza, la capacidad mínima que se destinará a uso exclusivo de estacionamiento será:

a). Vivienda: cada parcela cuyo uso se destina a vivienda permanente o transitoria, deberá contar como mínimo con un lugar para estacionamiento de automóviles por cada Unidad Funcional. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m. Todo lo enunciado, sin perjuicio de las Reglamentaciones vigentes para viviendas de uso transitorio.

b). En edificios de administración pública y/o privada, un lugar para automóviles por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie cubierta. Además se preverá un lugar para estacionamiento de motos y/o bicicletas por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie cubierta. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

c). En edificios comerciales minoristas, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada Unidad Funcional hasta cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta. Por cada Unidad Funcional que supere los 100 m<sup>2</sup>, se preverá otro lugar de estacionamiento. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.

d). En edificios comerciales mayoristas, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada setenta (70) metros cuadrados de superficie cubierta de cada Unidad Funcional. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

e). En edificios industriales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cuatro (4) empleados u obreros, tomados del turno que cuente con mayor cantidad de operarios. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

- f). En hoteles y otros lugares de residencia transitoria, un lugar para automóviles cada dos (2) habitaciones, y uno para motos y/o bicicletas por cada cuatro (4) Unidades Funcionales. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m. Todo ello sin perjuicio de las Reglamentaciones vigentes para establecimientos hoteleros y otros de uso residencial transitorio.
- g). En bares, restaurantes, salones de té, etc, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada diez (10) mesas disponibles. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.
- h). En clubes, asociaciones culturales, sociedades de fomento, etc, sin actividad deportiva: un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada sesenta (60) metros cuadrados de superficie cubierta. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.
- i). En cines, teatros, auditorios, etc., un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada veinte (20) asientos disponibles. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.
- j). En locales bailables, de espectáculos y otros lugares de reunión y/o diversión nocturna, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada treinta (30) espectadores y/o participantes. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 100 m.
- k). En establecimientos sanitarios, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cien (100) metros cuadrados de superficie cubierta y uno para cada especialidad que posea el centro asistencial. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 50 m.
- l). En establecimientos de enseñanza, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cuatro (4) aulas y no menos de un módulo de estacionamiento cada 60 m<sup>2</sup> de superficie cubierta total para la actividad en su conjunto. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 50 m. Cuando se incluyan Gimnasios y/o Salas de Baile u otras actividades complementarias, se exigirá además el estacionamiento requerido para esos usos.
- m). En lugares para prácticas deportivas, clubes, etc., un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas cada cinco (5) espectadores y/o deportistas. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.
- n). En gimnasios comerciales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie cubierta. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.
- ñ). En natatorios comerciales, un lugar para automóviles y uno para motos y/o bicicletas por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie del espejo de agua. En caso de que el estacionamiento se resuelva fuera del predio, podrá hacerse a una distancia no mayor de 200 m.

**Artículo 12º.-** Quedan exceptuados de las obligaciones indicadas en el artículo 11º:

- a). Los edificios de la administración pública o privada que no excedan de cincuenta (50) metros cuadrados de superficie cubierta.
- b). Los edificios comerciales mayoristas cuya superficie cubierta no exceda los setenta (70) metros cuadrados.
- c). Los edificios comerciales minoristas, cuya superficie cubierta no exceda los cincuenta (50) metros cuadrados.
- d). Los edificios industriales cuyo número de empleados y/u operarios, no supere los cuatro (4) por turno.

- f). Los cines, teatros, auditorios y otros lugares de reunión o espectáculos, cuya capacidad no exceda los cincuenta (50) espectadores.
- g). Los establecimientos sanitarios cuya superficie cubierta no exceda los cien (100) metros cuadrados y no se realice más de una especialidad.
- h). Los establecimientos de enseñanza cuyo número de aulas no sea superior a tres (3).

**Artículo 13º.- Superficie mínima:** la superficie destinada a estacionamiento de automotores no podrá ser inferior a 12.50 m<sup>2</sup>. No se computará como superficie destinada a guardacoches, la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación. En todos los casos deberá garantizarse el correcto movimiento vehicular.

**Artículo 14º.- Espacios para personas con movilidad reducida:** se destinará como mínimo un espacio para estacionamiento para personas con movilidad reducida por cada 10 unidades, debiendo ser de uso común al mismo. Estas zonas deben construirse en forma tal que permitan adosar una silla de ruedas a cualquiera de los lados con el objetivo de facilitar la subida o bajada del vehículo. Se deberá poner señalización apropiada para indicar la zona reservada. Estos espacios de estacionamiento no tendrán un ancho inferior a 3.50 m, ni una superficie menor a 17.50 m<sup>2</sup>. Todo desnivel existente dentro del estacionamiento y entre éste y el acceso al edificio, deberá ser salvado con rampas, las cuales deben contar con una pendiente máxima del 6%, un ancho mínimo de 1,10 m. libre, bordes laterales con una altura de 0,10 m y superficie antiderrape, firme y uniforme.

**Artículo 15º.- Usos simultáneos:** cuando más de un uso o destino se de en forma simultánea en una parcela, el total de espacios requeridos para estacionamiento surgirá de la sumatoria de la cantidad de espacios necesarios para cada uno de los destinos.

**Artículo 16º.-** En los casos de ampliaciones, refacciones o cambio de uso en construcciones existentes que impliquen un aumento de unidades o crecimiento de la actividad, produciendo una mayor demanda de estacionamiento, deberán preverse las capacidades de estacionamiento mínimas exigidas en los artículos 10º y 11º. A los efectos de la aprobación, deberán presentarse ante la Oficina Técnica, los planos completos con indicación de elementos estructurales y toda otra instalación emplazada en la zona de uso, incluyendo el estudio de la forma de estacionamiento, sistema de circulación interna, dimensiones de los accesos, etc.

## **VIII. ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA**

**Artículo 17º.-** En la construcción de nuevos edificios deberá preverse lugar para carga y descarga, en caso de corresponder, conforme a lo que se establece en la presente Ordenanza. Todo Uso que requiere la carga o descarga de mercaderías desde vehículos deberá contar con un espacio para carga y descarga, estacionamiento, maniobra de vehículos y lugar de espera para carga y descarga.

Los planos correspondientes a edificios o parcelas que requieran espacios de estacionamiento y/o carga y descarga deberán demarcar estos espacios y las áreas de circulación y maniobras.

**Artículo 18º.-** No se permiten operaciones de carga y descarga en la vía pública, salvo las excepciones indicadas en esta Ordenanza.

**Artículo 19º.- Superficie mínima:** la superficie destinada a carga y descarga, no podrá ser inferior a 25.00 m<sup>2</sup>. Se podrá exigir una superficie mayor cuando el tamaño o tipo de vehículo a utilizar o la característica del uso así lo requiera. No se computará como superficie destinada a carga y descarga, la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos, ni circulación. En todos los casos deberá garantizarse el correcto movimiento vehicular.

**Artículo 20º.-** El espacio destinado a carga y descarga podrá ser cubierto, semicubierto o descubierto. Dicho espacio no podrá ocupar las áreas destinadas a superficies absorbentes y áreas de retiros en general, a menos que esté explícitamente permitido por esta Ordenanza, en cuyo caso el solado deberá ser de materiales que permitan la filtración de las aguas de lluvias.

## **IX. ZONIFICACION**

**Artículo 21º.-** A los fines de esta Ordenanza, se definen las siguientes Zonas:

- a). Zona Comercial: comprendida entre calles Av. Hipólito Yrigoyen, Av. Pueyrredón, Salta y Bartolomé Mitre, en ambas aceras.
- b). Zona Céntrica: comprendida entre calles Sarmiento desde Av. Bartolomé Jaimes hasta Diagonal Buenos Aires; Diagonal Buenos Aires entre Sarmiento y General Urquiza; General Urquiza entre Diag. Buenos Aires y Mariano Moreno; Mariano Moreno entre General Urquiza y Deán Funes; Deán Funes entre Moreno y Sarmiento; Sarmiento desde Deán Funes hasta Av. Pueyrredón; Av. Pueyrredón, Vías del F.F.C.C., Fernando Fader, Gral. Lavalle, Av. Figueroa Alcorta y Av. Bartolomé Jaimes. Comprende ambas aceras de las calles limitantes, excepto Bartolomé Jaimes. Se excede la Zona Comercial.
- c). Zona Villa Cielo: limitada, al norte por Av. Sabattini; al este por calle Cerro San Bernardo; al sur por límite de Área Natural Protegida - Reserva, y al oeste por calle Triunvirato.
- d). Área Natural Protegida - Reserva, cuyos límites son los asignados por las Ordenanzas Nº 2305/10, 2323/10 y 2356/11.
- e). Área de Reserva y Paisaje Protegido, cuyos límites son los asignados por la Ordenanza Nº 1772/04.
- f). Zona Avenida Sabattini: desde calle Berutti hacia el Este, ambas aceras.
- g). Zona Ruta Nacional 38: Av. Bartolomé Jaimes, entre calle Chile y Av. Pueyrredón, ambas aceras, y Av. 30 de Octubre, entre calle Chile y puente sobre Río Calabalumba, ambas aceras. Se subdivide en los siguientes Sectores: g.1) comprendido entre Río Calabalumba y calle Sarmiento; g.2) comprendido entre calle Sarmiento y calle Antonio Alice; g.3) comprendido entre calle Antonio Alice y Av. Pueyrredón.
- h). Zona San Martín, comprendida entre Vías del F.F.C.C., Av. Vélez Sársfield, calle Leandro Alem, calle Neuquén, calle Triunvirato, límite del Área Natural Protegida y Av. Roque S. Peña. En su límite con Zona La Toma comprende ambas aceras.
- i). Zona Balumba-Valenti-Las Gemelas, comprendida entre Vías del F.F.C.C., Av. Roque Sáenz Peña, límite del Área Natural Protegida, límite de loteos existentes, calle Tupungato, Calle Leandro N. Alem y calle Río Tercero. En su límite con Zona San Martín comprende ambas aceras.
- j). Zona Aguas Azules, comprendida entre Río Dolores, límite norte del loteo Aguas Azules Sección B, Av. Bartolomé Jaimes, calle Spilimbergo y Vías del Ferrocarril. Se subdivide en lo siguientes Sectores: j.1) comprendido entre Av. Bartolomé Jaimes, calle Spilimbergo, Vías del Ferrocarril y Av. Argentina; j.2) comprendido entre Av. Bartolomé Jaimes, Av. Argentina y Vías del Ferrocarril; j.3) al Oeste de Av. Bartolomé Jaimes.
- k). Zona La Atalaya-Las Flores-El Zapato, comprendida entre los límites sur y oeste de la Manzana C.05-S02-M038, límite oeste de las Manzanas C05-S02-M.35 y M.031, calle Spilimbergo, Río Dolores, Perilago del Dique el Cajón, Río Dolores, calle Uruguay, calle Panamá, calle Sarmiento, Av. Bartolomé Jaimes, Av. Figueroa Alorta, calle General Lavalle, calle Fernando Fader, Vías del Ferrocarril, calle Spilimbergo y Av. Bartolomé Jaimes. En el límite norte, comprende ambas aceras. En el límite con Zona Aguas Azules, comprende ambas aceras.
- l). Zona El Zapato Norte, comprendida entre Río Dolores, Río Calabalumba, Ruta Nacional 38 y límite de la Zona La Atalaya-Las Flores-El Zapato..
- m). Zona 9 de Julio, que comprende el sector entre Av. Bartolomé Jaimes - Ruta Nacional 38, Río Calabalumba, Vías del F.F.C.C., y límite con Zona Céntrica.
- n). Zona La Banda, comprendida entre Río Calabalumba, Ruta Nac. 38, límite norte de Loteo Santa Rita, límite este de la Fracción denominada C.04-S.01-Fr. 2, Av. Adolfo Doering, calle General Mosconi, Río Calabalumba.
- ñ). Zona Faldas del Uritorco, comprendida entre Av. Adolfo Doering, límites del loteo Faldas del Uritorco, Río Clabalumba, calle General Mosconi.
- o). Zona La Toma, comprendida entre Río Calabalumba, Vías del Ferrocarril, Av. Vélez Sársfield, calle Leandro N. Alem, calle Neuquén, calle Triunvirato, calle Pasaje Triunvirato y Av. Amadeo Sabattini.

- p). Zona Sur: comprendida entre Vías del F.F.C.C., límite sur de Zona Balumba-Vlenti-Las Gemelas, Zona de Reserva y Paisaje Protegido (Ordenanza N° 1772/04) y límite sur del Territorio Municipal.
- q). Zona Oeste: comprendida entre Río Dolores y los límites de las Zonas La Atalaya-Las Flores-El Zapato y Aguas Azules.
- r). Resto del Municipio: todo el Territorio Municipal, excluidas las zonas anteriores.
- s). El límite de Zona contempla ambas aceras sólo cuando se indica expresamente en su definición.

## **X. ZONA COMERCIAL**

**Artículo 22º.- Usos del Suelo:** Para la Zona Comercial sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial, comercial con restricciones e institucional; uso condicionado: industrial con restricciones; uso prohibido: rural e industrial con industrias nocivas y/o molestas.

**Artículo 23º.-** Las restricciones establecidas en el artículo 22º para los distintos usos son las siguientes:

- a) Queda prohibido todo uso que requiera el movimiento de grandes camiones (con un largo mayor a 8.00 m y/o un ancho mayor a 2.50 m), camiones con acoplado y/o del tipo semirremolque.
- b) No se autorizarán nuevos establecimientos comerciales, espacios o edificios destinados exclusivamente al depósito de mercaderías con superficies cubiertas y/o descubiertas mayores a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).
- c) No se autorizará en esta zona el establecimiento de comercios destinados a la venta de gas envasado, ni espacios o edificios destinados al depósito de garrafas y envases para gas, llenos ni vacíos.
- d) No se autorizará en esta zona el establecimiento de comercios destinados a la venta de naftas y combustibles, estaciones de servicio y similares.
- e) Solo se autorizarán en esta zona nuevos establecimientos industriales destinados a Industrias Inocuas según lo definido en la presente Ordenanza.

**Artículo 24º.- Ocupación del Suelo:** Para la Zona Comercial los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.80
- b) F.O.T. máximo: 2.00
- c) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%. Cuando se trate de departamentos, y no de cabañas o viviendas individuales, el proyecto será tratado como "Edificio de Departamentos", no teniendo límite de unidades, en tanto cumpla con el FOS, el FOT y demás indicaciones de las Ordenanzas vigentes. Lo propio ocurrirá cuando se trate de locales comerciales o de oficinas agrupadas, o de varios de estos usos combinados.
- d) Altura máxima de edificación: 11.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 12,50 m.
- e) La edificación se podrá desarrollar como máximo en tres (3) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 13,00 m.

**Artículo 25º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Comercial los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos y las mediasombras.
- b) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado.

No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.

c) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.

**Artículo 26º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Comercial, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.

b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.

c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XI. ZONA CENTRICA**

**Artículo 27º.- Usos del Suelo:** Para Zona Céntrica sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso complementario: comercial con restricciones e institucional; uso condicionado: industrial con restricciones; uso prohibido: rural e industrial con industrias nocivas y/o molestas.

**Artículo 28º.-** Las restricciones establecidas en el artículo 27º para los distintos usos son las siguientes:

a) Queda prohibido todo uso que requiera el movimiento de grandes camiones (con un largo mayor a 8.00 m y/o un ancho mayor a 2.50 m), camiones con acoplado y/o del tipo semirremolque.

b) No se autorizarán nuevos establecimientos comerciales, ni espacios o edificios destinados exclusivamente al depósito de mercaderías con superficies cubiertas y/o descubiertas mayores a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).

c) No se autorizará en esta zona el establecimiento de comercios destinados a la venta de gas envasado, ni espacios o edificios destinados al depósito de garrafas y envases para gas, llenos ni vacíos.

d) No se autorizará en esta zona el establecimiento de comercios destinados a la venta de naftas y combustibles, estaciones de servicio y similares.

e) Solo se autorizarán en esta zona nuevos establecimientos industriales destinados a Industrias Inocuas según lo definido en la presente Ordenanza.

**Artículo 29º.- Ocupación del Suelo:** Para la Zona Céntrica los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

a) F.O.S. máximo: 0.70

b) F.O.T. máximo: 2.00

c) Retiro mínimo de Línea de Edificación: para la Av. Figueroa Alcorta entre Vías del F.F.C.C. y Av. Bartolomé Jaimes, se establece un retiro de 1.00 m.

d) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%. Cuando se trate de departamentos, y no de cabañas o viviendas individuales, el proyecto será tratado como "Edificio de Departamentos", no teniendo límite de unidades, en tanto cumpla con el FOS, el FOT y demás indicaciones de las Ordenanzas vigentes. Lo propio ocurrirá cuando se trate de locales comerciales o de oficinas agrupadas, o de varios de estos usos combinados.

e) Altura máxima de edificación: 11.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o

desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 12,50 m.

f) La edificación se podrá desarrollar como máximo en tres (3) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 13,00 m.

**Artículo 30º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Céntrica los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos y las mediasombras.
- b) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- c) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.

**Artículo 31º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Céntrica, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

12

## **XII. ZONA VILLA CIELO**

**Artículo 32º.- Usos del Suelo:** Para la Zona Villa Cielo sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso prohibido: todos los demás.

**Artículo 33º.-** Las restricciones establecidas en el artículo 32º son las siguientes:

- a) Uso residencial permanente: sólo se admite vivienda unifamiliar individual, con un máximo de dos (2) viviendas por lote y una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> por vivienda.
- b) Uso residencial transitorio: sólo se admiten las categorías Hotel de tres estrellas como mínimo; Apart-hotel de dos estrellas como mínimo; Hostería y/o Posada de dos estrellas como mínimo y Apart-cabañas de dos estrellas como mínimo. Las definiciones y categorizaciones para este uso son las contenidas en el Decreto Provincial N° 1359/00 reglamentario de la Ley N° 6483. Para este uso se requiere una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup> de terreno.

**Artículo 34º.- Ocupación del Suelo:** Para la Zona Villa Cielo los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.20
- b) F.O.T. máximo: 0.50

- c) S.M.C.: 100 m<sup>2</sup>
- d) F.M.N. mínimo: 0.60
- e) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 8.00 m.
- f) Retiro mínimo de medianeras laterales: 4.00 m.
- g) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza.
- h) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- i) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- j) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 10,00 m.
- k) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.
- l) El F.M.N. mínimo se incrementará en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente promedio del lote.

**Artículo 35º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Villa Cielo los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mampostería hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 36º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Villa Cielo, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.

- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.
- d) Queda prohibido el ingreso a esta zona, de camiones con acoplado y del tipo semirremolque, debido al daño que pueden ocasionar en las calles y la vegetación del área, debiendo la provisión de materiales y cualquier otra necesidad de transporte, realizarse con vehículos de un solo eje trasero, salvo en casos excepcionales de mudanzas o transporte de materiales de construcción en bloques, donde sea improbable su transporte en otro tipo de vehículo, debiendo contar para ello con la autorización previa del D.E.M.
- e) Las obras deberán exhibir los carteles de obra reglamentarios, pero no podrán colocarse carteles de publicidad de empresas proveedoras ni de materiales.

**Artículo 37º.- Cordón Cuneta y Veredas:** Para la Zona Villa Cielo son obligaciones del propietario:

- a) La construcción del cordón cuneta, con los materiales, forma y diseño que establezca la Municipalidad. Ésta determinará oportunamente la línea y nivel para su construcción. El D.E.M. podrá establecer el modo de realizar el cordón cuneta en forma conjunta con los propietarios, siempre a cargo de éstos.
- b) El mantenimiento en buen estado de las veredas, en las que deberán plantarse gramíneas y mantenerse desmalezadas y limpias. Solo podrán pavimentarse los ingresos de vehículos, para lo que se utilizarán losetas cribadas o similares u otro tipo de material absorbente.
- c) Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles luminosos, dentro del predio y en la vía pública, salvo en los establecimientos comerciales ubicados sobre la Avenida Amadeo Sabattini. La cartelería de los establecimientos comerciales u hoteleros será preferentemente de madera, al igual que los que identifiquen a las propiedades.

**Artículo 38º.-** El D.E.M. realizará para esta Zona el diseño del equipamiento urbano y la señalización vial de acuerdo a las siguientes pautas:

- a) Utilización preferentemente de materiales del lugar y madera, atendiendo también a su resistencia y durabilidad. Para los postes de señalización e iluminación podrá utilizarse madera, hierro fundido, herrería artística, etc.
- b) Los elementos de iluminación no serán de gran altura, y el cableado del alumbrado público será subterráneo.
- c) La señalización usará convenciones, colores y tipografía internacional, evitándose en ella la colocación de propagandas u otras leyendas u objetos que la tornen confusa.
- d) Se diseñarán recipientes para la disposición de residuos domiciliarios, que eviten la acción de los animales sobre los mismos. Será obligatorio para los propietarios la colocación y mantenimiento de dichos recipientes, del modo que lo disponga el D.E.M.

### **XIII. ZONA AVENIDA SABATTINI**

**Artículo 39º.- Usos del Suelo:** Para la Zona Avenida Sabattini sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso complementario: comercial con restricciones; uso prohibido: todos los demás.

**Artículo 40º.-** Las restricciones establecidas en el artículo 39º son las siguientes:

- a) Uso residencial permanente: sólo se admite vivienda unifamiliar individual, con un máximo de dos (2) viviendas por lote y una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> por vivienda.
- b) Uso residencial transitorio: sólo se admiten las categorías Hotel de tres estrellas como mínimo y Apart-cabañas de dos estrellas como mínimo. Las definiciones y categorizaciones para este uso son las contenidas en el Decreto Provincial N° 1359/00 reglamentario de la Ley N° 6483. Para este uso se requiere una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup> de terreno.

- c) Uso comercial: sólo se admiten comercios minoristas destinados a la venta de artículos regionales, artesanías, confiterías, patio cervecero, cafetería y restaurantes. Para este uso se requiere una superficie cubierta mínima de 20 m<sup>2</sup> para el salón de ventas. Todo edificio destinado a este uso deberá ser diseñado especialmente para tal fin, y deberá contar con estacionamiento propio.
- d) En todos los casos se deberán respetar las condiciones edilicias establecidas en la presente Ordenanza y en el Código de Edificación.

**Artículo 41º.- Ocupación del Suelo:** Para la Zona Avenida Sabattini los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) S.M.C.: 100 m<sup>2</sup>
- d) F.M.N. mínimo: 0.50
- e) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- f) Retiro mínimo de medianeras laterales: 3.00 m.
- g) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza.
- h) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- i) Altura máxima de edificación: 8.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 9,50 m.
- j) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 10,50 m.
- k) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 42º.- Estacionamiento:** toda edificación o establecimiento destinado a uso comercial, hotelero o que sea de gran concurrencia de público, deberá contar con estacionamiento fuera de la calzada y vereda, con una capacidad mínima de tres (3) autos para los comercios de regionales y artesanías, y de seis (6) autos para los demás rubros. Dicho estacionamiento se utilizará además para carga y descarga de mercaderías, y si es descubierto, podrá realizarse dentro del retiro de L.E. El sector de estacionamiento y los accesos deberán estar pavimentados con losetas articuladas cribadas o pavimento similar, que permita la siembra de césped, y que éste no sea dañado por el tránsito. La protección y sombra para los vehículos se producirá mediante arbolado. Si se previera estacionamiento cubierto, deberá computarse en las superficies máximas admitidos en el artículo 41º.

**Artículo 43º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Avenida Sabattini los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado.

No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.

- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 44º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Avenida Sabattini, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.
- d) Las obras deberán exhibir los carteles de obra reglamentarios, pero no podrán colocarse carteles de publicidad de empresas proveedoras ni de materiales.

16

**Artículo 45º.- Cordón Cuneta y Veredas:** Para la Zona Avenida Sabattini son obligaciones del propietario:

- a) La construcción del cordón cuneta, con los materiales, forma y diseño que establezca la Municipalidad. Ésta determinará oportunamente la línea y nivel para su construcción. El D.E. podrá establecer el modo de realizar el cordón cuneta en forma conjunta con los propietarios, siempre a cargo de éstos.
- b) El mantenimiento en buen estado de las veredas, en las que deberán plantarse gramíneas y mantenerse desmalezadas y limpias. Solo podrán pavimentarse los ingresos de vehículos, para lo que se utilizarán losetas cribadas o similares u otro tipo de material absorbente.
- c) Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles luminosos, dentro del predio y en la vía pública, salvo en los establecimientos comerciales ubicados sobre la Avenida Amadeo Sabattini. La cartelera de los establecimientos comerciales u hoteleros será preferentemente de madera, al igual que los que identifiquen a las propiedades.

**Artículo 46º.-** El D.E.M. realizará para esta Zona el diseño del equipamiento urbano y la señalización vial de acuerdo a las siguientes pautas:

- a) Utilización preferentemente de materiales del lugar y madera, atendiendo también a su resistencia y durabilidad. Para los postes de señalización e iluminación podrá utilizarse madera, hierro fundido, herrería artística, etc.
- b) Los elementos de iluminación no serán de gran altura, y el cableado del alumbrado público será subterráneo.
- c) La señalización usará convenciones, colores y tipografía internacional, evitándose en ella la colocación de propagandas u otras leyendas u objetos que la tornen confusa.
- d) Se diseñarán recipientes para la disposición de residuos domiciliarios, que eviten la acción de los animales sobre los mismos. Será obligatorio para los propietarios la colocación y mantenimiento de dichos recipientes, del modo que lo disponga el D.E.

#### **XIV. ZONA RUTA NACIONAL 38**

**Artículo 47º.- Usos del Suelo:** Para la Zona Ruta Nacional 38 sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso complementario: comercial e institucional; uso condicionado: industrial; uso prohibido: industrial con industrias nocivas y rural.

**Artículo 48º.- Ocupación del Suelo:** Para el Sector g.1) de la Zona Ruta Nacional 38 los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- f) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- g) Altura máxima de edificación: 8.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 9,50 m.
- h) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 10,50 m.
- i) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 49º.-** Para el Sector g.2) de la Zona Ruta Nacional 38 los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.60
- b) F.O.T. máximo: 1.40
- c) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 200 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%. Cuando se trate de departamentos, y no de cabañas o viviendas individuales, el proyecto será tratado como "Edificio de Departamentos", no teniendo límite de unidades, en tanto cumpla con el FOS, el FOT y demás indicaciones de las Ordenanzas vigentes. Lo propio ocurrirá cuando se trate de locales comerciales o de oficinas agrupadas, o de varios de estos usos combinados.
- d) Altura máxima de edificación: 11.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 12,50 m.
- e) La edificación se podrá desarrollar como máximo en tres (3) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 13,00 m.

**Artículo 50º.-** Para el Sector g.3) de la Zona Ruta Nacional 38 los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70

- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza.
- f) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- g) Altura máxima de edificación: 8.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 9,50 m.
- h) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 10,50 m.
- i) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 51º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Ruta Nacional 38, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 52º.-** En la Zona Ruta Nacional 38 solo se podrán construir tinglados a condición de que las chapas de la cubierta sean de color, y que además la estructura sea ocultada con mampostería o cualquier tipo de cerramiento adecuado.

**Artículo 53º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Ruta 38, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.

- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XV. ZONA SAN MARTIN**

**Artículo 54º.- Usos del Suelo:** Para la Zona San Martín sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso complementario: comercial con restricciones e institucional con restricciones; uso prohibido: todos los demás.

**Artículo 55º.-** Las restricciones establecidas en el artículo 54º para los distintos usos son las siguientes:

- a) Queda prohibido todo uso que requiera el movimiento de grandes camiones (con un largo mayor a 8.00 m y/o un ancho mayor a 2.50 m), camiones con acoplado y/o del tipo semirremolque.
- b) No se autorizarán nuevos establecimientos comerciales ni espacios o edificios destinados exclusivamente a depósito de mercaderías con superficies cubiertas y/o descubiertas mayores a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>).
- c) No se autorizará en esta zona el establecimiento de comercios destinados a la venta de gas envasado, ni espacios o edificios destinados al depósito de garrafas y envases para gas, llenos ni vacíos.
- d) Uso institucional: requiere previa intervención y dictamen de la C.P.U., la cual considerará la compatibilidad con los demás usos.

**Artículo 56º.- Ocupación del Suelo:** Para la Zona San Martín los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 3.00 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9,00 m.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 57º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona San Martín, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m.

de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.

b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.

c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.

d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.

e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.

f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 58º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona San Martín, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.

b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.

c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XVI. ZONA BALUMBA-VALENTI-LAS GEMELAS**

**Artículo 59º.- Usos del Suelo:** Para la Zona Balumba-Valenti-Las Gemelas sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso complementario: comercial con restricciones e institucional con restricciones; uso prohibido: todos los demás, incluido el Deportivo.

**Artículo 60º.-** Las restricciones establecidas en el artículo 59º para los distintos usos son las siguientes:

a) Queda prohibido todo uso que requiera el movimiento de grandes camiones (con un largo mayor a 8.00 m y/o un ancho mayor a 2.50 m), camiones con acoplado y/o del tipo semirremolque.

b) Uso residencial transitorio: solo se admiten las categorías Hotel de dos estrellas como mínimo; Apart-hotel de dos estrellas como mínimo; Hostería y /o Posada de dos estrellas como mínimo y Apart-cabañas de dos estrellas como mínimo. Las definiciones y categorizaciones para este uso son las contenidas en el Decreto Provincial N° 1359/00 reglamentario de la Ley N° 6483. Para este Uso se requiere una superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup> de terreno.

c) Uso comercial: solo se admiten comercios minoristas destinados a la venta de artículos regionales, artesanías, confiterías, patio cervecero, cafetería y restaurantes. Todo edificio destinado a este uso deberá ser diseñado especialmente para tal fin, y deberá contar con estacionamiento propio.

d) Uso institucional: Todo emprendimiento de este uso deber ser analizado particularmente por el D.E.M., con intervención y dictamen de la Comisión de Planeamiento Urbano. El D.E.M. decidirá su aprobación o prohibición, considerando para ello la compatibilidad con los demás usos y el respeto del espíritu de esta Ordenanza.

**Artículo 61º.- Ocupación del Suelo:** Para la Zona Balumba-Valenti-Las Gemelas los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9,00 m.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 62º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Balumba-Valenti-Las Gemelas los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o del edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido,

el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 63º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Balumba-Valenti-Las Gemelas, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XVII. ZONA AGUAS AZULES**

**Artículo 64º.- Usos del Suelo:** Para el Sector j.1) de la Zona Aguas Azules sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso complementario: comercial con restricciones e institucional con restricciones; uso condicionado: industrial y rural; uso prohibido: todos los demás.

Para el Sector j.2) de la Zona Aguas Azules sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso complementario: comercial con restricciones e institucional con restricciones; uso prohibido: todos los demás, incluido el Deportivo.

Para el Sector j.3) de la Zona Aguas Azules sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso complementario: comercial con restricciones e institucional con restricciones; uso condicionado: industrial; uso prohibido: todos los demás.

**Artículo 65º.-** Las restricciones establecidas en el artículo 64º para los distintos usos son las siguientes:

- a) Queda prohibido todo uso que requiera el movimiento de grandes camiones (con un largo mayor a 8.00 m y/o un ancho mayor a 2.50 m), camiones con acoplado y/o del tipo semirremolque.
- b) Uso residencial transitorio: solo se admiten las categorías Hotel de dos estrellas como mínimo; Apart-hotel de dos estrellas como mínimo; Hostería y /o Posada de dos estrellas como mínimo y Apart-cabañas de dos estrellas como mínimo. Las definiciones y categorizaciones para este uso son las contenidas en el Decreto Provincial N° 1359/00 reglamentario de la Ley N° 6483. Para este Uso se requiere una superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup> de terreno.
- c) Uso comercial: solo se admiten comercios minoristas destinados a la venta de artículos regionales, artesanías, confiterías, patio cervecero, cafetería y restaurantes. Todo edificio destinado a este uso deberá ser diseñado especialmente para tal fin, y deberá contar con estacionamiento propio.
- d) Uso institucional: Todo emprendimiento de este uso deber ser analizado particularmente por el D.E.M., con intervención y dictamen de la Comisión de Planeamiento Urbano. El D.E.M. decidirá su aprobación o prohibición, considerando para ello la compatibilidad con los demás usos y el respeto del espíritu de esta Ordenanza.

**Artículo 66º.-** Para la Zona Aguas Azules, a excepción del Sector j.2), los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza

- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cubiertas de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9,00 m.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 67º.-** Para el Sector j.2) de la Zona Aguas Azules, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.25
- b) F.O.T. máximo: 0.60
- c) F.M.N. mínimo: 0.60
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 300 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cubiertas de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 68º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Aguas Azules, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.

- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 69º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Aguas Azules, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XVIII. ZONA LA ATALAYA-LAS FLORES-EL ZAPATO**

**Artículo 70º.- Usos del Suelo:** Para la Zona La Atalaya-Las Flores-El Zapato sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso condicionado: comercial, industrial, institucional; uso prohibido: industrias nocivas y rural.

**Artículo 71º.-** Para la Zona La Atalaya-Las Flores-El Zapato, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9,00 m.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 72º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona La Atalaya-Las Flores-El Zapato, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 73º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona de La Atalaya, Las Flores y El Zapato, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

#### **XIX. ZONA EL ZAPATO NORTE**

**Artículo 74º.- Usos del Suelo:** Para la Zona El Zapato Norte sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso condicionado: comercial, industrial, institucional y rural; uso prohibido: industrias nocivas.

**Artículo 75º.-** Para la Zona El Zapato Norte, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: para Barrio El Zapato Norte: 3.00 m.; para el resto de la Zona: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza

- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9,00 m.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 76º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona El Zapato Norte, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 77º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona El Zapato Norte, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XX. ZONA 9 DE JULIO**

**Artículo 78º.- Usos del Suelo:** Para la Zona 9 de Julio, sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso condicionado: comercial, industrial, institucional y rural; uso prohibido: industrias nocivas.

**Artículo 79º.-** Para la Zona 9 de Julio, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 3.00 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9,00 m.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 80º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona 9 de Julio, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido,

el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 81º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona 9 de Julio, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XXI. ZONA LA BANDA**

**Artículo 82º.- Usos del Suelo:** Para la Zona La Banda, sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso condicionado: comercial, institucional y rural; uso prohibido: industrial.

**Artículo 83º.-** Para la Zona La Banda, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.25
- b) F.O.T. máximo: 0.60
- c) F.M.N. mínimo: 0.60
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 84º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona La Banda, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.

- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 85º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona La Banda, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XXII. ZONA FALDAS DEL URITORCO**

**Artículo 86º.- Usos del Suelo:** Para la Zona Faldas del Uritorco, sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso condicionado: comercial e institucional; uso prohibido: industrial y rural.

**Artículo 87º.-** Para la Zona Faldas del Uritorco, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.25
- b) F.O.T. máximo: 0.60
- c) F.M.N. mínimo: 0.60
- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 88º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Faldas del Uritorco, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 89º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Faldas del Uritorco, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.
- d) Queda prohibido el ingreso a esta zona, de camiones con acoplado y del tipo semirremolque, debido al daño que pueden ocasionar en las calles y la vegetación del área, debiendo la provisión de materiales y cualquier otra necesidad de transporte, realizarse con vehículos de un solo eje trasero, salvo en casos excepcionales de mudanzas o transporte de materiales de construcción en bloques, donde sea improbable su transporte en otro tipo de vehículo, debiendo contar para ello con la autorización previa del D.E.M.

### **XXIII. ZONA LA TOMA**

**Artículo 90º.- Usos del Suelo:** Para la Zona La Toma, sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso complementario: comercial e institucional; uso condicionado: industrial y rural; uso prohibido: industrial con industrias nocivas y molestas.

**Artículo 91º.-** Para la Zona La Toma, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.30
- b) F.O.T. máximo: 0.70
- c) F.M.N. mínimo: 0.50

- d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 4.50 m.
- e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 2.00 m.
- f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 250 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.
- h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas.
- j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

**Artículo 92º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona La Toma, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 93º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona La Toma, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

## **XXIV. ZONA SUR**

**Artículo 94°.- Usos del Suelo:** Para la Zona Sur, sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso condicionado: comercial e institucional; uso prohibido: todos los demás.

**Artículo 95°.-** Las restricciones establecidas en el artículo 94° son las siguientes:

- a) Uso residencial permanente: solo se admiten viviendas unifamiliares individuales, con un máximo de tres viviendas por Parcela.
- b) Uso residencial transitorio: solo se admiten las categorías Hotel de dos estrellas como mínimo; Apart-hotel de dos estrellas como mínimo; Hostería y /o Posada de dos estrellas como mínimo y Apart-cabañas de dos estrellas como mínimo. Las definiciones y categorizaciones para este uso son las contenidas en el Decreto Provincial N° 1359/00 reglamentario de la Ley N° 6483. Para este Uso se requiere una superficie mínima de 5000 m<sup>2</sup> de terreno.
- c) Uso comercial e institucional: Todo emprendimiento de estos usos deber ser analizado particularmente por el D.E.M., con intervención y dictamen de la Comisión de Planeamiento Urbano. El D.E.M. decidirá su aprobación o prohibición, considerando para ello la compatibilidad con el uso dominante y el respeto del espíritu de esta Ordenanza. Para la implantación de estos usos se priorizará la zona cercana a la Av. Leandro N. Alem.

**Artículo 96°.-** Para la Zona Sur, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.15
- b) F.O.T. máximo: 0.30
- c) S.M.C.: 100 m<sup>2</sup>
- d) F.M.N. mínimo: 0.70
- e) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 6.00 m.
- f) Retiro mínimo de medianeras laterales: 4.00 m.
- g) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7° de esta Ordenanza
- h) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%. Se deberán respetar además las restricciones indicadas en el artículo 95°.
- i) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- j) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas.
- k) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.
- l) El F.M.N. mínimo se incrementará en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente promedio del lote.

**Artículo 97°.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Sur, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado.

No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.

- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 98º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Sur, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.
- d) Las obras deberán exhibir los carteles de obra reglamentarios, pero no podrán colocarse carteles de publicidad de empresas proveedoras ni de materiales.

## **XXV. ZONA OESTE**

**Artículo 99º.- Usos del Suelo:** Para la Zona Oeste, sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial con restricciones; uso condicionado: comercial e institucional; uso prohibido: todos los demás.

**Artículo 100º.-** Las restricciones establecidas en el artículo 99º son las siguientes:

- a) Uso residencial permanente: solo se admiten viviendas unifamiliares individuales, con un máximo de tres viviendas por Parcela.
- b) Uso residencial transitorio: solo se admiten las categorías Hotel de dos estrellas como mínimo; Apart-hotel de dos estrellas como mínimo; Hostería y /o Posada de dos estrellas como mínimo y Apart-cabañas de dos estrellas como mínimo. Las definiciones y categorizaciones para este uso son las contenidas en el Decreto Provincial N° 1359/00 reglamentario de la Ley N° 6483. Para este Uso se requiere una superficie mínima de 5000 m<sup>2</sup> de terreno.
- c) Uso comercial e institucional: Todo emprendimiento de estos usos deber ser analizado particularmente por el D.E.M., con intervención y dictamen de la Comisión de Planeamiento Urbano. El D.E.M. decidirá su aprobación o prohibición, considerando para ello la compatibilidad con el uso dominante y el respeto del espíritu de esta Ordenanza. Para la implantación de estos usos se priorizará el Camino a San Marcos Sierras.

**Artículo 101º.-** Para la Zona Oeste, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

- a) F.O.S. máximo: 0.15
- b) F.O.T. máximo: 0.30
- c) S.M.C.: 100 m<sup>2</sup>
- d) F.M.N. mínimo: 0.70
- e) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 6.00 m.
- f) Retiro mínimo de medianeras laterales: 4.00 m.

- g) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza
- h) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 500 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%. Se deberán respetar además las restricciones indicadas en el artículo 100º.
- i) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.
- j) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9,00 m.
- k) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.
- l) El F.M.N. mínimo se incrementará en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente promedio del lote.

**Artículo 102º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Oeste, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.
- b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.
- c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.
- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 103º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Oeste, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el

predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.

c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.

d) Las obras deberán exhibir los carteles de obra reglamentarios, pero no podrán colocarse carteles de publicidad de empresas proveedoras ni de materiales.

## **XXVI. RESTO DEL MUNICIPIO**

**Artículo 104º.- Usos del Suelo:** Para la Zona Resto del Municipio, sólo se admitirán los siguientes Usos del Suelo: uso dominante, residencial; uso complementario: comercial e institucional; uso condicionado: industrial y rural; uso prohibido: industrial con industrias nocivas.

**Artículo 105º.-** Para la Zona Resto del Municipio, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán, sin perjuicio de lo que se establezca reglamentariamente, a los siguientes límites:

a) F.O.S. máximo: 0.02

b) F.O.T. máximo: 0.10

c) F.M.N. mínimo: 0.80

d) Retiro mínimo de Línea de Edificación: 8.00 m.

e) Retiro mínimo de medianeras laterales: 4.00 m.

f) Retiro mínimo de Fondo: de acuerdo al Artículo 7º de esta Ordenanza

g) Unidades Funcionales: se establece un máximo de una (1) U.F. cada 10000 m<sup>2</sup> de superficie del lote, con una tolerancia máxima del 5%.

h) Altura máxima de edificación: 7.00 m. Dicha altura se medirá desde el terreno natural en todos los puntos de la construcción, por lo que la altura seguirá el perfil o desnivel del terreno natural. Sólo podrá sobrepasarse dicha altura con cumbreras de techos inclinados, tanques y conductos de chimeneas, y hasta un máximo de 8,50 m.

i) La edificación se podrá desarrollar como máximo en dos (2) plantas. Se admitirá cuando el desnivel del terreno así lo permita, construir por debajo del nivel de la planta baja locales destinados a cochera o de servicio (no habitables según el Código de Edificación). En estos casos la altura máxima de edificación medida desde el terreno natural en el lugar en que se ubiquen dichos locales no sobrepasará los 9.00 m.

j) El FOS máximo permitido deberá reducirse en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente del lote. Para ello se tomará como referencia la pendiente promedio del lote. En caso de que la zona con pendiente superior al 10% no afecte a la totalidad del lote y quedara incluida en el área destinada al F.M.N. mínimo exigido, no se aplicará la reducción en el F.O.S.

k) El F.M.N. mínimo se incrementará en el caso de lotes con una pendiente superior al 10%, en un 1% por cada 1% de aumento de la pendiente promedio del lote.

**Artículo 106º.- Morfología y Condiciones Edilicias:** Para la Zona Resto del Municipio, los nuevos usos del suelo o la modificación de los existentes, se sujetarán a las siguientes Condiciones:

a) Las cercas en frentes y medianeras o divisorias entre predios deberán materializarse con cerco vivo verde, rejas o alambrados que no superen los 2,00 m. de altura, quedando prohibido todo cerramiento opaco (mamposterías, etc). Las verjas en los frentes de los predios podrán ser de mamposterías hasta los 0,70 m.

b) Toda construcción separada de la vivienda o edificio principal, como depósitos de uso familiar, quinchos, cocheras, etc, deberá guardar armonía y constituir una unidad visual de conjunto. Están prohibidos los techos y cubiertas de paja, de chapa reflectante o material que provoque reflejos metálicos, las mediasombras, tinglados o cualquier tipo de estructura que no guarde la unidad de conjunto referida.

c) Los tanques de reserva de agua, cisternas y similares, deberán tener un adecuado tratamiento arquitectónico y/o estar ocultos por mampostería o material adecuado. No se admitirán para este uso torres metálicas o que no guarden relación con los materiales utilizados en el conjunto de la edificación del predio.

- d) Las instalaciones, cañerías y cableados de cualquier tipo deberán llevarse dentro del predio en forma subterránea, admitiéndose sólo en forma elevada los pilares, nichos y cajas reglamentarias para conexión sobre Línea Municipal.
- e) Materiales: la mampostería será de primera calidad, con terminaciones exteriores de ladrillo o piedra a la vista, revoque grueso y fino pintados o bolseados pintados, material de frente peinado o planchado, con color incorporado. Se podrá utilizar madera en muros y cerramientos exteriores, a condición de que se trate de aquellas de densidad no inferior a 1000 Kg/m<sup>3</sup>. Podrán utilizarse tipos de construcción no tradicionales, en tanto cumplan con las condiciones de seguridad, habitabilidad, aislación y requerimientos del Código de Edificación y la legislación vigente.
- f) Se deberá contar con Biodigestor para la depuración de las aguas residuales domésticas, de capacidad adecuada a la cantidad de usuarios y al caudal producido, el cual se complementará con un adecuado campo de infiltración del agua residual proveniente del Biodigestor.

**Artículo 107º.-** Además de lo establecido en el Código de Edificación y en la presente Ordenanza, las obras a realizarse en la Zona Resto del Municipio, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

- a) En los planos municipales deberán incluirse vistas de todas las fachadas, aún las no visibles desde la vía pública, en escala 1:100, con especificaciones de materiales, tipos y clases de carpintería, terminaciones y techos.
- b) Se deberá presentar un plano de proyecto para visación previa, que incluya un relevamiento de los árboles presentes en el terreno en el área en que se realizarán las construcciones y todo movimiento de tierra, apertura de sendas o caminos en el predio de acuerdo a lo estipulado en las Ordenanzas vigentes. Asimismo se deberá incluir un relevamiento topográfico del área a intervenir.
- c) Antes del inicio de la obra deberá realizarse el replanteo de la misma en el terreno y solicitar la inspección y aprobación del mismo por el Departamento Técnico Municipal.
- d) Las obras deberán exhibir los carteles de obra reglamentarios, pero no podrán colocarse carteles de publicidad de empresas proveedoras ni de materiales.

**Artículo 108º.- Dimensiones de Parcelas:** Para la Zona Resto del Municipio, el fraccionamiento de Parcelas deberá respetar las siguientes medidas mínimas: Frente: 40.00 ml; Superficie: 10.000 m<sup>2</sup>. En caso de requerirse otras dimensiones menores a las indicadas, las mismas deberán ser autorizadas mediante Ordenanza Particular.

## **XXVII. FRACCIONAMIENTO DE TIERRAS (LOTEOS)**

**Artículo 109º.-** En la zona delimitada al Norte, por Av. Amadeo Sabattini; al Este, por el límite de la Fracción 2; al Sur, por el límite con el loteo Villa Belgrano, y al Oeste, por las calles French y Berutti. Las parcelas resultantes de loteo deberán tener una superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup> y un frente no menor a 30,00 metros. Se considera frente a aquel lado que linde con calle pública. Para las Calles y Avenidas que resultan bordes de la zona definida, comprende a ambas aceras.-

**Artículo 110º.-** En los lotes de forma no rectangular, ninguno de los lados menores podrá tener una longitud inferior a 8,00 metros, siempre que no se trate del frente. Los lotes en esquina o aquellos que tengan frente a más de una calle, tendrán un frente no menor a 30,00 metros y el o los otro (s) frente (s) no será (n) inferior (es) a 20,00 metros.-

**Artículo 111º.-** Las fracciones resultantes de la subdivisión de parcelas de loteos anteriores deberán tener una superficie mínima de 2500 m<sup>2</sup> y un frente no menor a 30,00 metros. Para estos lotes será de aplicación lo establecido en el artículo anterior.-

**Artículo 112º.-** Cuando se subdivida un lote edificado, las dimensiones de los lotes resultantes no deberán ser menores a 2500 m<sup>2</sup>, y deberán ajustarse de tal modo que el edificio cumpla con el mínimo de retiros, patios de ventilación e iluminación, coeficientes de ocupación y toda reglamentación vigente en la zona. En todos los casos deberán citarse los antecedentes de la construcción (Municipales y del Colegio Profesional), y en caso de no tenerlos, se exigirá el relevamiento total de los edificios ubicados dentro de la fracción a subdividir, el cual deberá tramitarse previamente y por separado y sin cuyo requisito no se

dará curso al expediente de subdivisión.-

**Artículo 113º.-** En las subdivisiones por condominio, el número de lotes resultantes no podrá ser en ningún caso mayor al número de condóminos, y su superficie y conformación deberá en todo caso respetar los mínimos fijados para la simple subdivisión en los Artículos 111º y 112º.-

**Artículo 114º.-** En las subdivisiones por sucesión por causa de muerte, el número de lotes resultantes no podrá ser mayor de "n" mas 1, siendo "n" igual al número de herederos, y la parcela de más considerada de costas. Su superficie y conformación deberá en todo caso respetar los mínimos fijados para la simple subdivisión en los Artículos 111º y 112º.-

**Artículo 115º.-** En las divisiones efectuadas conforme a la legislación sobre Propiedad Horizontal, deberán respetarse en cada fracción de dominio privado de uso exclusivo, las superficies mínimas previstas en los Artículos 111º y 112º, como asimismo las normas sobre ocupación de suelo establecidas en la presente Ordenanza, y las condiciones de habitabilidad establecidas en el Código de Edificación.-

## **XXVIII. MANEJO DE RESIDUOS**

**Artículo 116º.-** Denomínase **Residuos Sólidos Urbanos o Residuos Domiciliarios** a aquellos elementos, objetos o sustancias que como consecuencia de los procesos de consumo y desarrollo de actividades humanas, son desechados y/o abandonados.

**Artículo 117º.-** Denomínase **Gestión Integral de Residuos Domiciliarios** al conjunto de actividades interdependientes y complementarias entre sí, que conforman un proceso de acciones para el manejo de residuos domiciliarios, con el objeto de proteger el ambiente y la calidad de vida de la población. Comprende de las siguientes etapas: Generación, Disposición inicial, Recolección, Transferencia, Transporte, Tratamiento y Disposición Final.

**Artículo 118º.-** **Generación** es la actividad que comprende la producción de residuos domiciliarios.

**Artículo 119º.-** Denomínase **Generador** a toda persona física o jurídica que produzca residuos en los términos definidos como Residuo Domiciliario. Los Generadores pueden ser:

- a) Generadores Especiales: son aquellos que producen residuos domiciliarios en calidad, cantidad y/o condiciones tales que, a criterio de la Municipalidad, requieran de la implementación de programas particulares de gestión, previamente aprobados por la misma.
- b) Generadores Individuales: son aquellos que no precisan de programas particulares de gestión.

**Artículo 120º.-** **Recolección** es el conjunto de acciones que comprende el acopio y carga de los residuos en los vehículos recolectores. La recolección podrá ser:

- a) General: sin discriminar los distintos tipos de residuos.
- b) Diferenciada: discriminandopor tipo de residuos en función de su tratamiento, valoración y/o disposición posterior.

**Artículo 121º.-** Denomínase **Residuos Orgánicos** a los restos procedentes de la limpieza o preparación de los alimentos junto con la comida que sobra. Incluye papeles, cartones y servilletas que han estado en contacto con aceites, grasas y alimentos de origen cárnico o proteico. También puede incluir a los restos de las podas.

**Artículo 122º.-** Denomínase **Compostación o compostaje** al ciclo aeróbico (con alta presencia de oxígeno) de descomposición de la materia orgánica.

**Artículo 123º.-** **Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEEs)** son residuos constituidos por equipos o elementos que han finalizado su vida útil para el Usuario, como ser lavarropas, heladeras, televisores, computadoras, calculadoras, impresoras, equipos de audio o telefonía, electrodomésticos, etc.

**Artículo 124º.- Residuos Peligrosos** son aquellos que poseen algunas de las características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad, potencialidad contaminante o que contengan agentes infecciosos que les confieran peligrosidad; así como envases, recipientes, embalajes y suelos que hayan sido contaminados cuando se transfieren a otro sitio.

**Artículo 125º.- Residuos Sanitarios o de Riesgo Patógeno** son aquellos relacionados con las instalaciones y actividades higiénicas domésticas. Ejemplo de esto son los pañales, el papel higiénico, las toallas sanitarias, los excrementos de mascotas, las jeringas, las agujas, las lancetas, las gasas, los barbijos, los apósitos y vendajes.

**Artículo 126º.- Cestos Contenedores Comunitarios** son recipientes especiales dispuestos para la disposición inicial de los residuos, para uso de los Generadores que habitan en Zonas donde no se cuenta con servicio de recolección domiciliaria.

**Artículo 127º.- Cestos Domiciliarios** son recipientes emplazados por domicilio sobre la línea municipal o en las aceras, del modo en que la Municipalidad lo disponga en cada Zona o Sector.

**Artículo 128º.-** El Generador deberá disponer inicialmente de sus residuos en Cestos Domiciliarios o en Cestos Comunitarios.

**Artículo 129º.-** En las Zonas o Sectores que no cuenten con recolección domiciliaria, el Municipio deberá proveer de **Cestos Contenedores Comunitarios** a compartir entre los vecinos. Será el Generador el responsable de la disposición inicial de los residuos en ellos. La cantidad y tipo de **Cestos Contenedores Comunitarios** será dispuesta y podrá modificarse de acuerdo a los criterios de disposición de residuos que adopte la Municipalidad.

**Artículo 130º.-** En las Zonas de Reserva, el sistema de disposición de Residuos será definido en el Plan de Manejo de la Reserva, o en su defecto, el D.E.M. lo dispondrá acorde a las necesidades.

**Artículo 131º.-** En las Zonas o Sectores que el D.E.M. disponga, la **Disposición Inicial** de los residuos orgánicos será **Selectiva**. En este caso, el Generador deberá separar los **Residuos Orgánicos Compostables** del resto de los residuos domiciliarios. Para ello, el Generador obligatoriamente deberá contar con una compostera para la disposición de los residuos orgánicos compostables.

**Artículo 132º.-** La Autoridad de Aplicación establecerá las características técnicas básicas con las que deberá contar la compostera domiciliaria. La misma deberá estar ubicada en el terreno del Generador, salvo autorización específica.

**Artículo 133º.-** A los fines de la correcta separación de los **residuos orgánicos compostables**, se dispondrán en una compostera familiar solamente los restos de yerba mate, café, té (incluidos saquitos), cáscaras de huevo trituradas, cáscaras de verduras y frutas, restos de pan, hojas, césped. No deberá colocar restos de líquidos o semisólidos en estado prácticamente líquido.

**Artículo 134º.-** Los restos de cortes de césped, podas y recolección de hojas caídas de árboles y plantas deberán dejarse secar al aire para ser incorporados posteriormente al proceso de compostaje.

**Artículo 135º.-** En caso de podas importantes, con recorte de troncos o ramas de gran tamaño, éstas podrán ser aprovechadas por el Generador, para acopiarlas como leña.

**Artículo 136º.-** Cuando las tareas de jardinería o mantenimiento de la vegetación de un lote generen un excedente de restos de poda no incorporables al compostaje, el Generador deberá trasladar y disponer los mismos en el lugar que para ello habilite la Autoridad de Aplicación.

**Artículo 137º.-** Los residuos de alimentos de origen animal tales como restos de carnes de pescado, pollo, vaca, cerdo, huevos, grasas, pastas, y otros, al igual que papeles y

cartones percutidos con restos de comida **NO** deberán disponerse en la compostera. Serán colocados en bolsas de residuos de polietileno para la recolección general o depositados en una Compostera Controlada, especial para residuos orgánicos compostables proteicos.

**Artículo 138º.**- A menos que la Municipalidad disponga otro modo de disposición general o para alguna Zona o Sector, los residuos de naturaleza inorgánica podrán disponerse en bolsas de polietileno, de consorcio o de comercio, para su recolección general tanto en los cestos domiciliarios como en los cestos comunitarios, respetando las siguientes consideraciones:

- a) **Vidrios:** en bolsas o en cajas de cartón o madera. Los envases de vidrio rotos u otros restos de este material, deberán envolverse en papel resistente para evitar el riesgo de cortes y punciones. Salvo disposición en contrario de la Autoridad de Aplicación, se incluye en esta categoría a la vajilla rota.
- b) **Papel, cartón, plástico, poliestireno, latas de aluminio, latas de conserva, tetrabricks, vajilla y cubiertos desechables, telas o ropa:** en bolsas o en cajas de cartón o madera para su recolección domiciliaria o comunitaria. Si el volumen es mayor a la capacidad de recolección, debido a la frecuencia de la recolección o a la capacidad de acopio de los cestos domiciliarios y los cestos comunitarios, el Generador podrá ubicar los residuos en otros lugares habilitados por el Municipio.
- c) **Sanitarios o de Riesgo Patógeno** (pañales, papel higiénico, jeringas, toallas femeninas, etc): deberán ser dispuestos en bolsas resistentes totalmente cerradas. En el caso específico de jeringas, u otros objetos de características corto-punzantes, deberán desecharse con sus protectores plásticos correspondientes u otras formas efectivas para evitar el riesgo de cortes y punciones.
- d) **Residuos Peligrosos** (remedios, venenos, fertilizantes, detergentes, productos para limpiar, etc): deberán estar contenidos en envases completamente cerrados, preferentemente en sus envases originales y dispuestos en bolsas o cajas para su recolección domiciliaria y comunitaria. Estos tipos de desechos sólidos y/o líquidos **NO** deberán desecharse al sistema cloacal: piletas de cocina, piletas de baño, inodoros u otro artefacto del sistema sanitario domiciliario, cualquiera sea su disposición final (red de desagües cloacales o pozo absorbente). No se deben mezclar restos sólidos y/o líquidos de tipo químico para reducir el volumen de desecho. Aunque sea poca cantidad, eliminarlos por separado.
- e) **Restos o descartes de obras y otros** (despuntos de machimbre y tirantes, ladrillos, hierros, clavos, restos de mezclas u hormigones, ramas y troncos, etc.): deberán ser gestionados íntegramente por el Generador, debiendo éste contratar los servicios de provisión y retiro de un contenedor u otro medio adecuado disponible en caso que el volumen de residuos sea significativo. En caso que el volumen de residuos sea menor a 5 kg, el Generador podrá colocar los mismos en bolsas de polietileno resistentes al manipuleo o en cajas de cartón o madera, para luego transportarlas y disponerlas en los lugares que el Municipio pudiere habilitar.

**Artículo 139º.**- Los siguientes tipos de residuos podrán ser dispuestos inicialmente por el Generador en lugares habilitados por el Municipio, a partir de campañas específicas que la Autoridad de Aplicación defina en base a las tareas de recolección, acopio, traslado y disposición final:

- a) **RAEEs, Pilas y Baterías en General** (electrodomésticos, baterías de celular, pilas, pilas botón, computadoras, pantallas, monitores, celulares, lámparas de luz, baterías de vehículos). Las pilas y baterías (de radio, reloj, celular) se pueden almacenar en recipientes de vidrio o plástico resistente transparente, para luego transportarlos y disponerlos en los lugares habilitados por el Municipio.
- b) **Metales** (plomo, aluminio, cobre, hierro, chapas, latas capacidad mayor a 3 litros).

**Artículo 140º.**- La Municipalidad aplicará todas las medidas y planes a su alcance para realizar la Recolección Selectiva de Residuos, a los efectos de su reutilización, recuperación y reciclado. También procurará instruir a los Generadores para la construcción y mantenimiento de composteras domiciliarias.

## **XXIX. LOCALES COMERCIALES**

**Artículo 141º.**- Para todo el Territorio Municipal, los locales comerciales se sujetarán a las siguientes Condiciones:

- a) Los locales destinados a restaurantes, bares, confiterías, salones de negocio en general, tendrán una altura mínima de piso a cielorraso de 3,00 metros en Planta Baja y 2,80 metros en Planta Alta, exceptuando baños, WC, toilettes, despensas, lavaderos y cocinas, cuya altura mínima no será inferior a 2,40 m. En caso de techos inclinados, la altura mínima para los locales será de 2,60 metros.
- b) Todo local podrá tener entresuelo o piso intermedio de altura menor a lo establecido en el inciso g), siempre que cumpla con las siguientes condiciones:
- b.1) El entresuelo y la parte que cubre, no podrán tener una altura inferior a 2,20 m. cada uno.
- b.2) La superficie de la planta del entresuelo no cubrirá más de media superficie del local.
- b.3) Se obtendrá una completa continuidad espacial entre los ambientes, no cerrándose los locales parcialmente.
- b.4) La altura mínima libre de vigas del local en toda su superficie será: la suma de la altura de la parte cubierta por el entre piso, más 1,00 m.
- c) En caso de que un local habilitado para comercio se encuentre contiguo y comunicado con vivienda, no podrá utilizarse el baño de la vivienda para uso del personal que atiende el negocio, por lo que deberá contar con baño para el personal. En este caso, no podrán ser habilitados sin la instalación sanitaria exigida por esta Ordenanzas y demás normas vigentes.
- d) Los establecimientos que elaboren, fraccionen, conserven, expendan o expongan productos alimenticios, aún los considerados como productos regionales, deberán observar las siguientes condiciones generales:
- d.1) Los locales donde funcionen los establecimientos deberán estar dispuestos de forma tal que tengan acceso a la vía pública, excepto que formen parte de hoteles o apart-cabañas.
- d.2) La iluminación se hará por luz solar, siempre que sea posible; cuando se necesite emplear luz artificial, ésta deberá ser lo más semejante a la natural.
- d.3) Queda prohibido utilizar como dormitorio, comedor o cocina familiares, los locales donde se elaboren, depositen o expendan productos alimenticios, como así también la comunicación directa de éstos con cocina y/o dormitorios familiares o lugares insalubres.
- d.4) Los sótanos no podrán ser utilizados para la conservación de mercaderías ni productos alimenticios donde se especifique que estos deben ser conservados en frío. Los mismos deberán ser ubicados dentro de cámaras o equipos enfriadores que permitan una adecuada conservación.
- d.5) Los locales de los establecimientos mencionados en el presente artículo, deberán adecuarse a las condiciones generales de ventilación, iluminación, edificaciones y sanitarias, establecidas en el Código de Edificación y demás Ordenanzas vigentes.
- d.6) Los mostradores y/o mesadas utilizadas en los distintos rubros deberán llevar cubierta o tapa de material lavable e inalterable. Los elementos mecánicos (cortadoras, sierras, picadoras, cuchillos, chairas, etc), heladeras, enfriadoras o conservadoras, deberán permanecer en condiciones de extrema higiene.
- d.7) Los productos elaborados, así como las materias primas y los envases deberán tenerse en soportes o estantes convenientemente separados del piso a una altura no menor de 0,15 m. (quince centímetros). En aquellos casos que las mercaderías sean susceptibles de ser alteradas por la humedad (Ej. harinas, productos farináceos, etc.) deberán ser estibados con una separación mínima de 0,50 m. (cincuenta centímetros) de la pared próxima.
- d.8) Los baños destinados a uso del público deberán estar ubicados en el mismo establecimiento, a no más de un piso de desnivel, con acceso fácil y permanente (mientras el establecimiento esté en funcionamiento). El punto de acceso deberá estar libre de obstáculos y deberá ser independiente para cada sexo. Todo el recorrido del acceso se hará bajo techo (salvo en el caso de espectáculos al aire libre o similares), no permitiéndose baños cuyo acceso deba efectuarse a través de ambientes familiares o dependencias destinadas a otros usos del establecimiento. Los baños para cada sexo deberán identificarse claramente.
- d.9) Cuando los baños abran directamente al salón público o al exterior deberán colocarse pantallas de cerramiento completo de piso a techo o como mínimo de 2,50 mts. de altura que impidan la vista directa al mismo.

d.10) Los baños no podrán tener comunicación con cocinas y otras dependencias destinadas a elaborar o depositar alimentos y/o bebidas, no pudiendo ser éstas lugar de paso para la llegada a los baños.

e) Los locales destinados a la elaboración, fraccionamiento, conservación, exposición y/o expendio de productos alimenticios, aún los considerados como productos regionales, deberán tener:

e.1) Paredes revocadas y pintadas. Los lugares donde se procesen, cocinen o limpien alimentos o los utensilios utilizados a tales fines deberán contar con un friso impermeabilizante de azulejos, cerámicos, materiales plásticos, sintéticos, metálicos o de resina epoxi que cumpla con las condiciones de impermeabilidad, fácil limpieza, resistencia a las temperaturas a que pueda ser sometido y que no sean productos tóxicos. Este friso tendrá una altura mínima de 1,80 m. (un metro con ochenta centímetros). El tipo y lugares de colocación del mencionado friso será determinado en cada caso por el Departamento Técnico.

e.2) Techos revocados y pintados. Para el supuesto de contar con cubierta de chapa o teja, tendrán cielorrasos de material desplegado y cemento, madera o materiales similares que permitan su aislación completa con el entretecho y sean de fácil limpieza. Las excepciones a esta obligación serán determinada por el Departamento Técnico cuando así correspondan.

e.3) Pisos de mosaicos calcáreos, cerámicos, graníticos o similares de calidad superior.

f) Las cafeterías y confiterías deberán observar las siguientes disposiciones, además de las generales:

f.1) Deberán contar con una superficie mínima de 30,00 m<sup>2</sup> (treinta metros cuadrados) exclusivamente para salón de atención al público.

f.2) Las paredes de los lugares destinados a la preparación de comestibles o lavado de vajillas, llevarán un friso hasta la altura de 1,80 m. (un metro ochenta centímetros), según lo establecido en el inciso e.1), no así en el resto del local.

g) A los fines de la presente Ordenanza se consideran Restaurantes o Comedores a los locales donde se preparan comidas para ser consumidas en los mismos, sean estos independientes o se encuentren dentro de hoteles u otros establecimientos.

h) Las cocinas de los restaurantes o comedores deberán contar con una superficie mínima de acuerdo a las siguientes cantidades de cubiertos o personas: hasta diez (10) cubiertos, 20,00 m<sup>2</sup> (veinte metros cuadrados) y por cada diez (10) o fracción que se adicione corresponderán 3,00 m<sup>2</sup> (tres metros cuadrados) más hasta llegar a un máximo de 50,00 m<sup>2</sup> (cincuenta metros cuadrados) a partir de los cuales el Departamento Técnico determinará el aumento de superficie.

i) Los Restaurantes o Comedores que posean asadores o parrillas al aire libre deberán ubicar los mismos de tal forma que comuniquen en forma directa con la cocina o por medio de pasa-platos. Solamente las cocinas deberán estar provistas del friso de 1,80 m. de altura establecido en el inciso e.1). Las cocinas estarán bien aireadas y ventiladas, dotadas de extractores de aire y campanas sobre cocinas y friteras.

### **XXX. CANCHAS Y PILETAS**

**Artículo 142º.-** Para todo el Territorio Municipal, las canchas deportivas y piletas de natación se sujetarán a las siguientes Condiciones:

a) Las canchas de tenis, paddle y otros, deberán guardar un retiro de ocho (8) metros de las líneas medianeras como mínimo. Para las piletas de natación o piscinas, dicho retiro será de cuatro (4) metros como mínimo. Los alambrados de las canchas de tenis, paddle y otros no podrán superar los cuatro (4) metros de altura.

b) Las canchas deportivas, playones, piletas, etc, no podrán ubicarse en los espacios establecidos como retiros de frente, fondo y medianeras. Las piletas o piscinas se computarán además en el FOS, del mismo modo que toda construcción auxiliar, como pergolados, decks, cubiertas de lonas, toldos, etc.

### **XXXI. CONDICIONES ESPECIALES**

**Artículo 143º.- Condiciones para la ejecución de obras:** Además de lo establecido en el Código de Edificación, las obras a realizarse en la zona afectada por esta Ordenanza, sean obras nuevas, ampliaciones o modificaciones, deberán cumplir con las siguientes exigencias:

a) Se deberá presentar plano de proyecto de piletas de natación o piscinas, demostrando el cumplimiento de todas las disposiciones reglamentarias, explicitando niveles, estructuras, terminaciones, instalaciones, etc.

b) Queda expresamente prohibido iniciar obras de cualquier índole sin la correspondiente autorización, bajo pena de demolición a costa y cargo exclusivo del transgresor de aquellas obras realizadas fuera de Ordenanza, sin perjuicio de la aplicación de multas y otras sanciones que pudieran corresponder.

c) Está expresamente prohibida la habitación de obras antes de obtener el correspondiente Final de Obra de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación.

d) En caso de requerirse la construcción de un obrador, éste deberá cumplir con los siguientes requisitos, como mínimo:

d.1) No podrá ubicarse en los espacios establecidos como retiros de frente, fondo y medianeras. Esta disposición también es válida para las instalaciones previstas en los incisos d.2) y d.3).

d.2) Anexo al obrador o dentro del mismo, se construirá un sanitario para uso del personal de la obra, con inodoro sifonado.

d.3) Si fuera necesario, se construirá una casilla para la pernoctación del sereno y/o parte del personal de la obra. La misma podrá formar una unidad constructiva con el obrador. Se admitirá para este fin la utilización de casillas rodantes, pero se prohíbe expresamente la instalación de carpas, ramadas o construcciones precarias similares.

d.4) El obrador y cualquier construcción o instalación anexa a que se refiere este artículo deberán ser desmantelados una vez finalizada la obra.

e) Se deberá prever la correcta disposición y retiro de toda basura y escombros ocasionados por la obra. El propietario de la obra es responsable por el costo que genere la remoción de dicha basura, tanto de la vía pública como de lotes vecinos, tanto de la que pudiere ser depositada por los operarios, como la que se distribuya por la acción del viento, personas o animales.

f) Está prohibida la utilización de la vía pública para el acopio de materiales, como para la ejecución de mezclas.

g) Está prohibido realizar movimientos de tierra, taludes o cualquier obra que impida el normal escurrimiento de las aguas o determinen inundaciones en calles, espacios verdes o lotes vecinos.

**Artículo 144º.- Condiciones especiales:**

a) Está prohibido en las zonas que no permitan uso rural, tener cualquier tipo de animales de granja, tales como aves, conejos, reptiles, etc, y construir corrales u otras instalaciones especiales para albergarlos. También se prohíbe la tenencia de ganado (vacas, ovejas, cabras, etc) y caballos, burros, etc. Se permite tener perros, en tanto no incursionen fuera del lote, para lo cual los propietarios deberán tomar las medidas necesarias para impedir su libre circulación.

b) Está prohibido destruir o extraer árboles de gran porte o antigüedad. Se deberá cumplir en todo momento lo establecido por las Ordenanzas N° 626/87, 670/88, 1631/03 y modificatorias.

c) Son obligaciones especiales de los propietarios:

c.1) Forestar los lotes con árboles y arbustos, respetando los retiros reglamentarios de linderos y construcciones. Las especies a colocar serán determinadas por el D.E.M. Están prohibidas para este fin las siguientes especies: álamo plateado, paraíso y olmo.

c.2) Restablecer y/o mantener la cobertura vegetal en forma permanente para prevenir la erosión.

c.3) Aplicar las medidas de prevención y extinción de incendios que dicte la autoridad competente.

## **XXXII. RESTRICCIONES EN CALLES**

**Artículo 145º.-** La Municipalidad podrá modificar el trazado de las calzadas y restringir el uso en las calles que a juicio de las áreas técnicas de ambiente y planificación urbana sean necesarias para resguardar a la población de los riesgos originados en escorrentías u otros daños ambientales. Esta disposición se aplicará en especial a sectores con pendientes superiores al 10% en forma longitudinal y al 4% en forma transversal a las calles.

**Artículo 146º.-** Sin perjuicio de otras soluciones que las áreas técnicas indicadas en el artículo 138º pudieran brindar, cuando la pendiente longitudinal de las calles supere el 12%, se habilitarán solo como peatonales, estando prohibido el ingreso de todo tipo de vehículos. En caso de requerir acceso vehicular, y si la calle no supera el 7% de pendiente longitudinal, se diseñará como peatonal con acceso vehicular restringido solo a los propietarios que lo necesiten. Este tránsito vehicular se realizará en lo posible solo en sentido descendente, si se habilita toda la cuadra, o solo hasta el ingreso al domicilio, en caso de poseer pendientes cambiantes a lo largo de la cuadra. Se podrá diseñar una calzada vehicular de una sola mano, con recorrido zigzagueante, de no más de 3.50 m de ancho, que podrá utilizarse solo en sentido descendente. El DEM estudiará el diseño adecuado para cada caso, con intervención de la CPU. Este diseño contemplará abovedado, construcción de cordón cuneta tradicional o serrano con sobresalientes al tresbolillo para freno del escurrimiento, y derivaciones del agua hacia sangrías de infiltración o pozos de retención, o hacia cisternas públicas o desagües entubados, etc. Los espacios de vereda se mantendrán verdes, sin solado.

### **XXXIII. HABILITACIONES**

**Artículo 147º.- Habilitación Anual:** la Municipalidad no dará curso a ninguna presentación que en cualquier gestión, trámite o expediente relacionados con esta Ordenanza, con el Código de Edificación o con cualquier otra que regule el Uso, Fraccionamiento y Ocupación del Suelo, puedan realizar Profesionales, Empresas Constructoras, Representantes Técnicos y Constructores en general, si los mismos no disponen de la Habilitación Anual Municipal, actualizada conforme a la categoría que corresponda, sin excepción.

43

**Artículo 148º.-** La Habilitación Anual se obtendrá por inscripción en los Registros Municipales, y será gratuita e imprescindible, debiendo renovarse anualmente previa demostración del cumplimiento de las leyes y requisitos vigentes para cada categoría.

### **XXXIV. REGISTROS MUNICIPALES**

**Artículo 149º.-** A los fines de cumplir lo prescripto en los Art. 140º y 141º de la presente Ordenanza, la Municipalidad abrirá los siguientes Registros:

- a) Registro de Profesionales
- b) Registro de Constructores
- c) Registro de Representantes Técnicos

**Artículo 150º.-** Registro de Profesionales: podrán inscribirse en este Registro todos los Profesionales de la Construcción que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el título profesional que posea.
- b) Presentar la tarjeta o comprobante de habilitación anual actualizada expedida por el Colegio Profesional correspondiente para la Provincia de Córdoba.

La inscripción en este Registro permite a los Profesionales desarrollar dentro del Territorio Municipal sus actividades conforme a lo que en tal sentido establecen las leyes de colegiación para cada título profesional.

**Artículo 151º.-** Registro de Constructores: podrán inscribirse en este Registro todos los Profesionales, Técnicos, Idóneos o Empresas que se dediquen a la Construcción en general y que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el carácter legal del recurrente (Profesional, Empresa Constructora, Idóneo, etc.). Cuando se trate de Empresa Constructoras, se indicará el o los Profesionales que actúan en carácter de Director Técnico de las mismas.

- b) Presentar la tarjeta o comprobante de habilitación anual actualizada expedida por el Colegio Profesional correspondiente para la Provincia de Córdoba.
- c) Presentar las constancias del cumplimiento de las obligaciones fiscales nacionales, provinciales y municipales correspondientes.
- d) Presentar la constancia de inscripción en el Registro de Empleadores que corresponda.

e) Fijar domicilio profesional en la localidad.

f) Cuando la Municipalidad lo estime conveniente podrá exigir a la Empresa Constructora una copia autenticada del Contrato Social de la misma.

Los Profesionales, Técnicos, Idóneos o Empresas Constructoras que no puedan cumplir con lo exigido en el inc. e), deberán disponer de un Representante Técnico Habilitado que resida en la localidad.

La inscripción en este Registro permite suscribir ante la Municipalidad la documentación correspondiente para solicitar el Permiso de Iniciación de Obras en carácter de Constructor, y ejercer la función específica de tal, dentro del Territorio Municipal.

Los Profesionales que actúen en función de Directores Técnicos de Empresas Constructoras, deberán encontrarse inscriptos en el Registro de Profesionales establecidos en el Art. 143° de la presente Ordenanza.

**Artículo 152°.-** Registro de Representantes Técnicos: podrán inscribirse en este Registro todos los Profesionales de la Construcción que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Solicitar la inscripción indicando el título profesional que posea.
- b) Encontrarse inscripto en el Registro de Profesionales Municipal.
- c) Tener domicilio estable en la localidad.

La inscripción en este Registro permite a los Profesionales desarrollar dentro del Territorio Municipal sus actividades como Representantes Técnicos conforme a lo que en tal sentido establecen las leyes de colegiación para cada título profesional.

**Artículo 153°.-** Lo estipulado en los Artículos 140° a 145° de esta Ordenanza reemplaza a lo previsto en el Art. 2.7. y concordantes (2.7.1.1. a 4) del Código de Edificación, y deberá hacerse constar esta circunstancia en toda publicación de dicho Código.

44

### **XXXV. CARATULA DE LOS PLANOS**

**Artículo 154°.-** La Carátula de los Planos de Obra exigidos por el Código de Edificación se confeccionará de acuerdo al Anexo Gráfico N° 3 que forma parte de esta Ordenanza. En el caso de Planos de Relevamiento se deberá consignar en "Observaciones": la antigüedad de la o las construcción (es) o de sus distintas etapas; quién es responsable de su ejecución; estado de la estructura e instalaciones, consignando si posee o no estructura sismorresistente, sin perjuicio de que la Oficina Técnica Municipal podrá exigir, si lo juzga necesario, un informe técnico por separado. Si los datos requeridos no cupiesen en el espacio establecido en la carátula, se consignarán en el plano, indicando esta circunstancia en la carátula.

### **XXXVI. INFRACCIONES, SANCIONES, AUTORIDAD DE APLICACION**

**Artículo 155°.-** Las infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza serán pasibles de las sanciones previstas en el Código de Faltas Municipal en vigencia.

**Artículo 156°.-** Los casos no previstos en esta Ordenanza o que por su naturaleza especial pudieran constituir excepción a lo previsto por la misma, serán remitidos por el Departamento Técnico Municipal a la Comisión de Planeamiento Urbano, a los fines de que ésta, previo estudio y considerando los antecedentes, informe para su definición por parte del D.E.M.

**Artículo 157°.-** Forman parte integrante de esta Ordenanza los Anexos 1, 2 y 3 (gráficos).

**Artículo 158°.- MODIFICASE** el Anexo Gráfico N° 1 de la Ordenanza N° 1772/04, el que quedará graficado de acuerdo al Anexo Gráfico N° 1 que forma parte de la presente.

**Artículo 159°.- DEROGASE** el Artículo 24° de la Ordenanza N° 1772/04 y el Anexo Gráfico N° 3 de la misma. En publicaciones de dicha Ordenanza se expresará: "Artículo 24°: Derogado por Ordenanza N° 2972/19".

**Artículo 160º.- DEROGASE** la Ordenanza nº 2933/19 y toda disposición o parte de la misma que se oponga a lo determinado en la presente.

**Artículo 161º.-** Comuníquese, Publíquese, dése al Registro Municipal y Archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Capilla del Monte a los 15 días del mes de Agosto de 2019.-

JULIO E. CARBALLO  
Sec. H.C. Deliberante

DINA PERLA  
Pte. H.C. Deliberante

**DECRETO Nº 202/19.-:** PROMULGASE la Ordenanza Nº 2972/19, sancionada por el Concejo Deliberante con fecha 15 de Agosto de 2019.-

Capilla del Monte, 21 de Agosto de 2019.-

SERGIO ITURRIOZ  
A/c SEC. DE GOBIERNO

MARCELO J. RODRIGUEZ  
INTENDENTE MUNICIPAL