



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

**MUNICIPALIDAD DE LA CAPITAL
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS
SAN LUIS**

**ORDENANZA N° 968-SOP-77.-
SAN LUIS, 8 DE SEPTIEMBRE DE 1977**

VISTO:

La Ordenanza N° 905/77 por la cual se ordena la adecuación y perfeccionamiento del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de San Luis; y,

CONSIDERANDO:

Que en todo momento las autoridades municipales han coincidido en la necesidad imperiosa de poseer un instrumento legal que reglamente el crecimiento ordenado y criterioso de la Ciudad de San Luis;

Que cumpliendo con la premisa anterior fue creada la Comisión Especial, contratando para ello profesionales de jerarquía internacional y que ya han cumplido con todo éxito su cometido;

Que dicha Comisión Especial ya ha dado por finalizada la adecuación y perfeccionamiento del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de San Luis y el Código de Edificación;

Que los mismos han sido elaborados con la participación y el aporte de Instituciones civiles, oficiales, profesionales y fuerzas vivas del medio; quienes han manifestado a través de sus representantes, conformidad en los métodos aplicados y resultados obtenidos;

Que el Departamento Ejecutivo ha producido su dictamen favorable al respecto;

POR ELLO:

Y EN USO DE LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS POR LEY N° 3715 DEL SUPERIOR GOBIERNO DE LA PROVINCIA;

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE SAN LUIS
SANCIONA Y PROMULGA CON FUERZA DE:**

ORDENANZA

Art. 1°.- *APRUÉBASE EL CÓDIGO URBANÍSTICO, de la Ciudad de San Luis que Consta de 71 artículos con sus correspondientes anexos, planos y gráficos.-*

Art. 2°.- *APRUÉBASE EL CÓDIGO DE EDIFICACIÓN, de la Ciudad de San Luis, que Consta de 124 artículos con sus correspondientes anexos, planos y gráficos.-*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Art. 3°.- *Ambos Códigos pasan a formar parte integrante de la presente Ordenanza.-*

Art. 4°.- *Declárase obligatoria su aplicación en todo el ejido Municipal, a partir del día 15 de Octubre de 1977.-*

Art. 5°.- *La Secretaría de Obras Públicas dictará oportunamente las reglamentaciones, normas y disposiciones en concordancia con el articulado de los presentes Códigos, como así también adecuará la estructura urbana a los requerimientos de los Códigos aprobados.-*

Art. 6°.- *Deróganse las Ordenanzas N° 276/71 (CÓDIGO DE EDIFICACION) la N° 790/75 (CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO), y toda otra disposición que se oponga a la presente a partir de la aplicación de los Códigos aprobados por el Art. 1° y 2° de la presente Ordenanza.-*

Art. 7°.- *Comuníquese, publíquese y oportunamente ARCHÍVESE.-*

Agrim. ALFREDO A. NASISI
*Secretario de Obras Públicas
Municipal*

JOSÉ MARIA PORRINI
Intendente Municipal

INDICE

TITULO I	PAG.
PARTE GENERAL	
I- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN	13
II- DEFINICIONES	13
III- ZONIFICACION	16
IV- ORGANO TECNICO DE APLICACIÓN	16
V- USOS	17
V.1- DISPOSICIONES COMUNES	17
V.2- INFRACCIONES Y SANCIONES	18
VI- SUBDIVISIONES	19
VI-I- URBANIZACIONES Y LOTEOS	19
VI-2- AMANZANAMIENTO Y TRAZADO VIAL	09
VI.3- URBANIZACIONES ESPECIALES	20
VI.4- RED VIAL	20
VI.5- LOTES	21
VI.5.1- DIMENSIONES	21
VI.5.2- TRAZADOS, MENSURAS, AMOJONAMIENTO Y ESTAQUEOS	22
VI.6- EQUIPAMIENTO	22
VI.6.1- ESPACIOS LIBRES	22
VI.6.2- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	23
VI.7- NOMENCLATURA	23



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

VI.8- TRAMITACIONES	24
VI.9- INFRACCIONES Y SANCIONES	26
VII- OCUPACIÓN	26
VII.1- DISPOSICION GENERAL	26
VII.2- SUPERFICIES EDIFICABLES	26
VII.3- ALTURAS	26
VII.4- RETIROS	27
VII.5- ESTACIONAMIENTO	27
VIII- FONDO INMOBILIARIO URBANISTICO	27

I- TITULO II

PARTE ESPECIAL

ANEXOS

ANEXO I- ENUMERACION DE USOS COMERCIALES	57/61
ANEXO II- ENUMERACION EJEMPLIFICATIVA DE USOS INSTITUCIONALES	63/65
ANEXO III- CUADRO DE INDUSTRIAS	67
ANEXO IV- PLANO DE ZONIFICACIÓN	69
ANEXO V- ZONAS DE ANEXION CONDICIONADA	73
ANEXO VI- CARACTERISTICAS DE LA RED VIAL	75/77

TITULO I

PARTE GENERAL

II- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN:

Art. 1°.- Este Código tiene por objeto establecer las normas jurídicas que regularán urbanísticamente los usos, sub-división y ocupación del suelo, en el éjido del Municipio de la Ciudad de San Luis.-

III- DEFINICIONES:

Art. 2°.- A los fines de este Código entiéndense por:

Uso Gubernamental: El efectuado en establecimientos sede máximos órganos de decisión estatal. Se incluye el efectuado en establecimientos sede de organismos estatales centralizados administrativamente no considerados específicamente destinados a usos institucionales por este Código.-

Uso Residencial: El efectuado en unidades unifamiliares o Multifamiliares destinados habitualmente a casa-habitación.

Unidades Multifamiliares: Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda, es común a todas o



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

varias de ellas, teniendo además comunes, los servicios de infraestructura (electricidad, agua corriente, desagües, etc.).-

Unidades Unifamiliares: Las que aún ocupando un lote común poseen acceso y servicios independientes.-

Uso Comercial: El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de: 1) Actos de comercio, caracterizados como tales por las Leyes específicas; 2) ejercicio profesional; 3) operaciones civiles de compraventa de bienes y servicios. Se excluyen los considerados como institucionales.-

Uso Comercial Diario: El que evidencia una alta frecuencia transaccional dada la escasa duración del consumo de los bienes o de los beneficios de los servicios que hacen a su objeto y/o una necesaria proximidad al consumidor. Se considerarán tales a los comprendidos en la enumeración que, como anexo I integra este Código .-

Uso Comercial periódico y/u Ocasional: El que evidencia una baja frecuencia transaccional dada la relativa extensa duración del consumo de los bienes o de los beneficios de los servicios que hacen a su objeto. Se considerarán tales a los comprendidos en la enumeración que como anexo I integra este Código .-

Uso comercial Molesto: El efectuado en establecimientos que dado los procedimientos de carga y descarga que realizan y/o ingreso de vehículos que generan, perturban apreciablemente el libre tránsito .-

Uso Industrial: El Efectuado en establecimientos en los que principalmente se produzca, mediante transformación mecánica o química de insumos orgánicos o inorgánicos, un nuevo producto final, ya sea que los trabajos se realicen con máquinas o a mano y que los productos se venden al por mayor o menor .-

Uso Industrial del Patrón: El efectuado en establecimientos que siendo inocuos, no superen ninguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la clase I, en el cuadro que, como Anexo III, integra este Código, o que, superando algunos de éstos la sumatoria del producto del porcentaje de cada uno de sus indicadores simples por su ponderación correspondiente no supere el límite máximo del indicador compuesto que surge del mismo cuadro .-

Uso Industrial del Patrón II: El efectuado en establecimientos que, superando alguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la clase I, en el cuadro referido en el inciso anterior, no lleguen a producir molestias apreciables ni superen ninguno de los límites previstos para la clase II o que superando algunos de estos, la sumatoria del producto del porcentaje de cada uno de sus indicadores simples por su ponderación correspondiente, no supere el límite máximo del indicador compuesto que surge del mismo cuadro .-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Uso Industrial del Patrón III: El efectuado en establecimientos que, superen alguno de los límites máximos de los indicadores simples previstos para la clase II, en el cuadro ya citado, o producen molestias apreciables al medio circundante .-

Uso industrial o comercial, nocivo y/o peligroso: El efectuado en establecimientos que debido a las sustancias que almacenan o manipulan, los procesos o procedimientos que realizan o las emanaciones que producen, resulten peligrosas para la seguridad física de la población y/o son nocivos para la salud pública, y que, consecuentemente solo podrá autorizarse como uso condicionado en la zona industrial o la zona agropecuaria .-

Uso institucional: El efectuado en establecimientos que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general para la población, en forma colectiva (con acceso indiscriminado o reglamentado), onerosa o gratuitamente, tanto por el sector público como privado. Se considerarán tales a los comprendidos en la enumeración que, como Anexo II, integra este Código.-

Uso institucional distribuido: El efectuado en establecimientos que, dada la característica de los servicios que prestan, deben poseer el mayor grado de accesibilidad posible, desde el punto de vista espacial, para los usuarios actuales y futuros.-

Uso institucional singular: El efectuado en los establecimientos que, dada la característica de los servicios que prestan, no requieren el grado de accesibilidad referido a la definición anterior y por consiguiente, cubren las necesidades de todo el núcleo urbano o de parte significativa del mismo.-

Uso destinado a verde público: El efectuado en bienes que debiendo integrar el dominio público, están afectados a la utilización común e indeterminada de la población.-

Uso destinado a verde semipúblico: El efectuado en bienes que debiendo integrar el dominio público o privado, están afectados a la utilización restringida de la población.-

Uso agropecuario: El afectado en establecimientos destinados a la explotación del medio natural, y en el cual el suelo, los vegetales y los animales participan como elementos del mismo.-

Uso dominante: El que señalándose como preferencial para una determinada área, la caracteriza y, por consiguiente se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.-

Uso complementario: El que considerándose compatible con el uso dominante, dentro de determinados límites, incluso la convalida y, por ende en principio, se permite en general.-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Uso condicionado: *El que pudiendo ser incompatible con los usos dominantes y/o complementarios, solo podrá efectuarse en el futuro, previa autorización especial tendiente a verificar, principalmente, que no afecta las características del área y que se cumplimentan determinadas restricciones al dominio establecidas legalmente.-*

Subdivisión: *Cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.-*

Loteo: *La subdivisión que, conforme a las disposiciones de este Código, no requiere la apertura de nuevas vías o calles.-*

Zonas de anexión condicionada: *Areas actualmente desocupadas o con muy escasa ocupación, generalmente sin subdividir, que por sus características y su ocupación no son convenientes de incluir dentro de la zonificación y uso actual.-*

Vías regionales: *Las troncales de vinculación provincial y/o nacional.-*

Vías arteriales: *Las de vinculación urbana intersectorial y con las vías regionales.-*

Vías de distribución: *Las que posibilitan la dispersión del tránsito vehicular y/o peatonal en los distintos sectores urbanos.-*

Factor de ocupación: *La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un piso horizontal situado en el terreno y la superficie total de la parcela.-*

Factor de edificación: *La relación entre las sumatorias de las superficies edificables y la superficie total de la parcela.-*

Línea Municipal: *Delimitación entre el dominio público municipal y el dominio privado.-*

Línea de edificación: *Límite determinado legalmente para efectuar las edificaciones.-*

IV- ZONIFICACION:

Art. 3°.- *A los fines de aplicación de este Código, teniendo en cuenta que los distintos usos a que podrá destinarse el suelo en su ámbito espacial de aplicación, se clasifican en gubernamental (G), comercial (C), residencial (R), industrial (I), institucional (S), verde público (U.P), verde semipúblico (U.S.P.), zonas de anexión condicionada (AX), y agropecuario (A), delimitándose en el Municipio, conforme a las graficaciones del plano que como anexo IV, integra el mismo.-*

V- ORGANO TECNICO DE APLICACION :

Art. 4°.- *Actuará como Organo de Aplicación de este Código, la Dirección de Planeamiento Urbano a través de las diversas oficinas de la Secretaría de*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Obras Públicas, Catastro, Dirección General de Obras Privadas, Inspección General, las que intervienen en sus competencias específicas, actuando la Dirección solamente en la interpretación de los casos especiales.-

Art. 5°.- *Corresponderá al Organo Técnico de Aplicación de este Código, si perjuicio de lo previsto expresamente por el mismo:*

- a) velar por el cumplimiento de los objetivos y normas de este cuerpo legal;*
- b) evaluar la aplicación de este instrumento jurídico, sugiriendo las reglamentaciones y/o modificaciones al mismo que considerare necesarias o convenientes.-*

VI- USOS:

V.1.1 Disposiciones Comunes:

Art. 6°.- *En los casos de usos mixtos, sea comprendidos en dos o más definiciones del Art. 2°, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos mixtos.-*

Art. 7°.- *El uso residencial, aún cuando no fuere previsto como dominante o complementario, siempre será posible, en la medida que fuere accesorio o anexo de otro uso previsto.-*

Art. 8°.- *Serán aplicables a los establecimientos industriales ya existentes, las disposiciones de este CÓDIGO, en los casos que, pretendiendo variar significativamente cualquiera de los elementos que componen a los indicadores simples del cuadro del anexo III, sea susceptible de ser modificado su inclusión en determinado patrón.-*

Art. 9°.- *Serán aplicables a los establecimientos industriales y/o comerciales ya existentes, las disposiciones de este Código, en los casos que pretendieran variar significativamente sus características, de manera tal que pudiere incidir en su calificación de inocuos, nocivos o peligrosos.-*

Art. 10°.- *El ejercicio profesional, en la medida que estuviera integrado al uso residencial, será considerado como tal, a los fines de la aplicación de este Código.-*

Art. 11°.- *La actividad artesanal de productos regionales, en la medida que no supere ninguno de los indicadores simples previstos para la Clase I, en el cuadro que como anexo III integra este Código, podrá localizarse en cualquiera de las zonas delimitadas por este Código.-*

Art. 12°.- *Al uso comercial molesto en lo que a su determinación según respectivas, se le aplicará las disposiciones previstas para el uso industrial del patrón II.-*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Art. 13°.- *En los casos de los inmuebles integrados parcialmente a dos zonas los usos comerciales o industriales que se efectuaren en una zona, no podrán afectar (accesos, flujo de carga, etc.) a la otra cuando en esta tales usos no hubieran sido previstos.-*

Art. 14°.- *La previsión como dominante, complementario o condicionado de:*

- a) *el uso comercial periódico y ocasional, implica la previsión con igual carácter del uso comercial diario;*
- b) *el uso institucional singular implica la previsión con carácter del uso institucional distribuido.-*

Art. 15°.- *Sin perjuicio de las limitaciones previstas por la sección siguiente todos los inmuebles afectados estarán asimismo sujetos a las limitaciones al dominio que en materia, de edificación se establezcan por las Ordenanzas respectivas.-*

Art. 16°.- *Las normas de este Código, se aplicarán tanto en los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo que incorporen un nuevo uso del suelo, como en los casos en que en edificaciones o instalaciones de cualquier tipo ya existentes, se pretendiere, en el futuro, variar sus usos.-*

Art. 17°.- *A los fines del cumplimiento de este Código, corresponderá al órgano técnico de aplicación, encuadrar a los distintos usos según sus características en el tipo y/o categoría que corresponda.-*

Art. 18°.- *Sin perjuicio de las disposiciones de este Código, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos excesivos, podrá ser condicionada por la Municipalidad, sobre la base de las normas específicas que dicte al respecto.-*

Art. 19°.- *Los usos previstos como dominantes serán promocionados por la Municipalidad, respetando su carácter, especialmente mediante la ejecución d obras públicas, prestación de servicios de igual carácter, medidas de promoción fiscal y otros instrumentos idóneos que fueren de su competencia.-*

V.2. Infracciones y Sanciones

Art. 20°.- *Todo uso, en edificios e instalaciones de cualquier tipo, nuevo o existente que se iniciare con posterioridad a la sanción de este Código, sin autorización municipal, hará posible al o a los responsables de la aplicación de una multa que será determinada anualmente, por el Departamento Ejecutivo, desde el momento en que el mismo comience hasta que se solicitare en legal forma tal autorización.-*

Art. 21°.- *En el caso previsto en el Artículo anterior, si el uso efectuado contraviniere además las normas previstas al respecto en este Código, hará pasible al o a los responsables de la aplicación de una multa que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo, según la*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

gravedad de la infracción desde que el mismo comience, hasta que cesare la violación.-

Art. 22°.- *En el caso previsto en el Artículo anterior, sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida, la Municipalidad podrá ordenar al o a los responsables, la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas bajo apercibimiento de efectuarlas directamente, a cargo de los infractores.-*

VI. SUBDIVISIONES

VI.1- Urbanizaciones y loteos

Art. 23°.- *Toda subdivisión que se pretenda realizar, a partir de la publicación de este Código, deberá efectuarse mediante urbanizaciones o loteos.-*

Art. 24°.- *Todo inmueble de 20.000 m2. O más de superficie, o de menor dimensión pero que requiera la apertura de una o más calles a los fines de lo previsto en el artículo siguiente, solo podrá subdividirse mediante urbanización. Sólo los inmuebles de menos de 20.000 m2. Que, por otra parte, no requieran la apertura de una o más calles a los fines antes referidos, podrán subdividirse mediante loteo.-*

VI.2- Amanzanamiento y trazado Vial

Art. 25°.- *Los amanzanamientos deberán efectuarse respetando, con respecto a la trama vial, las siguientes pautas fundamentales:*

- a) Deberá darse continuidad a las vías arteriales, reduciendo en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías;*
- b) Se jerarquizará el trazado vial mediante la asignación de anchos de calles diferenciados, según las características del área;*
- c) Podrán preverse, en su caso, pasajes peatonales públicos que vinculen las zonas de equipamiento de la urbanización con las áreas servidas de la misma;*
- d) Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a urbanizar y/o trazado de la red vial de las áreas colindantes aconseje ángulos distintos, en cuyo caso la curva de encuentro deberá suavizarse.-*

Art. 26°.- *En el trazado de las manzanas deberán cumplimentarse las siguientes normas:*

- a) Su forma, preferentemente deberá ser rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes o su orientación;*
- b) Su superficie, en principio, no podrá ser menor de 10.000 m2.-*
- c) En general sus lados no excederán los 300,00 m. y no podrán ser menores de 50,00 m. Cuando linden con vías arteriales, tendrán las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

- d) *previstas entre las intersecciones, en el Cuadro que, como Anexo VI, integra este Código.-*
- e) *Su relieve topográfico, deberá tener una altimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.-*

VI.3- Urbanizaciones especiales:

Para fracciones mayores de 1 Ha. O manzana conformada de hasta 3 Has. Se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales de unidades multifamiliares y/o unifamiliares con trazado libre siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- a) *Se respeten los factores de ocupación y los de edificación, de la zona que corresponda calculados sobre el total de la fracción excluidas las calles y accesos vehiculares;*
- b) *Se parquicen los espacios verdes y de uso común;*
- c) *Se agrupen los locales comerciales que fueran construidos y se dote a tal agrupación de estacionamiento propio;*
- d) *Se respeten los pedidos de línea Municipal que se hayan estipulado para la zona;*
- e) *Se asegure la libre circulación peatonal por el interior de la fracción.-*

VI.4- Red Vial

Art. 27°.- *La red vial interna de las nuevas urbanizaciones según se trate de vías regionales, arteriales o de distribución, deberá respetar las características previstas en el cuadro que, como Anexo VI, integra este Código.-*

Art. 28°.- *En las nuevas urbanizaciones atravesadas por desagües o cursos de agua naturales o artificiales (canales), deberá preverse a ambos lados de los mismos una franja de verde de no menor de 3,00 m., si existiera circulación de ambos lados; en caso de existir solamente en una de las márgenes, se dejará una franja de verde de 3,00 m. y en la otra margen la circulación según tipo de vía. Tratándose de nuevas urbanizaciones o loteos que linden con dichos cursos de agua, deberá preverse una franja de verde y/o calles con similares requerimientos a los anteriores.-*

Art. 29°.- *En los casos de nuevas urbanizaciones en las que se prevean retiro de verde sobre las vías arteriales, deberá colocarse a todo lo largo de los mismos y sobre éstas vías, cordones barreras. Estos cordones barreras se prolongarán sobre las vías que, en su caso accedan a las arteriales, en una longitud no menor al ancho del retiro y de una extensión suficiente como para evitar que los vehículos invadan el área verde.-*

VI.5- Lotes

VI.5.1- Dimensiones



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Art.30°.- *En toda urbanización o loteo, los lotes deberán respetar las dimensiones mínimas que se establecen para cada zona, en la Parte Especial de este Código.-*

Art. 31°.- *Podrán efectuarse subdivisiones creándose lotes internos siempre que:*

- a) *Cada uno de los lotes respete la superficie mínima fijada para la zona y su lado menor no sea inferior a la longitud establecida como frente mínimo para la zona respectiva;*
- b) *El pasillo de acceso posea un ancho mínimo de 2,70 m. medidos entre líneas de parámetros construidos, o de 2,85 m. medidos desde el eje medianero cuando este no hubiere sido construido.-*
- c) *El pasillo de acceso quede afectado con servidumbre de paso a favor de todos los lotes frentistas con anotación Catastral y en el Registro de la Propiedad.-*

Art. 32°.- *Cuando los lotes no sean rectangulares, ninguno de sus lados, podrá tener una longitud menor del 70% del frente mínimo previsto para los mismos según su Zona. En ningún caso antes de los 10,00 m. de profundidad, medidos desde la L.M. podrá disminuirse el frente mínimo para la Zona.-*

Art. 33°.- *Se podrán formar lotes de dimensiones menores que las especificadas en la parte especial de este Código, en los siguientes casos y solo con los alcances que a continuación se establecen:*

- a) *Cuando se trate de acrecentar un lote lindero que cumpla con las dimensiones mínimas, el nuevo lote podrá poseer cualquier dimensión siempre que se integre un solo lote y conste así catastralmente y en el Registro de la Propiedad.-*
- b) *Se trate de lotes en esquinas, en que su superficie y uno de sus frentes, podrán disminuirse en sus dimensiones, hasta en un 10%.-*
- c) *Cuando se subdivida en dos, un lote con frente a más de una calle que no sea un lote esquina, formándose un lote por cada calle. En este caso el lote menor podrá disminuirse en sus dimensiones de superficie y frente, hasta en un 10%.-*
- d) *Cuando se subdivida en dos un lote para formar lotes internos. En este caso uno de los lotes podrá ser reducido en su superficie mínima hasta en un 15 %, siempre que el pasillo de acceso posea los requisitos previstos en el Artículo 31°.-*
- e) *Se tratare de casos especiales a juicio del órgano de aplicación de este Código, en que se permitiera una elasticidad de hasta 5 % en cualquiera de las dimensiones establecidas por el Artículo anterior.-*

VI.5.2- *Trazados, mensura, amojonamiento y estaqueo.*

Art. 34°.- *En el trazado de los lotes deberán respetarse en principio, las siguientes normas:*

- a) *los lotes deberán ser preferentemente rectangulares.;*



Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis



Las Malvinas
son Argentinas

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

- b) la línea divisoria entre lotes, que nazca de la línea municipal deberá formar con ésta, un ángulo de 90°;
- c) cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de las líneas divisorias, deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección;
- d) cuando la línea municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las líneas divisorias de los lados deberá formar con ella un ángulo de 90°.-

Art. 35°.- El fondo de los lotes en ningún caso no deberá dar, hacia el área verde de las vías regionales o arteriales. En caso de que proyecten vías de única penetración (cul-de-sac), la plazoleta de volteo de las mismas deberá lindar con la referida área verde, o de integrarse a la misma mediante espacios libres de un ancho no menor al de la vía de única penetración de que se trate.-

Art. 36°.- Las operaciones de mensura, amojonamiento y estaqueo de los lotes, se regirán por las normas pertinentes que rijan a nivel provincial, sin perjuicio del derecho de la Municipalidad, de verificar si se han dado cumplimiento a las disposiciones de este Código, antes de la aprobación de la mensura por la Dirección de Geodesia y Catastro de la Provincia u organismo competente.-

VI.6. Equipamiento

VI.6.1 Espacios libres.-

Art. 37°.- En toda subdivisión por urbanización o loteo de inmuebles de más de 10.000,00 m². De superficie deberá preverse un 15 % de la misma con destino a área o áreas verdes y/u obras de equipamiento social. Podrá computarse en el porcentaje antes exigido, hasta el 20% de las superficies afectadas a retiros de verdes marginales a las vías arteriales, o a franja verde de acuerdo a lo previsto por el Artículo 29°. En ningún caso el 15% previsto podrá reducirse en estos casos en más de un 50%.-

Art. 38°.- La ubicación y características de los espacios a que hace referencia el Artículo anterior, se determinarán conforme a lo previsto en los Artículos 50° y 52°, y al aprobarse la subdivisión se incorporarán al dominio público, o privado municipal, según corresponda.-

VI.6.2- Obras de infraestructura.-

Art. 39°.- En toda urbanización corresponderá que se realicen obras de alumbrado público, agua corriente y pavimentación de las vías vehiculares o peatonales.-

Art. 40°.- Deberán realizarse y proyectarse a cargo exclusivo del propietario urbanizador, en las calles que con motivo de la nueva urbanización debe abrirse, todas las obras e instalaciones que permitan proveer a las mismas del servicio de alumbrado público y agua corriente.-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Art. 41°.- *Las características de tales obras e instalaciones, responderán a las exigencias que a nivel Municipal y/o nacional se establezcan y serán determinadas conforme a lo previsto en los artículos 40° y 50°.-*

Art. 42°.- *Las calles de cuya apertura se trata, se incorporan, al aprobarse la subdivisión, al dominio público municipal y deberán dotarse, a cargo exclusivo del propietario urbanizador, de pavimentos flexibles o rígidos que cumplimenten las especificaciones técnicas establecidas por la Municipalidad. En estas obras deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erogaciones y cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes. La superficie de rodamiento de las vías pavimentadas que superen una pendiente del 10% deberá presentar una textura que asegure las condiciones de adherencia de neumáticos en condiciones normales con pavimento húmedo.-*

Art. 43°.- *Todas las obras e instalaciones previstas en los artículos anteriores deberán realizarse por el propietario urbanizador, conforme al plan aprobado a que hace referencia el artículo 52°.-*

VI.7- Nomenclatura.-

Art. 44°.- *Corresponderá a la Municipalidad aprobar y establecer en todos sus aspectos, la nomenclatura correspondiente a las futuras subdivisiones.-*

VI.8- Tramitaciones.-

Art. 45°.- *Todo interesado en efectuar una subdivisión dentro del ámbito espacial de aplicación de este Código, a partir de la publicación del mismo, deberá presentar una solicitud con el sellado municipal que corresponda, acreditando la propiedad del bien a subdividir, ante el órgano técnico de aplicación. Quien obrare por representación, deberá probar tal carácter en forma legal.-*

Art. 46°.- *En la solicitud antes referida, sin perjuicio de otros datos deberán consignarse los datos catastrales, las dimensiones y los linderos del inmueble a subdividir.-*

Art. 47°.- *A la solicitud ante dicha, deberá adjuntarse un croquis del área en el cual el bien inmueble está ubicado y tratándose de urbanizaciones, un Diseño preliminar de la Subdivisión que se pretende realizar. Si el inmueble lindara con el Río Chorrillos se deberá acompañar en todos los casos, la línea de ribera otorgada por la autoridad competente.-*

Art. 48°.- *La presentación antes referida, será analizada por órgano técnico de aplicación el que en esta instancia deberá pronunciarse sobre:*

- a) *el cumplimiento de los requisitos formales previstos por los Artículos anteriores;*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

- b) *la viabilidad en principio de la subdivisión que se pretenda realizar (urbanización o loteo), conforme a las disposiciones de este Código.-*

Art. 49°.- *Visada la documentación antes referida, el interesado deberá presentar un Proyecto de Subdivisión, compuesto de:*

- a) *Memoria descriptiva;*
- b) *Plano de mensura, en la escala que determine la Municipalidad, cumplimentando las exigencias legales provinciales, la determinación de relaciones correspondientes con las urbanizaciones o inmuebles vecinos e indicando la ubicación de las calles existentes con sus anchos reales;*
- c) *Plano de subdivisión, en cuatro copias, en la escala que determine la Municipalidad, donde se indicarán con sus medidas lineales, angulares y de superficie, todos los lotes y en su caso los espacios libres y calles;*
- d) *Balance de superficies por manzana y total, indicando en su caso, las superficies a donar a la Municipalidad discriminando su destino;*
- e) *Nomenclatura existente;*
- f) *En caso de urbanizaciones, un plan de ejecución de las obras e instalaciones de infraestructura que correspondiere.-*

Toda la documentación ante dicha será firmada por un profesional habilitado al efecto por Colegio de Agrimensura.-

Art. 50°.- *El órgano técnico de aplicación, controlará el cumplimiento de las exigencias de este Código, la calidad técnica de toda documentación presentada y, en su caso el plan de ejecución de obras de infraestructura propuesto, visando en caso de ser satisfactorio el Proyecto de Subdivisión respectivo.-*

Art. 51°.- *Notificado de la visación a que hace referencia el Artículo anterior, el interesado, en su caso, deberá efectuar una presentación formal ofreciendo en donación a la Municipalidad, las áreas destinadas a calles y/o espacios libres.-*

Art. 52°.- *Cuando correspondiere la realización de obras de infraestructura, previamente a la aprobación definitiva por parte de la Municipalidad del Proyecto de Subdivisión, el interesado deberá presentar los proyectos respectivos firmados por un profesional habilitado al efecto por el Colegio de Arquitectura e Ingeniería y constituir una garantía, mediante depósito de dinero en efectivo, títulos oficiales, aval bancario o seguro de caución, por el importe total de las obras a realizar, estimado por el órgano de aplicación. Cuando el plazo de ejecución de los trabajos respectivos excediere de un año, la garantía antes referida, deberá incrementarse en un porcentaje del 40% por cada año o fracción mayor de tres meses, a los fines de preverse mayores costos. Esta garantía se librára progresivamente a medida que las obras e instalaciones previstas se vayan ejecutando satisfactoriamente, en una proporción equivalente al 50% del valor de lo realizado. Solo cuando todas las obras e instalaciones se hubieran ejecutado en la forma prevista, se liberará totalmente la garantía.-*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Art. 53°.- *Cumplimentando los trámites descriptos, corresponderá al Departamento Ejecutivo Municipal, aprobar la Subdivisión proyectada.-*

Art. 54°.- *En caso de que las obras de infraestructura no se realizaren conforme a los proyectos y plan de ejecución aprobados por la Municipalidad (plazos y calidad), ésta, sin perjuicio de aplicar a los responsables las sanciones pertinentes, podrá realizar las obras y/o instalaciones de que se trata, utilizando a tal fin total o parcialmente, según corresponda, la garantía constituida por el interesado conforme a lo previsto por el Artículo 52°.-*

Art. 55°.- *Los loteadores y/o urbanizadores o quienes actuaran en su representación, al publicar la subdivisión de que se trate, deberán consignar con exactitud y veracidad, respetando la terminología de este Código, la aprobación de los trámites respectivos ante la Municipalidad.-*

VI.9- Infracciones y sanciones

Art. 56°.- *Quienes fueren responsables de ventas a terceros de lotes integrantes de subdivisiones de "hecho", no susceptibles de ser aprobadas conforme a este Código, sin perjuicio de otras responsabilidades que pudieren corresponderles, se harán pasibles de una multa que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo, por cada lote vendido.-*

Art. 57°.- *Los urbanizadores que no cumplimentaren el plan de ejecución de obra de infraestructura en forma satisfactoria, sin perjuicio de lo previsto por el Artículo 54°, se hará pasible de una multa que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo.-*

Art. 58°.- *En caso de efectuarse publicaciones en violación a lo dispuesto por el Artículo 55°, los responsables se hará pasible de una multa que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo, en su caso, por cada publicación en infracción.-*

Art. 59°.- *La Municipalidad podrá, en su caso ejecutar la garantía a que hace referencia al Artículo 52°, a los fines de la satisfacción de las multas antes referidas.-*

VII Ocupación

VII.1- Disposición General.-

Art. 60°.- *En todo tipo de edificación que se realice, deberán respetarse las superficies edificables, las alturas, los retiros de líneas de edificación y las previsiones de estacionamiento, que se determinan por cada zona, en la parte especial de este Código.-*

VII.2- Superficies edificables



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

Art. 61°.- *La superficie destinada a sótanos, en la medida que existieren locales habitables, no será computada como superficie edificable en la determinación del factor de edificación. Tampoco lo serán, las dependencias e instalaciones accesorias tales como cabinas de ascensores, tanques de agua, chimeneas, lavaderos y secadores, en la medida que no superen el 30% de la última planta edificada.-*

VII.3- Alturas

Art. 62°.- *Las medidas sobre altura se medirán, salvo norma especial en contrario desde la cota más alta del predio, sobre la línea municipal, hasta el plano interior del último techo.-*

Art. 63°.- *Las dependencias e instalaciones accesorias mencionadas en el Artículo 61°, no serán computables con relación a las alturas máximas previstas, siempre que su superficie no exceda el 30% de la superficie de la última planta edificada y se alejen del plano que arrancando de la línea de máxima altura de la fachada, forme con la horizontal, un ángulo de 45°.-*

VII.4- Retiros

Art. 64°.- *Cuando los ejes medianeros no fueren perpendiculares a la línea municipal, el retiro de la línea de edificación podrá efectuarse en forma compensada a fin de evitar la falsa escuadra, debiéndose respetar el retiro previsto sobre los ejes medianeros.-*

Art. 65°.- *La aplicación del retiro entre línea municipal y la línea de Edificación no podrá tomar más del 25 % de la superficie del inmueble. En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto hasta los 3,00 m. de los ejes medianeros y más allá podrá reducirse, de manera tal de no superar el porcentaje previsto. Pese a lo expresado precedentemente, en ningún caso el retiro podrá ser menor de 1,50 m. aún cuando se supere el porcentaje previsto.*

VII.5- Estacionamiento

Art. 66°.- *Las áreas destinadas a estacionamiento podrán tener accesos de solo 3,00 m., cuando fueren accesorias de otro uso. En caso de construir playas de estacionamiento independiente, poseerán las características que por vía reglamentaria establezca la municipalidad.-*

VIII- Fondo Inmobiliario Urbanístico

Art. 67°.- *Créase el “Fondo Inmobiliario Urbanístico”, el que se integrará:*

- a) *con todos los bienes inmuebles que como “espacios libres” los urbanizadores donen a la Municipalidad, conforme a las previsiones de este Código.-*
- b) *con todos los bienes inmuebles integrantes del dominio privado de la Municipalidad.-*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

- c) *con todas las sumas de dinero y sus intereses o inmuebles, que se deriven de la enajenación o permuta de los bienes inmuebles antes referidos.-*
- d) *con todos los bienes que por cualquier título reciba la Municipalidad con destino al mismo.-*

Art. 68°.- *Todos los bienes inmuebles integrantes del “Fondo” creado por el Artículo anterior que posean un destino específico, en principio, solo podrán utilizarse para el fin previsto. La Municipalidad podrá sin embargo venderlos siempre que las sumas percibidas se inviertan para la adquisición de otros inmuebles con destino similar. Podrá asimismo permutarlo siempre que los inmuebles adquiridos lo sean asimismo con un destino equivalente.-*

Art. 69°.- *Los bienes inmuebles integrantes del “Fondo”, creado por el Artículo 67°, que carezcan de un destino específico, deberán oportunamente ser destinados para usos institucionales o espacios verdes. Podrán ser vendidos siempre que las sumas percibidas se inviertan para la adquisición de otros inmuebles con el destino antes dicho, o permutados a condición de que los inmuebles adquiridos sean destinados a los fines referidos .-*

Art. 70°.- *Condición resolutoria de las ventas o permutas será para los adquirentes que contraten con la Municipalidad, el edificar los inmuebles en el plazo que esta fije, destinándolos al uso dominante de la zona de que se trate conforme a este Código .-*

Art. 71°.- *En todos los casos de venta o permuta antes expresada, deberá expedirse previamente el órgano técnico de aplicación de este Código .-*

VII- TITULO II

PARTE ESPECIAL

En esta parte se incluye las normas especiales sobre usos, medidas de lotes, superficies edificables, alturas, retiros y previsiones de estacionamiento que deberán respetarse en las distintas zonas que en cada caso se describen .-

DESCRIPCION DE LAS AREAS

EN LA ZONA G

DESCRIPCION

Integrada por :

- 1) *Todos los inmuebles de las manzanas 7, 9, 20, 21, 22, 33, 34, 35, 46, 47, 48, 56, 58 (Sección 2°);*
- 2) *Todos los inmuebles de las manzanas 75, 76, 77, 78, 79 (Sección 1°);*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

- 3) *Los inmuebles de las manzanas 73, 74, (Sección 1°); 6, 19, 32, 45, 55, (Sección 2°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Chacabuco, hasta 50,00m de profundidad , medidos desde sus líneas municipales sobre la vía;*
- 4) *Los inmuebles de las manzanas 67, 68, 69, (Sección 2°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle 25 de Mayo, hasta 50,00m de profundidad, medidos desde su líneas municipales sobre esta vía;*
- 5) *Los inmuebles de las manzanas 80 (Sección 1°), 10, 23, 36, 49, 59 (Sección 2°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Colón, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde su líneas municipales sobre esta vía;*
- 6) *Los inmuebles de las manzanas 59, 60, 61, (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Pedernera, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde su líneas municipales sobre esta vía;*
- 7) *Los inmuebles de la manzana 58 (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a las calles Chacabuco y/o 25 de Mayo, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde su líneas municipales sobre esta vía;*
- 8) *Los inmuebles de la manzana 66 (Sección 2°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calles Chacabuco y/o 25 de Mayo, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde su líneas municipales sobre esta vía;*
- 9) *Los inmuebles de la manzana 70 (Sección 2°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calles 25 de Mayo y/o Colón, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde su líneas municipales sobre estas vías;*
- 10) *Los inmuebles de la manzana 62 (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calles Colón y/o Pedernera, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde su líneas municipales sobre estas vías;*

2) USOS

- a) *Uso dominante: Gubernamental;*
- b) *Usos complementarios: 1) Institucional (religioso, financiero, bancario, y seguros; cultural y/o recreativo- Salvo con espacios predominantes abiertos) .-*
2) Comercial periódico y ocasional (de bienes, categorías 1) y 2) de servicios, categorías 1), 2), 3) - excepto imprentas - 4), 5), 6), 7), solo payas de estacionamiento, salvo sobre las vías arteriales .
- c) *Usos condicionados: 1) residencial; 2) Comercial periódico u ocasional (de bienes, categorías 4), 5) - solo ferreterías , 6) solo ventas de automóviles y motocicletas) .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 250 m2. , frente mínimo 10,00 m. .-



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) *Factor máximo de edificación, 2; Factor máximo de ocupación 0.70; superficie mínima edificada 210m². ; altura máxima 10,00m.;*
- b) *Cuando se proyecten edificios destinados a usos gubernamentales, institucionales o comerciales para diversión y/o recreación, podrán autorizarse por la Municipalidad, previo dictamen del órgano técnico de aplicación, factores de ocupación distinto del previsto en planta baja. Si en estos casos los predios tuvieren 3.000 m² o más superficie, podrán autorizarse, además previo dictamen del órgano de aplicación , factores de edificación y alturas distintas a lo previsto. El aumento del Factor de Edificación tendrá que acompañarse de una reducción del factor de ocupación a no más de 0, 40, por encima de los 7,00m de altura. Solo excepcionalmente podrán autorizarse alturas mayores de los 19,00m .-*

5) RETIROS

No se preveen, excepto los derivados de la rectificación de la línea municipal por ensanche de vereda .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50 m². Destinados a oficina .-*
- b) *En los edificios destinados a hotelería y a alojamientos con más de diez habitaciones , un espacio de estacionamiento por cada 2 habitaciones .-*
- c) *En los edificios destinados a viviendas multifamiliares con más de cuatro (4) unidades de viviendas, un espacio de estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda .-*

EN LA ZONA C-S

!) DESCRIPCION

Integrada por:

- 1) *Los inmuebles de las manzanas 3, 4, (Sección 1°), desde los 50,00. de la línea municipal tomada sobre Avenida España, 17, 18, 87, 43, (Sección 1°), 58, 59 (Sección 1°) hasta 50,00m. tomados desde la línea Municipal sobre calle Pedernera - siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Chacabuco, hasta 50,00m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;*
- 2) *Los inmuebles de las manzanas 29, 44, (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a las calles Chacabuco y/o Bolívar, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre estas vías;*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

- 3) *Los inmuebles de las manzanas 30, 45, (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Bolívar, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;*
- 4) *Los inmuebles de las manzanas 31, 46, (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a las calles Bolívar y Colón, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre estas vías;*
- 5) *Los inmuebles de las manzanas 20, 21, 32, 47 (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados, den a las calles Colón, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;*
- 6) *Los inmuebles de las manzanas 7, 8, (Sección 1°), desde los 50,00. de la línea municipal tomada sobre Avenida España- 61, 62, (Sección 1°), 50,00m. tomada desde la línea Municipal sobre calle Pedernera - siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Colón, hasta 50,00m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta calle.*

2) USOS

- a) *Uso dominante : 1) comercial periódico u ocasional (de bienes salvo corralones o grandes depósitos, de servicios, categorías 1), 2), 3), 4), 5), 6) y 8) sólo agencias de turismo); institucional (financiero, bancario y seguros, cultural y/o recreativo, societario) .-*
- b) *Usos complementarios: 1) Gubernamental; 2) Comercial diario de bienes y servicios 3) residencial .-*
- c) *Usos condicionados: institucional (otras categorías)*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300m²; frente mínimo 10,00m.

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) *Factor máximo de edificación 2, 8, factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 10,00 m.*
- b) *Cuando se proyecten edificios destinados a usos gubernamentales institucionales o comerciales y/o recreativos, podrán autorizarse por la Municipalidad previo dictamen del órgano técnico de aplicación, factores de ocupación distintas del previsto en planta baja .-*
- c) *En la zona se permitirá edificar hasta lo 19,00 m. de altura siempre que:*
 - 1) *Se prevea de un basamento de no menos de 7,00 m. de altura (compacto o quebrado en planta baja),; 2) la línea de edificación, a partir de la altura antes referida, se retire de la línea municipal, como mínimo 3,00m. una de las líneas medianeras una distancia equivalente al 25 % de la medida de altura del edificio, exclusivo el basamento (nunca menos de 3 m. pudiendo sólo ocuparse los espacios de retiro lateral con construcciones de circulaciones verticales y conductos de servicios únicamente integrados a aquellas, sin interrumpir la continuidad del espacio .-*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

5) RETIROS

No se preveen excepto los derivados de la rectificación de línea Municipal por ensanche de vereda .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios destinados a viviendas multifamiliares con más de 4 unidades de viviendas, un espacio de estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda .-*
- b) *En los edificios destinados a oficina, o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50,00m² destinados a oficinas .-*
- c) *En los edificios destinados a hotelorías y alojamiento con más de diez , (10) habitaciones, un espacio de estacionamiento por cada 2 habitaciones .-*
- d) *En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más de 250 m². De superficie oficina, o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50,00m² destinados a exposición y ventas, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida .-*

EN LA ZONA CI

1) DESCRIPCION

Integrada por: Los inmuebles de las manzanas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11(Sección 1°), 52, 53, 54, 55, 56, 172 (Sección 8°), 63, 64, 74 y 65 - comprendida entre las calles Los Inmigrantes e Italia - (Sección 5°), siempre que cualquiera de sus lados den a la Avenida España, hasta 50,00m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;

2) USOS

- a) *Uso dominante : comercial periódico u ocasional (de bienes categorías 1), 3, 4, 5, 6, y 7; de servicios categoría 7, 8 y 9 excluyendo silos) .*
- b) *Usos complementarios: 1) Residencial; 2) Comercial, periódico u ocasional (otros tipos y/o categorías, excepto silos). 3) Institucional, financiero, bancario y telecomunicaciones y seguridad .-*
- c) *Uso condicionado: institucional (otros tipos y/o categorías) .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m. , frente mínimo de 10 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) *Factor máximo de edificación 2,8; factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 10,00 m.*



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

ORDENANZA N° 968-SOP-77.-

- b) *Cuando se proyecten edificios destinados a usos Institucionales o comerciales para diversión y/o recreación, podrán autorizarse por la Municipalidad previo dictamen del órgano técnico de aplicación, factores de ocupación distintas del previsto en planta baja .-*

5) RETIROS

No corresponde excepto los derivados de la rectificación de la línea Municipal por ensanche de vereda .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios destinados a viviendas multifamiliares con más de 4 unidades de viviendas, un espacio de estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda .-*
- b) *En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50 m² destinados a oficinas .-*
- c) *En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más de 300 m². de superficie destinados a exposición y ventas, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida .-*
- d) *En los edificios destinados a comercios mayoristas, una playa de estacionamiento de maniobras de carga y descarga.-*

EN ZONA C2

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Los inmuebles de las manzanas 65, la comprendida entre las calles Caseros , Avenidas Ejercito de los Andes y España, 55 (Sección 5°), 2,85 (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a la Avenida España, hasta 50 m. medidos de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía; 2) Los inmuebles de las manzanas 12, 25, 36, 37, 51 y 67 (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a la Avenida Lafinur, hasta 50 m. medidos de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;

2) USOS

- a) *Uso dominante : comercial periódico u ocasional (de bienes categorías 3, 4, 6, y 7; de servicios categoría 4, 5, 6, 7, 8 y 8) .*
- b) *Usos complementarios: 1) Residencial; 2) Comercial periódico u ocasional (otros tipos y/o categorías; 3) Industrial (Patrones I y II); 4) Institucional y financiero, bancario y telecomunicaciones y seguridad .-*
- c) *Uso condicionado: (otros tipos y categorías) .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m. , frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) *Factor máximo de edificación 1,5; factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 10,00 m.*
- b) *Cuando se proyecten edificios destinados a usos Institucionales o comerciales para diversión y/o recreación, podrán autorizarse por la Municipalidad previo dictamen del órgano técnico de aplicación, factores de ocupación distintas del previsto en planta baja .-*

5) RETIROS

No corresponde excepto los derivados de la rectificación de la línea Municipal por ensanche de vereda .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50,00 m² destinados a oficinas .-*
- b) *En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más de 300 m². de superficie destinados a exposición y venta, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente , al 50% de la superficie referida .-*
- c) *En los edificios destinados a comercios mayoristas y/o industrias, una playa de maniobras de carga y descarga.-*

EN ZONA C3

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Los inmuebles de las manzanas 24, 25, 30, 31, 76, 78, 45, 89, 59, 60, 50, 53, 46 (Sección 5°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Italia, hasta 50,00 m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía; 2) Los inmuebles de las manzanas 34, 40, 41, 32, 47, 37, 62, 42, 45, 52, hasta 50,00 m. tomados desde la línea Municipal sobre Avenida España- siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Justo Daract, hasta 50,00 m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;

2) USOS

- a) *Uso dominante : comercial periódico u ocasional (de bienes categorías 3, 5, 6, y 7; de servicios categoría 7, 8 y 9); 2) Industrial (Patrón I y II .*
- b) *Usos complementarios: 1) Comercial periódico u ocasional (otros tipos y/o categorías; 3) Institucional (financiero, bancario y telecomunicaciones y seguridad, defensa) .-*
- c) *Uso condicionado: 1) Institucional (con predominación de espacios abiertos; 2) verde público .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m. , frente mínimo de 12 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,00; factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 8,00 m

5) RETIROS

Al frente un mínimo de edificación 5,00 m; lateralmente, ambos costados, un mínimo de 2,50 m. .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más 300 m² de superficie, destinados a exposición y venta, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida .-*
- b) *En los edificios que, dado su uso generen operaciones de carga y descarga de mercaderías, productos, materia prima, etc. , una playa de maniobras y descarga adecuada. El Departamento Ejecutivo podrá dictar normas reglamentarias sobre las características de estas playas.-*

EN ZONA C4

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Los inmuebles de las manzanas que limitan al Oeste con las parcelas 4 y 21 de la manzana 127, de las manzanas 143 y 144 (Sección 8º), de las manzanas comprendidas entre calle Riobamba y Ruta Provincial N° 147º (Sección 9º), 58, 43, (Sección 10º), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle República Oriental del Uruguay y, hasta 50,00 m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía; 2) Todos los inmuebles de las manzanas 15, 17, 16, 59 y 20, y los inmuebles de la fracción comprendida entre Obras Sanitarias de la Nación, Ruta Provincial N° 20 y Rutas Nacionales N° 147 y 7 .-

2) USOS

- a) *Uso dominante : comercial periódico u ocasional de servicios (categorías 4), 5), 6), 7), 8)), solo agencias de viajes) ;*
- b) *Usos complementarios: 1) Institucional, cultural y/o recreativo, (categorías 3), 4), 6), y 7); 2) comercial periódico u ocasional: comercios especializados .-*
- c) *Uso condicionado: 1) residencial; 2) comercial diario de bienes y servicios;*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 600 m². frente mínimo de 15,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) *Factor máximo de edificación 2,00; factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 10,00 m .-*
- b) *Cuando se proyecten edificios destinados a usos Institucionales o comerciales para diversión y/o recreación, podrán autorizarse por la Municipalidad previo dictamen del órgano técnico de aplicación, factores de ocupación distinto del previsto en planta baja .-*

5) RETIROS

Se prevee un retiro de la línea de edificación de 3,00 m. . El espacio verde resultante se computará a los efectos de la determinación del factor de ocupación establecido en el punto anterior .-

6) ESTACIONAMIENTO

En los edificios destinados a hotelería y alojamiento con más de 10 habitaciones, un espacio de estacionamiento por cada dos habitaciones .-

EN ZONA C5

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Todos los inmuebles de la manzana 40 (Sección 2); 2) Los inmuebles de las manzanas 51 y 52 (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados den a la Avenida Lafinur, hasta 50,00 m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;

2) USOS

- a) *Uso dominante : 1) comercial diario de bienes y servicios; 2) comercial periódico u ocasional de bienes categorías 1, 2 y servicios categorías I.-*
- b) *Usos complementarios: residencial .-*
- c) *Uso condicionado: institucionales distribuidos, telecomunicaciones y seguridad, financiero, bancario y seguros .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m2. frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,50; factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 8,00 m .-

5) RETIROS

Se preveen excepto los derivados de la rectificación de la línea Municipal por ensanche de veredas .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

No se preveen .-

EN ZONA C6

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles comprendidos entre: 1) La línea de Ribera del Río Chorrillos y 100m. hacía el S.E. tomados a partir de la misma y 500m. hacía el N.E. , desde la CI, localizada sobre la R.P. N° 3; 2) La línea de Ribera y 100 m. hacía el S.E. tomados a partir de la misma y 800m. hacía el Oeste del Tiro Federal .-

2) USOS

- a) *Usos dominantes : 1) comercial periódico u ocasional de (bienes, categorías 3, 5 y 6, de servicios categorías 7 y 9).-*
- b) *Usos complementarios: 1) comercial diario de bienes y servicios; institucional distribuido (financiero, bancario, seguros, telecomunicaciones, seguridad y defensa;*
- c) *Uso condicionado: residencial ;*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 450 m2. frente mínimo de 15,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1, factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 8,00 m .-

5) RETIROS

Se preveen excepto los derivados de la rectificación de la línea Municipal por ensanche de veredas .-

6) ESTACIONAMIENTO

En los edificios que, dado su uso generen operaciones de carga y descarga de mercaderías, productos, materia prima, etc. , una playa de maniobra y descarga adecuada . El Departamento Ejecutivo podrá dictar normas reglamentarias sobre la características de estas playas .-

EN ZONA C7

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles comprendidos entre el Puente de la Ruta Provincial N° 20 (sobre el Río Chorrillos), hasta el límite del ejido Municipal, siempre que cualquiera de sus lados den a la Ruta Provincial N° 20, hasta 50,00 m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre ésta vía.-

2) USOS

- a) *Usos dominantes : 1) comercial diario 2) comercial periódico u ocasional de bienes, (categorías 1, 2, de servicios, categorías 4, 5, 6 y 7).-*
- b) *Uso complementario: residencial;*
- c) *Uso condicionado: institucional , cultura y/o recreativo (categorías 2, 4, 6, y 7) .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 400 m2. frente mínimo de 12,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,2; factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 9,00 m .-

5) RETIROS

Al frente un mínimo de 5,00m. .-

6) ESTACIONAMIENTO

En los edificios destinados a hotelería y alojamiento, con más de seis habitaciones, un espacio de estacionamiento, por cada dos habitaciones .-

EN ZONA C8

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las manzanas 117, 118, 95, 96, 97, 98, 124, 99, 100, 101, 102, 85, (Sección 10°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle de servicio de la Ruta Nacional N° 7, hasta 50,00 m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre ésta vía.-

2) USOS

- a) *Usos dominantes : 1) comercial periódico u ocasional (de bienes, categoría 7), de servicios 5) y 7) .-*
- d) *Usos complementarios: 1) comercial diario*

- e) Usos condicionados: 1) residencial; 2) institucional, (cultura y/o recreativo).-

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m2. frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 0,60; factor máximo de ocupación 0,50; altura máxima 7,00 m .-

5) RETIROS

Al frente un mínimo de 5,00m. .-

6) ESTACIONAMIENTO

- a) En los edificios que, dado su uso generen estacionamiento de vehículos significativos, una playa adecuada a la demanda . El Departamento Ejecutivo podrá dictar normas reglamentarias sobre la características de estas playas .-
- b) En los edificios destinados a hotelería y alojamiento, con más de diez habitaciones, un espacio de estacionamiento, por cada dos habitaciones.-

EN ZONA C1

1) DESCRIPCION

Integrada por : 1) Todos los inmuebles de las manzanas 5, 18, 31, 44, 54, y 114 (Sección 2º); 2) los inmuebles de las manzanas 74 (Sección 1º), en la medida que no esté comprendida en las zonas G y R 1; 6, 9, 32, 45, 55 (Sección 2º), en la medida que no estén comprendidas en la zona G; 3) los inmuebles de las manzanas 71, /Sección 1º), 4, 17, 30, 43, 53,, (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la calle Caseros, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 4) los inmuebles de las manzanas 1, 15, 28, (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la Avenida Lafinur,, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 5) los inmuebles de la manzana 72 (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la Avenida Lafinur y Julio Argentino Roca, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 6) los inmuebles de la manzana 73, 75, 110, 112, 113, 82 y 83, siempre que cualquiera de sus lados, den a la Avenida Julio Argentino Roca, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía.-

2) USOS

- a) Usos dominantes : residencial .-
- b) Usos complementarios: 1) comercial diario y periódico u ocasional, (de bienes, categoría 1, 2 y 4; de servicio; se excluyen los comercios de servicios de categoría 7, salvo playas de estacionamiento; los de categoría 8, salvo agencias y los de categorías 9 y 10) .-
- c) Uso condicionado: institucional ;

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m2. frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) *Factor máximo de edificación 2,8; factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 10,00 m. .-*
- b) *Cuando los lotes tengan como mínimo 16,00m. de frente y 400 m2. De superficie, se permitirán las siguientes superficies edificables y alturas:*

Factor máximo de edificación 5, factor máximo de ocupación 0,50; altura máxima 19,00 m. .-

5) RETIROS

Idem apartado c) punto 4) de la zona " C-S ".-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios destinados a viviendas multifamiliares, con más de cuatro unidades de viviendas, un espacio de estacionamiento por cada dos unidades;*
- b) *En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50,00m2. Destinados a oficinas;*
- c) *En los edificios destinados a hotelería y alojamiento, con más de diez habitaciones, un espacio de estacionamiento, por cada dos habitaciones.-*
- d) *En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más 250 m2 de superficie, destinados a exposición y venta, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida . Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.-*

EN ZONA R 1

1) DESCRIPCION

Integrada por : 1) Todos los inmuebles de las manzanas 52, 53, 54, 55, 56, 68 y 70 (Sección 1º); 2) los inmuebles de la manzana 57(Sección 1º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la Avenida Quintana, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 3) los inmuebles de las manzanas 73, (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona G; 4) los inmuebles de la manzana 72 (Sección 1º), que no pertenezcan a las zonas G y R 1; 5) los inmuebles de la manzana 72, (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona R 1 6) los inmuebles de las manzanas 36 y 51 (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona C2 .-

2) USOS

- a) *Usos dominantes : residencial .-*
- b) *Usos complementarios: comercial diario y periódico u ocasional, (de bienes, categoría 1, 2 y 4; de servicio; se excluyen los comercios de servicios de categoría 7, salvo playas de estacionamiento; los de categoría 8, salvo agencias y los de categorías 9 y 10) .-*
- c) *Uso condicionado: institucional ;*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m2. frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) *Factor máximo de edificación 2,8; factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 27,00 m. .-*
- b) *Cuando los lotes tengan como mínimo 16,00m. de frente y 400 m2. De superficie, se permitirán las siguientes superficies edificables y alturas:*

Factor máximo de edificación 5, factor máximo de ocupación 0,50;
altura máxima 19,00 m. .-

5) RETIROS

Idem apartado c) punto 4) de la zona " C-S ".-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) En los edificios destinados a viviendas multifamiliares, con más de cuatro unidades de viviendas, un espacio de estacionamiento por cada dos unidades;
- b) En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50,00m². Destinados a oficinas;
- c) En los edificios destinados a hotelería y alojamiento, con más de diez habitaciones, un espacio de estacionamiento, por cada dos habitaciones.-
- d) En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más 250 m² de superficie, destinados a exposición y venta, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida . Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.-

EN ZONA R 2

1) DESCRIPCION

Integrada por : 1) Todos los inmuebles de las manzanas 39, 40, 41, 42, y 69 (Sección 1º), 1, 3, 16, 19, 42, 52, 63, 64, 65, 115, 116, 74, 76, 77, 78, 79, 111 (Sección 2º), que no pertenezcan a la zona R1; lo inmuebles de las manzanas 1, 15, 28, (Sección 2º, que no pertenezcan a la zona R1; los inmuebles de las manzanas 72, 73, 75, 110, 112, 113, 82, que no pertenezcan a la zona R I los inmuebles de la manzana 67 (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona C2; 4) los inmuebles de la manzana 83 (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la calle Colón, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; excepto los que se encuentran en la zona R I; 5) los inmuebles de la manzana 80, (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la calle Colón, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 6) los inmuebles de la manzana 70, (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la calle Colón, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; excepto los que se encuentran en la zona G; 7) los inmuebles de las manzanas 67, 68, 69 (Sección 2º), que no pertenezcan a las zonas G; 8) los inmuebles de las manzanas 38, 57, (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona R 1; 9) los inmuebles de las manzanas 43, 58, 44, 45, 46, 59, 60, 61 (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona C-S y G.-

2) USOS

- a) Usos dominantes : residencial .-
- b) Usos complementarios: comercial diario
- c) Uso condicionado: institucional (educacional , distribuido, sanitario distribuido, telecomunicaciones y seguridad distribuido)

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m². frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 2, factor máximo de ocupación 0,70;
altura máxima 9,00 m. .-

5) RETIROS

No se preveen excepto los derivados de las rectificaciones de la línea Municipal por ensanche de veredas .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más 250 m² de superficie, destinados a exposición y venta, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida . Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.-

EN ZONA R 3

1) DESCRIPCION

Integrada por : 1) Todos los inmuebles de las manzanas 13, 14, 15, 16, 26, 27, 28, 19, (entre Pasaje Teniente Ibañez y Tomás Jofré), 22, 23, 24, 33, 34, 35, 48, 88, 49, 89, 50, 90, 63, 64, 65, 66, 81, 82, 83, 84, (Sección 1º), 11, 12, 13, 14, 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 119, 77, 50, 60, 108, 71, 81, 109, y 84 (Sección 2º), 39 (Sección 10º) 2) los inmuebles de las manzanas 25, 86, 1, 85, 2, que no pertenezcan a la zona C 2; 3) los inmuebles de las manzanas 3, 7, y 8 , que no pertenezcan a la zona C I y C-S; 4) los inmuebles de las manzanas 43, 18, 29, 30, 31, 20, 21, 22, 44, 45, 46, 47, 17, 87, (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona C-S; 5) los inmuebles de las manzanas 5, 6, 9, 10 y 11 (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona C I; 6) los inmuebles de las manzanas 58, 59, 61 y 62(Sección 1º), que no pertenezcan a la zona C-S y C2; 7) los inmuebles de las manzanas 60, 80 (Sección 1º), 10, 23, 36, 39 y 59 (Sección 2º), que no pertenezcan a la zona G; 8) los inmuebles de la manzana 70 (Sección 2º), que no pertenezcan a las zonas G, ni R2; 9) los inmuebles de la manzana 80 (Sección 2º), que no pertenezcan a las zonas G ni R 2; 10) los inmuebles de la manzana 83, (Sección 2º) que no pertenezcan a las zonas R I ni R 2; 11) los inmuebles de las manzanas 85, (Sección 2º), 50 y 62 (Sección 1º), que no pertenezcan a las zonas C 8 .-

2) USOS

- a) Usos dominantes : residencial .-
- b) Usos complementarios: comercial diario.-
- c) Uso condicionado: institucional (educacional , distribuido, sanitario distribuido, telecomunicaciones y seguridad) industrial Patrón I .-

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m². frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 2, factor máximo de ocupación 0,70;
altura máxima 9,00 m. .-

5) RETIROS

No se preveen excepto los derivados de las rectificaciones de la línea Municipal por ensanche de veredas .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más 250 m² de superficie, destinados a exposición y venta, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida . Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.-

2) USOS

- a) *Usos dominantes : residencial .-*
- b) *Usos complementarios: comercial diario.-*
- c) *Uso condicionado: institucional distribuido (educacional , sanitario , telecomunicaciones y seguridad) industrial*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 250 m². frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1, factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 7,00 m. .-

5) RETIROS

No se preveen excepto los derivados de las rectificaciones de la línea Municipal por ensanche de veredas .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más 250 m² de superficie, destinados a exposición y venta, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida . Estas playas no podrán ubicarse al frente de los edificios.-

EN ZONA R 4

1) DESCRIPCION

Integrada por : 1) Los inmuebles de las manzanas y parcelas comprendidas entre la Ruta Nacional N° 7, calle Neuquén, su prolongación al Sur, por división parcelaria y al Norte hasta empalmar con calle límite Oeste de manzanas 43 y 47 (Sección 3°), y límite parcelario hasta las vías del Ferrocarril; vías del Ferrocarril, calles Rawson, 25 de Mayo, Avenida Lafinur, Julio Argentino Roca, General Paz hasta nodo de enlace II, a excepción de aquellos correspondientes a la zona C8 .- 2) Todos los inmuebles de las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38 y 39 (Sección 4°), 3) Los inmuebles de las manzanas comprendidas entre Avenida España, camino a Cortaderas hasta el vértice Sur-Oeste de la parcela 68 (Sección 5°), límites Este de los terrenos ocupados por el Aeropuerto, límite común entre Sección 5° y 6°, hasta Avenida Italia, Avenida Italia, límite Norte de las manzanas 23, 24, 25, 26, 27, (Sección 6°), Ruta Provincial N° 3, hasta vértice imaginario definido por la prolongación de calle Juan Saa, desde Sucre hasta Ruta Provincial N° 3 y ésta, el tramo así definido, calle Juan Saa, Canal de riego, Avenida Centenario, Riobamba, límite Norte, Este y Sur de manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 11, 10, 9, 8, 7, Riobamba , Canal de riego, límite Norte de Vivero Forestal, Riobamba, vías del Ferrocarril, Avenida Sucre, hasta Avenida España, excepto las correspondientes a las zonas

C1, C2, C3, CI2, S, V.P. y V.S.P.; 4) Todos los inmuebles de las manzanas 120, 187, 188, 189, 149, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, (excepto las parcelas 2, 4, y 21, pertenecientes a la zona S), 128, 129, 130, 131, 132, 135, 136, 139, 140, 137, 141, 143, 144, (Sección 8º), manzana Puente Blanco (Sección 9º), excepto las comprendidas en la zona C4; 5) los inmuebles de las manzanas 58 y 43 (Sección 10º), excepto los comprendidos en la zona C4; 6) Los inmuebles de las manzanas y parcelas comprendidas entre los siguientes límites: Ruta Nacional Nº 7, Avenida Sucre, Carlos Pelegrini, San Juan, Playas de Miramar, República Oriental del Uruguay, Monseñor Orzali, Reconquista, Riobamba, hasta Ruta Nacional Nº 7, excepto los correspondientes a las zonas S y V.S.P. ; 7) Los inmuebles encerrados por la Ruta Nacional Nº 147, Ruta Provincial Nº 20, límite Este del Vivero Forestal y calle pública sin nombre hasta Ruta Nacional Nº 147, excepto los comprendidos en la zona C4; 8) La línea de Ribera, 500 metros hacia el Sur Este tomados a partir de la misma y 900 metros hacia el Nor- Este, desde la Ci2 localizada sobre la Ruta Provincial Nº 3, excluidos los que se encuentran en la zona adyacente a , la línea de la Ribera y 500 metros hacia el Sur Este, tomados a partir de la misma, 500 metros hacia el Nor Este, desde la CI2, localizada sobre la continuación de Riobamba y la línea imaginaria que une los puntos extremos Sur y Este de los límites antes definidos; 10) La línea de Ribera y 300 metros hacia el Sur Este, tomados a partir de la misma y 800 metros hacia el Sur Oeste tomados a partir del límite Oeste del Tiro Federal, excluidos los que se encuentran en la zona C 6 adyacente; 11) La línea de Ribera y 500 metros hacia el Sur Este, tomados a partir de la misma y 1.400 metros hacia el Sur Oeste, tomados a partir del límite Oeste del Tiro Federal, excluidos los que se encuentran en la zona C6, R4 y R5 adyacentes .-

2) USOS

- a) Usos dominantes : residencial .-
- b) Usos complementarios: comercial diario 2) institucional distribuido, educacional, sanitario, telecomunicaciones y seguridad 3) institucional Patrón I .-
- c) Uso condicionado: comercial periódico u ocasional (siempre que tiendan a posibilitar la formación de centro de intermediación de bienes y servicios a nivel de sector); 2) Industrial Patrón II; 3) Institucional (otros tipos y/o categorías) .-

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m². frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,2; factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 7,00 m. .-

5) RETIROS

Al frente, un mínimo de 3,00m., sobre las calles de distribución y un mínimo de 5,00m. sobre las calles de la red vial jerarquizada.- En los tes en esquina, cuando la aplicación de retiro exigido supere el 25% de la superficie del terreno, se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00m. de los ejes medianeros; la superficie restante , hasta llegar al 25% del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde; no pudiendo ser menor de 1,50m. la dimensión de espacio verde medida en el sentido perpendicular la línea Municipal .-

6) ESTACIONAMIENTO

Se preveen excepto los derivados de la rectificación de la línea Municipal por ensanche de veredas .-

EN ZONA R 3

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles comprendidos entre: 1) El Límite Sur Este y Nor-Este de la zona R 4, definida en el apartado 8), 200 metros hacia el Sur-Este, tomados a partir del citado límite y hacia el Nor-Este, hasta el límite Sur Oeste de la zona CI 2; 2) El límite Sur-Este de la zona R4, definida en el apartado 10) y 200 metros hacia el Sur-Este, tomados a partir del citado límite .-

2) USOS

- a) *Uso dominante : (Residencial) .-*
- b) *Usos complementarios: 1) comercial diario 2) institucional distribuido, (educacional, sanitario, telecomunicaciones y seguridad.-*
- c) *Usos condicionados: Institucional (otros tipos o categorías); 2) Industrial (Patrón I).-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 300 m2. frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 2; factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 10,00 m. .-

5) RETIROS

Al frente, un mínimo de 3,00m.

6) ESTACIONAMIENTO

No se prevee .-

EN ZONA R 6

1) DESCRIPCION

Los inmuebles comprendidos dentro de los siguientes límites: Ruta Nacional N° 7, Ruta Nacional N° 147, camino a San Roque, cota 800m. hasta Ruta Provincial N° 20 con Ruta Nacional N° 7 .-

2) USOS

- a) *Usos dominantes : Residencial .-*
- b) *Usos complementarios: 1) comercial diario.-*
- c) *Uso condicionado: Comercio periódico u ocasionales de servicios (categorías 4 y 5) .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 600 m2. frente mínimo de 10,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 0,7; factor máximo de ocupación 0,50; altura máxima 7,00 m. .-

5) RETIROS

Al frente, un mínimo de 5,00m., lateralmente un mínimo de 4,00m. de ambos lados .-

6) ESTACIONAMIENTO

No se prevee .-

EN ZONA R 7

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles de las manzanas y parcelas, entre Ruta Nacional N° 7, cota de 800m., límite Este del ejido Municipal, barranca del Río Chorrillos, excepto los comprendidos en la zona C 7 .-

2) USOS

- a) *Usos dominantes : Residencial .-*
- b) *Usos complementarios: 1) comercial diario; 2) Comercial periódico u ocasional de servicios (categorías 4 y 5).-*
- c) *Uso condicionado: Comercio periódico u ocasionales de servicios (categoría 6) .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 600 m2. frente mínimo de 15,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,2; factor máximo de ocupación del suelo 0,60; altura máxima 9,00 m. .-

5) RETIROS

Al frente, un mínimo de 3,50m., lateralmente un mínimo de 2,50m. de ambos lados .-

6) ESTACIONAMIENTO

En los edificios destinados a hotelería y alojamiento con más de 6 habitaciones, un espacio de estacionamiento por cada dos habitaciones .-

EN ZONA CI-1

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Todos los inmuebles de las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 8ª, 9, 10, 12, 13, 14 y 15 (Sección 3º); 2) Ruta Nacional 7, Línea de Ribera del Río chorrillos y 1.000 metros hacia el Sur-Oeste, tomados a partir del vértice formado por la Ruta Nacional N° 7 y prolongación de la línea de Ribera .-

2) USOS

- a) *Usos Dominante b) Comercial periódico u ocasional (de bienes, categorías 3, 5 y 6; de servicios, categorías 7, 8, y 9; 2) Industrial (Patrón I y II).-*

- b) *Usos Complementarios : Comercial diario; 2) Institucional (financiero, bancario y seguros); telecomunicaciones y seguridad; defensa .-*
- c) *Usos Condicionados: Residencial; 2) Verde público .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 450,00 m2. frente mínimo de 12,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,00; factor máximo de ocupación de 0,60; altura máxima de 8,00 m. exceptuando tanques, estructuras especiales y chimeneas .-

5) RETIROS

Lateralmente, un mínimo de 2,50m. . Si es industria colindante con vivienda o viceversa .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más 300 m2 de superficie, destinados a exposición y venta, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida .-*
- b) *En los edificios que, dado su uso generen operaciones de carga y descarga de mercaderías, productos, materia prima, etc. una playa de maniobras y descarga adecuada .-*
El Departamento Ejecutivo podrá dictar normas reglamentarias sobre la características de estas playas .-

EN ZONA CI-2

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Todos los inmuebles de las manzanas 33, 37 y sector comprendido entre las calles Catamarca, Ruta Nacional N° 7 y calle paralela a la vías del Ferrocarril, excepto el inmueble de Colonia Hogar (Sección 10°); 2) Todos los inmuebles de las manzanas 4, 6, y 8 (Sección 5°) 3) La línea de Ribera del Río Chorrillos y 700 metros hacia el Sur-Este, tomadas a partir de la misma, 450 metros hacia el Nor-Este y 100 metros hacia el Sur-Oeste, tomados a partir de la Ruta Provincial N° 3 4) La línea de Ribera del Río chorrillos y 700 metros hacia el Sur-Este, tomados a partir de la misma y 300 metros hacia el Sur-Oeste y Nor-Este, tomadas a partir de la prolongación de la calle Riobamba .-

2) USOS

- a) *Usos Dominante: 1) Comercial periódico u ocasional (de bienes, categorías 5 y 6); de servicios, categorías 7, 8, y 9; 2) Industrial (Patrón I, II y III).-*
- b) *Usos Complementarios: 1) Comercial, periódico u ocasional (otros tipos y/o categorías; 2) Institucional , financiero, bancario y seguros , telecomunicaciones y seguridad, defensa .-*
- c) *Usos Condicionados: 1) Institucional (Con predominancia de espacios abiertos); 2) Verde público .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 750,00 m2. frente mínimo de 15,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,00; factor máximo de ocupación de 0,60; altura máxima de 8,00 m. (salvo exceptuando tanques, estructuras especiales y chimeneas .-

5) RETIROS

Al frente un mínimo de 5,00m. .; lateralmente, en ambos costados, mínimo de 2,50 m. .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más 300 m2 de superficie, destinados a exposición y ventas, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida .*
- b) *En los edificios que, dado su uso generen operaciones de carga y descarga de mercaderías, productos, materia prima, etc. una playa de maniobras y descarga adecuada .- El Departamento Ejecutivo podrá dictar normas reglamentarias sobre las características de estas playas .-*

EN ZONA CI-3

1) DESCRIPCION

Integrada por el inmueble afectado por el Gobierno Provincial co destino al Parque Industrial .-

2) USOS

- a) *Usos Dominante: 1) Comercial periódico u ocasional (de servicios, categorías 9 y 10); 2) Industrial (Patrón I , II y III).-*
- b) *Usos Complementarios: 1) Institucional (financiero, bancario y seguros, telecomunicaciones y seguridad, defensa); 2) Comercial periódico u ocasional de servicios, (categorías 5 y 7) .-*
- c) *Usos Condicionados: 1) Comercial periódico u ocasional de bienes y servicios (otras categorías) .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 3.000 m2. frente mínimo de 50,00 m. .-

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,00; factor máximo de ocupación de 0,60; altura máxima de 10,00 m. (no se incluyen tanques, ni chimeneas).-

5) RETIROS

De la línea Municipal y de ejes medianeros un mínimo de 5,00m. los sectores que no estén dedicados a estacionamiento y circulación, deberán ser parquizados .-

6) ESTACIONAMIENTO

- a) *En los edificios que, dado su uso generen operaciones de carga y descarga de mercaderías, productos, materia prima, etc. una playa de maniobras y descarga adecuada .- El Departamento Ejecutivo podrá dictar normas reglamentarias sobre las características de estas playas .-*

EN ZONA S

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles (se enumeran los significativos), correspondientes a las siguientes instituciones: Distrito Militar, Casino de oficiales y Cuarteles, Hospital Provincial, Escuela de Policía, Escuela Hogar, Obras Sanitarias de la Nación y; parcelas 24 y 25 (Sección 10°), Hogar Juana Koslay, Centro de Rehabilitación del Lisiado, Terminal de Omnibus, Universidad Nacional de San Luis, Cementerio del Oeste, Agua y Energía Eléctrica y Hospital Psiquiátrico.-

2) USOS

- a) *Usos Dominante: 1) Institucional (Con predominio de espacios abiertos).-*
- b) *Usos Complementarios: espacios verdes .-*
- c) *Usos Condicionados: No se prevee .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 10.000 m2.

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación y ocupación, como asimismo las alturas máximas que, en cada caso, tratándose de usos Institucionales determine la Municipalidad .-

5) RETIROS

Lo que determine la municipalidad .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

Lo que determine la municipalidad .-

EN ZONA V. S. P.

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles correspondientes a las siguientes instituciones: Viveros Forestales; Club San Luis; Hipódromo; Tiro Federal; Club Huracán; Estadio Ligas Puntana de Fútbol .-

2) USOS

- a) *Usos Dominante: 1) Institucional con predominio de espacios abiertos; 2) Espacios verdes .-*
- b) *Usos Complementarios: comercial diario de bienes (categoría 5°).-*
- c) *Usos Condicionados: No se preveen .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 10.000 m2.

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

No se preveen .-

5) RETIROS

No se preveen .-

6) ESTACIONAMIENTO

No se preveen .-

EN ZONA V. P.

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles correspondientes a: Cuadro de la Estación del Ferrocarril Nacional General San Martín; Balneario Municipal, márgenes del Río Chorrillos, hasta la línea Ribera .-

2) USOS

- a) *Uso Dominante: 1) verde público .-*
- b) *Usos Complementarios: Institucionales (cultural y/o recreativo).-*
- c) *Usos Condicionados: 1) Comercial diario de bienes (categoría 5°); 2) Comercial periódico de servicios (categoría 4°) .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 10.000 m2.

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

No se preveen .-

5) RETIROS

No se preveen .-

6) ESTACIONAMIENTO

No se preveen .-

EN ZONA A X

1) DESCRIPCION

ZONA A X 1

Integrada por los inmuebles comprendidos entre las líneas imaginaria que va desde la intersección de la antigua Ruta a San Juan y camino a Cortaderas, hasta el vértice Nor-Oeste de la manzana 31° (Sección 4°) y límite con la zona R4 .-

ZONA A X 2

Integrada por los inmuebles comprendidos entre los siguiente límites: Ruta nacional N° 7, Parque Industrial, Ferrocarril Nacional General San Martín, calle Neuquén y prolongaciones .-

ZONA A X 3

Integrada por los inmuebles comprendidos entre los límites de las zonas R4 y "S.V.P." , adyacentes y la Ruta Nacional N° 147 .-

ZONA A X 4

Integrada por los inmuebles comprendidos entre el límite Norte de la zona R4 adyacente, el límite del Aeropuerto y la Ruta Nacional N°147.-

2) OBSERVACION

Se le aplicarán las normas previstas para la zona "A". Al incorporarse como zona urbana adquirirá las características de las zonas que se definan en su momento. La anexión podrá hacerse siempre y cuando el área R4 adyacente, tenga un grado de consolidación del 60% de ocupación

EN ZONA A

1) DESCRIPCION

Integrada: por todos los inmuebles del ejido Municipal, no comprendidos en las zonas antes descriptas .-

2) USOS

- a) *Uso Dominante: agropecuario .-*
- b) *Usos Complementarios: no se prevee.-*
- c) *Usos Condicionados: 1) Comercial, industrial nocivos y/o peligrosos .-*

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 40.000 m2.

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

No se preveen .-

5) RETIROS

Al frente, un mínimo de 20,00m. .-

6) ESTACIONAMIENTO

No se preveen .-

ANEXO 1- ENUMERACION DE USOS COMERCIALES

(Complementarias de las definiciones del Art. 2º)

<i>Clase</i>	<i>Tipo</i>	<i>Categorías</i>
<i>DIARIO</i>	<i>DE BIENES</i>	<i>1) Alimentos y bebidas. Panadería, Verdulería, Carnicería, Pescadería, Frutería, Fiambrería, Cremería y venta de productos lácteos, Despensas, Minimercados . 2) Farmacias y perfumerías. 3) Librerías y ventas de útiles escolares . 4) Mercerías . 5) Ventas de diarios y revistas, kioscos de golosinas y cigarrillos .</i>
	<i>DE SERVICIOS</i>	<i>1) Servicios personales .</i>

<i>PERIODICO</i>	<i>DE BIENES</i>	<i>1) Indumentaria (generales y especializados).</i>
<i>U</i>		<i>2) Comercios especializados.</i>
<i>OCASIONALES</i>		<i>Joyería y relojería.</i>
		<i>Optica y fotografía.</i>
		<i>Instrumentos de precisión, instrumento</i>
		<i>médico. Artículos Ortopedia. Florerías.</i>
		<i>Discos, Jugueterías.</i>
		<i>Alimentos especializados.</i>
		<i>Licores. Tabaco.</i>
		<i>Boutiques de arte y artesanía.</i>
		<i>Antigüedades .</i>
		<i>Artículos de cuero.</i>
		<i>Artículos de deportes. Armerías</i>
		<i>Ventas de cortinas, alfombras.</i>
		<i>Tapicerías.</i>
		<i>Maquinas y equipos para oficinas.</i>
		<i>Papelería.</i>
		<i>Venta de libros.</i>
		<i>Artículos de electricidad para el hogar.</i>
		<i>3) Tiendas y almacenes de ramos generales.</i>
		<i>4) Mueblerías.</i>
		<i>5) Ferreterías. Ventas de materiales y</i>
		<i>elementos para la construcción.</i>
		<i>Ventas de productos para el agro.</i>
		<i>6) Vehículos y maquinarias.</i>
		<i>Venta de automóviles, camiones,</i>
		<i>motocicletas.</i>
		<i>Venta de maquinas, implementos y</i>
		<i>repuestos agrícolas.</i>
		<i>Venta de maquinarias industriales.</i>
		<i>7) Expendio de gasolina y lubricantes.</i>
	<i>DE SERVICIOS</i>	<i>1) Profesionales.</i>
		<i>2) Personales.</i>
		<i>Intermediación y administración de</i>
		<i>operaciones de compra y venta o alquiler</i>
		<i>de bienes y servicios.</i>
		<i>3) Comerciales.</i>
		<i>Imprentas, Copias y estereocopias.</i>
		<i>Agencias de empleos.</i>
		<i>4) Alimentación.</i>
		<i>Comedores, restaurantes, confiterías.</i>
		<i>Bares, salones de té, choperías.</i>
		<i>Cantinas, Parrillas.</i>
		<i>5) Hotelería y alojamiento.</i>
		<i>6) Diversión y recreación.</i>
		<i>Cines. Teatros.</i>
		<i>Salones de Bailes.</i>
		<i>Whisquerías. Night Club.</i>
		<i>Boites.</i>
		<i>Bowlings.</i>
		<i>7) Automotor.</i>
		<i>Reparaciones menores.</i>
		<i>Lavado, limpieza y engrase de</i>
		<i>automotores.</i>
		<i>Playas de estacionamientos. Garage.</i>
		<i>8) Transporte y turismo, Agencias de viajes.</i>
		<i>Estaciones de ómnibus.</i>

- 9) Depósitos y almacenamiento. Almacenes y depósitos generales. Cámaras frigoríficas.
10) Ferias ganaderas o industriales.

ANEXO II- ENUMERACION EJEMPLIFICATIVA DE USOS

INSTITUCIONALES

(Complementaria de las definiciones del Art. 2º)

<i>Clase</i>	<i>Tipo</i>	<i>Categorías</i>
<i>EDUCACIONAL</i>	<i>DISTRIBUIDO</i>	<i>Primario. Pre-escolar (jardines de infantes, guarderías).</i>
	<i>SINGULAR</i>	<i>Secundario. Superior y Universitario.</i>
<i>SANITARIO</i>	<i>DISTRIBUIDO</i>	<i>Puestos sanitarios. Primeros auxilios.</i>
	<i>SINGULAR</i>	<i>Hospitales. Clínicas. Instituciones psiquiátricas. Centros especializados y de investigación</i>
<i>RELIGIOSO</i>		<i>Establecimientos dedicados al culto de la población. (Iglesias, Capillas, etc.) Establecimientos complementarios de la actividad religiosa. (Obispos, Seminarios, Hermandades, lugares de retiro, etc.)</i>
<i>CULTURAL Y/O RECREATIVO</i>		<i>1) Museos. 2) Galerías. 3) Salas de espectáculos. 4) Club Social. 5) Club Deportivo. 6) Asociaciones culturales. 7) Espacios comunitarios abiertos y cerrados. 8) Campings.</i>
<i>SOCIETARIO</i>		<i>Gremios. Centros políticos. Asociaciones no culturales(Institutos de beneficencia y asistencia social).</i>
<i>TELECOMU NICACIONES Y SEGURIDAD</i>	<i>DISTRIBUIDOS</i>	<i>Delegaciones, sucursales, etc.</i>
	<i>SINGULARES</i>	<i>Organismos centrales o únicos .</i>

DEFENSA

Cuarteles militares, de prefectura .

FINANCIEROS,

Bancos, entidades crediticias y aseguradoras
(casas centrales y delegaciones o sucursales).

BANCARIO Y
SEGUROS

ANEXO III - CUADRO DE INDUSTRIAS (Complementario de las definiciones del Art. 2°).

Indicadores Simples	Personal	SUPERFICIE (m2.) fuerza flujo				indicador compuesto
	ocupado*	terreno afectado**	cubierta	instalada	motriz carga generada	
I	hasta 5 Personas	hasta 300m2.	hasta 200m2	hasta 10Kw.	hasta 5 Tn.***	Resultado de la sumatoria de los productos del Hasta 15 porcentaje máximo de cada Tn. diarias indicador simple (100%), Por su respectiva ponderación.
II	de 6 pers. Hasta 15 Personas	De 300m2. hasta 1.000m2.	de 200m2. hasta 500 m2.	de 10Kw hasta 30 Kw.	de 5 Tn. hasta 15 Tn. diarias	
Ponderación Indicadores simples	4	1	1	1	2	3

*) Personal ocupado incluye toda persona que trabaja en el establecimiento (propietario, familiar, empleados u obreros) .-

**)Se toma tal terreno afectado por el uso industrial. Se descuenta por tanto, la superficie afectada a otros usos, en el caso de un mixto del terreno y los retiros exigidos .-

NOTA:

Los valores de los indicadores se han establecido tomando como base características de la industria de la zona (censos industriales-inventarios de establecimientos) y de estudios análogos desarrollados en otras ciudades .-

REFERENCIAS

USOS DOMINANTES

G- (Gubernamental)

C-S- (Comercial-Institucional)

C- (Comercial)

- R- (Residencial)
- C-I- (Comercial-Industrial)
- S- (Institucional)
- V-S-P- (Verde semi-público)
- V-P- (Verde público)
- A-X- (Áreas de Anexión Condicionada)
- A- (Agrarias)

ANEXO VI - CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIAL (Véase plano adjunto)

Ancho previsto (medido en metros)

Denominación y/o descripción	ZONA	CALZADA	VEREDA	BANQUILLO	RETIRO VERDE PÚBLICO	DISTANCIA INTERS. C/ RED DISTRIB. MAX-MIN.	OBSE RVACIONES
VIAS REGIONALES							
- Ruta Nacional N° 7; N°147 y 146 - Ruta Provincial - N° 19;3 y 20	S/afectación existente	S/ exig. D.N.V.y D.P.V.	---	---	---		
VIAS ARTERIALES							
Todas las vías jerarquizadas que se encuentran dentro de las Avdas. Sucre, España, Lafinur y J. A. Roca .	12	7	2,50	-	No se Prevee	-- --	Correc de la Línea Municipal
El resto de las vías jerarquizadas exteriores a las Avenidas Sucre, España, Lafinur y J.A.Roca, incluídas éstas.	S/ afect. existente	Ancho mínimo que posean actualmente	2,50	-	Según zonif. urbana	350 250	
- Nuevas trazas	17,50	12,50	250	-	Según zonif. urbana	350 250	

Ancho previsto (medido en metros)

Denominación y/o descripción	ZONA	CALZADA	VEREDA	BANQUILLOS	RETIRO	DISTANCIA INTERS. C/ RED DISTRIBUCION MAX-MIN.	OBSE RBACIONES
VIAS DE DISTRIBUCION							

- En general, todo el resto de las existentes	12	7	2,50	- -	Según zonific. Urbana	--	--	Correción de la Línea Municipal
NUEVAS TRAZAS	12,50	7,50	2,50	- -	Según zonific. Urbana	--	--	
- Calles con único acceso (cul de sac)	9,60	6,00	1,80	---	Según zonific. Urbana	--	--	

CODIGO DE

EDIFICACION

INDICE

<i>TITULOS I:</i>	<i>DISPOSICIONES GENERALES</i>		
<i>CAPITULO I:</i>	<i>OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN</i>	<i>Pag.</i>	<i>89</i>
<i>CAPITULO II:</i>	<i>DEFINICIONES</i>	<i>"</i>	<i>89</i>
<i>CAPITULO III:</i>	<i>ZONIFICACION</i>	<i>"</i>	<i>90</i>
<i>TITULOS II:</i>	<i>DISPOSICIONES GENERALES</i>	<i>"</i>	<i>90</i>
<i>CAPITULO I:</i>	<i>OCUPACION</i>	<i>"</i>	<i>90</i>
<i>SECCION I:</i>	<i>SUPERFICIE EDIFICABLES Y ALTURAS</i>	<i>"</i>	<i>90</i>
<i>SECCION II:</i>	<i>LINEA MUNICIPAL Y DE EDIFICACION</i>	<i>"</i>	<i>91</i>
<i>CAPITULO II:</i>	<i>FACHADAS</i>	<i>"</i>	<i>93</i>
<i>CAPITULO III:</i>	<i>ACERAS</i>	<i>"</i>	<i>93</i>
<i>CAPITULO VI:</i>	<i>CERCAS Y MUROS DIVISORIOS</i>	<i>"</i>	<i>94</i>
<i>SECCION I:</i>	<i>NORMA GENERAL</i>	<i>"</i>	<i>94</i>
<i>SECCION II:</i>	<i>DISPOSICIONES ESPECIALES</i>	<i>"</i>	<i>94</i>
<i>CAPITULO V:</i>	<i>PATIOS</i>	<i>"</i>	<i>95</i>
<i>CAPITULO VI:</i>	<i>CONDICIONES DE HABITABILIDAD</i>	<i>"</i>	<i>96</i>
<i>SECCION I:</i>	<i>ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA</i>		
	<i>DE LOCALES</i>	<i>"</i>	<i>96</i>
<i>SECCION II:</i>	<i>RUIDOS Y VIBRACIONES</i>	<i>"</i>	<i>107</i>
<i>SECCION III:</i>	<i>HUMEDADES</i>	<i>"</i>	<i>109</i>
<i>SECCION IV:</i>	<i>AGENTES TERMICOS</i>	<i>"</i>	<i>110</i>
<i>SECCION V:</i>	<i>DOTACION DE SANITARIOS</i>	<i>"</i>	<i>110</i>

<i>CAPITULO VII:</i>	<i>CONDICIONES DE SEGURIDAD</i>	"	112
<i>SECCION I:</i>	<i>CIMIENTOS</i>	"	112
<i>SECCION II:</i>	<i>ESTRUCTURAS DE ELEVACION</i>	"	112
<i>SECCION III:</i>	<i>MUROS</i>	"	113
<i>SECCION IV:</i>	<i>TECHOS</i>	"	114
<i>SECCION V:</i>	<i>SOTANOS</i>	"	115
<i>CAPITULO VIII:</i>	<i>MEDIOS DE EGRESO</i>	"	116
<i>CAPITULO IX:</i>	<i>INSTALACIONES TECNICAS</i>	"	118
<i>CAPITULO X:</i>	<i>SISTEMAS Y MATERIALES DE</i>		
	<i>CONSTRUCCION E INSTALACION</i>	"	120
<i>CAPITULO XI:</i>	<i>CONSERVACION DE LAS CONDICIONES</i>		
	<i>DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD</i>	"	120
<i>CAPITULO XII:</i>	<i>USO DEL DOMINIO PUBLICO</i>		
	<i>DURANTE LA CONSTRUCCIÓN</i>	"	121
<i>CAPITULO XIII:</i>	<i>ORGANO TECNICO DE APLICACIÓN</i>	"	121
<i>CAPITULO XIV:</i>	<i>TRAMITACIONES</i>	"	122
<i>SECCION I:</i>	<i>PERMISO DE EDIFICACION</i>	"	122
<i>SECCION II:</i>	<i>REGISTROS DE CONSTRUCTORES</i>	"	124
<i>SECCION III:</i>	<i>INSPECCIONES</i>	"	124
<i>CAPITULO XV:</i>	<i>INFRACCIONES Y SANCIONES</i>	"	125

TITULOS III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

ANEXO GRAFICO

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

Art. 1º.- Este Código tiene por objeto reglar la realización de obra de edificación, fueren de construcción, modificación (ampliación o alteración), refacción y/o demolición, que se efectuaren en el Municipio de San Luis, a partir de su publicación .

CAPITULO II

DEFINICIONES

Art. 2º .- A los fines de la aplicación de este Código, entiéndese por :

ACERA: Espacio de la calle junto a la línea municipal, destinado al tránsito de peatones .-

ALERO: Elementos voladizo no accesible destinado exclusivamente para resguardo de vanos y muros .-

BALCON: Elemento accesible y transitable, voladizo o no, techado o no, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto o baranda .-

CONDUCTO: Espacio dispuesto para contener tubería, conducir y/o evacuar aire, gases, líquidos o sólidos .-

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal .-

ESTRUCTURA: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio .-

LINEA DE EDIFICACION: (L.E): Limite determinado legalmente para efectuar las edificaciones .-

LINEA MUNICIPAL: (L.M), delimitación entre el dominio público Municipal y el dominio privado .-

LOCAL: Cada una de las partes cubiertas cerradas en que se subdivide un edificio.-

LOCALES HABITABLE: El destinado, para propósitos normales de habitación. Morada, trabajo o permanencia continuada de personas con exclusión de lavaderos, cuartos de baño, despensas, pasajes, vestíbulo, depósitos y similares .-

MARQUESINA: Alero que avanza sobre un acceso .-

PISO: Espacio comprendido entre el nivel de un solado y el nivel del techo siguiente sobre puesto .-

SOLADO: Revestimiento del suelo natural o de un entrepiso .-

SOTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo .-

TABIQUE: Muro no apto para soportar carga .-

CAPITULO II

ZONIFICACION

Art. 3º .- A los fines de la aplicación de las normas de éste Código, considérase zonificado

TITULO II

DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPITULO I

OCUPACION

SECCION I

Superficies edificables y altura .

Art. 4° .- *En todas las edificaciones deberán cumplimentarse, según las zonas de que se trate, las alturas máximas y mínimas y los factores de edificación y ocupación previstos por el Código Urbanístico .-*

SECCION II

Línea Municipal y de Edificación: *Entiéndese por Línea Municipal o de Edificación la línea paralela al cordón de vereda en sus tramos rectos, a dos metros cincuenta (2,50m.) de distancia del mismo para la zona de la Ciudad ya edificada .-*

Art. 5° .- *Las líneas edificación, no podrán avanzar sobre la línea municipal que determina el comienzo del dominio público Municipal (vereda y calzada), salvo los casos expresamente previstos en el Art. 12° .-*

Art. 6° .- *En todas las edificaciones, según las zonas de que se trate deberán efectuarse los retiros de la línea de edificación exigidos por el Código Urbanístico .-*

Art. 7° .- *Cuando los ejes medianeros no fueren perpendiculares a la línea Municipal, el retiro de la línea de edificación podrá efectuarse en forma compensada a fin de evitar la escuadra, debiéndose respetar el retiro previsto sobre la los ejes medianeros .-*

Art. 8° .- *La aplicación del retiro entre la línea Municipal y la línea de edificación no podrá tomar más del 25 % de la superficie del inmueble. En los lotes esquina se respetará el retiro previsto hasta los 3,00 m. de los ejes medianeros y más allá podrá reducirse, de manera tal de no superar el porcentaje previsto . Pese a lo expresado precedentemente en ningún caso el retiro podrá ser menor de 1,50m. , aún cuando se supere el porcentaje previsto (Ver croquis) .-*

Art. 9° .- *El espacio libre que quedare entre la línea Municipal y la línea de edificación, como consecuencia de la aplicación de lo establecido en los dos artículos anteriores, perteneciendo al dominio privado del propietario, deberá destinarse exclusivamente al jardín. El mismo podrá ocuparse solamente con aquellos elementos cuya ubicación sobre la línea Municipal, sea obligatoria por la reglamentación vigente, utilizarse el subsuelo conforme a lo previsto en el Art. 13° y cubrirse hasta 1,20m. con salientes, balcones, aleros o cornisas, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos a) a d) del Art. 12° .-*

Art. 10° .- *Las cercas que en su caso se efectuaren en la línea Municipal, o en las líneas medianeras delimitado en el espacio libre a que hace referencia el artículo anterior, no podrán superar los 0,60m. de altura, salvo cuando una mayor altura fuere necesario para la aplicación de los elementos a que se refiere el mismo artículo .-*

Art. 11° .- *En todos los lotes en esquina, se podrá retirar la línea de edificación hasta los 2,70m. de la altura dejando ochava. La dimensión mínima de las ochavas estará determinada por la unión de dos puntos que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes, a 9,00m. medidos desde la intersección de dichas líneas de cordón (Véase croquis) .-*

Art. 12° .- Las líneas de edificación podrán avanzar sobre la línea Municipal conforme con las siguientes normas :

- a) En los primeros 2,70m. no se permitirá ninguna clase de salientes. Tampoco se permitirán vitrinas salientes, ni hojas de celosías, puertas o ventanas que habrán para afuera . Arriba de los 2,70m. de altura, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la línea entre (pantallas y/o volúmenes), con un saliente o vuelo máximo de 0,30m. .-
- b) Los balcones y los aleros en los pisos altos, podrán tener una saliente máxima de la línea Municipal, de 1,50m., llegando solo hasta 0,50m. del cordón de la vereda y hasta 0,15 de la línea divisoria de la propiedad . En los balcones solo podrán ejecutarse cerramientos opacos que no pasen 10s 0,90m. de altura, medidos desde el nivel del solado respectivo, podrá vincularse los distintos niveles de los balcones y aleros con perfiles de carpintería, e incluso autorizarse pantallas móviles traslúcidas, cribas o similares que produzcan cerramientos parciales, cuando los balcones no presenten por ninguno de sus cerramientos de material u otro elemento opaco .-
- c) En las ochavas las salientes, de los balcones o aleros podrán ser las mismas que las establecidas en el presente artículo .-
- d) Los aleros o marquesinas de piso bajo o basamento se mantendrán por encima de los 2,40m. , medidos sobre el nivel Municipal; su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,50m. inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero. Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes apoyo y se construirán con materiales recuperables. En caso de llevar vidrios estos serán armados e incorporados a la estructura .-
- e) En los frentes de los edificios los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00m. en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,50 del cordón de la vereda .-
- f) Cuando los toldos fueren sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0,70m. del cordón de la vereda y distanciados entre si, un mínimo de 2,50m. . Estos soportes u toda su estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de peatones .-
- g) Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de la fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén . Si hubiere guardatoldos, estos deberán armonizar con la composición de la fachada .-
- h) En las calles arboladas , los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles .-
- i) En cualquier posición , los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura , semáforos y señalización oficial de las calles .-
- j) Los anuncios colocados en los frentes de los comercios que sobresalieren hacia la vía pública , se sujetarán a la exigencias del inciso d) del presente artículo.-

Art. 13°.- Debajo de los espacios destinados a jardín en cumplimiento de lo previsto por los artículos 6, 7 y 8 y ochavas de conformidad con lo establecido en el artículo 11°, se podrán construir sótanos .-

CAPITULO II

FACHADAS

Art. 14°.- En todo tipo de edificación nueva se deberá dar un adecuado tratamiento arquitectónico a las fachadas secundarias y a los muros medianeros, divisorios o propios que queden a la vista desde la vía pública . Los caños de ventilación, los de desagües o cualquier otro conducto podrán ser visibles en la fachada principal, a condición de integrarse adecuadamente a la misma . Estos conductos siempre se tratarán arquitectónicamente y figurarán en los planos .-

Art. 15°.- Los tanques, chimeneas, conductos y demás construcciones auxiliares ubicadas sobre el edificio o aisladas del mismo, se considerarán como pertenecientes al conjunto arquitectónico y se tratarán en forma coherente y armónico con el mismo .-

CAPITULO III

ACERAS

Art. 16°.- Sobre las vías pavimentadas deberán construirse aceras, con las características generales que se determinen reglamentariamente . La Municipalidad podrá exigir en casos especiales, el tratamiento diferenciado de las aceras en algunos entornos y/o sectores particulares de la ciudad .-

Art. 17°.- Cuando las aceras tengan un ancho superior a los 2,50m. y el carácter de la vía o sector lo aconsejen, la Municipalidad podrá exigir se dejen franjas verdes contiguas al cordón de las aceras de no menos de 0,50m. . En estos casos tanto en las esquinas, como cuando correspondan con paradas de ómnibus (hasta 9,00m. medidos desde la intersección de los cordones), dichas franjas verdes no se deberán ejecutar .-

Art. 18°.- Cuando las aceras tengan un ancho inferior a los 3,50m. y el carácter de la vía y/o sector lo aconsejen, la Municipalidad podrá exigir la ejecución de cazuelas para arbolado de no menos de 0,60m. por 0,60m. .-

Art. 19°.- el nivel de la acera estará en relación con el de la calle y será fijado en cada caso por el órgano técnico de aplicación conservando una pendiente transversal del 1, 5, al 5%, salvo en las entradas de vehículos donde se admitirá pendientes de hasta el 10% . Los cordones de la vereda no podrán, en principio, ser afectados por los recesos destinados a estacionamiento u otros fines semejantes, que afecten su continuidad .- Solo la Municipalidad , atendiendo a razones de interés general, podrá disponer lo contrario .-

CAPITULO II

CERCAS Y MUROS DIVISORIOS

SECCION I

NORMA GENERAL

Art. 20°.- La Municipalidad podrá exigir la construcción de muros de cerramientos en los lotes, baldíos de determinadas zonas cuando lo considere conveniente . Loa muros divisorios, no podrán reglamentados en el Art. 1°, deberán poseer una altura mínima de 2,00m. .-

SECCION II

DIVISIONES ESPECIALES

Art. 21°.- En las zonas con uso dominante residencial con retiros laterales, no podrán ejecutar muros divisorios entre las propiedades hasta una profundidad de 15,00m. medidos desde la línea municipal, salvo los propios a la edificación . A partir de la finalización del retiro de verde previsto para estas zonas y hasta la profundidad referida, podrán realizarse cercos vivos continuos y discontinuos, de una altura mayor de 1,60m. . En las zonas con uso dominante residencial sin retiros laterales,

podrán realizarse cercos vivos continuos o discontinuos con una profundidad, medida desde la línea municipal, igual al retiro establecido.-

CAPITULO III

PATIOS

Art. 22°.- En todo tipo de edificación que se realice, los patios que sean proyectados por ser necesarios para la iluminación y/o ventilación de los ambientes previstos, deberán cumplirse las normas que a continuación se establecen .-

Art. 23°.- Los patios de la primera categoría, deberán ser dimensionados tal es que:

- a) permiten inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro :

$$D = \frac{1}{5} \times H$$

Siendo H la distancia desde el piso de local a ventilar en el arranque del patio, hasta el nivel del techo;

- b) Posibiliten medir el mismo valor "D" en el eje de cada abertura del local a ventilar , a patio, cualquiera sea la forma del patio;
- c) No den a "D" , un valor inferior a 3,00m.
- d) El área del patio no será inferior a 12m².

Art. 24°.- El valor "D" establecido en el artículo anterior, podrá ser disminuido en los siguientes casos :

- a) Si el patio estuviere con uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor, el nuevo valor "D" podrá llegar solo hasta los 4/5 del valor calculado, sin ser nunca inferior a 3,00m. .-
- b) Las extensiones de patio con ventana de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a "D", siempre que su profundidad "P", no supere el 1/2 de su frente "F".-

Art. 25°.- Los patios de segunda categoría tendrán en su arranque un área mínima de 6,00m². Y en ningún caso su ancho será menor de 2,00m². En toda su altura .

Art. 26°.- Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados, formando un solo patio, con las dimensiones y características exigidas . La cerca que los divida no podrá ser de una altura mayor de dos metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50m. . Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre inscrita en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño . Las extensiones de patios se considerarán aptos para proporcionar adecuada iluminación y ventilación siempre que su profundidad "P " no supere el 1/2 de su frente "F" .-

Art. 27°.- A Los fines de efectuar la medición de los patios los mismos se tomarán en la proyección horizontal del edificio, excluyendo aleros, cornisas, escaleras, espesores de muros medianeros, voladizos, etc. .-

Art. 28°.- En todos los casos estos patios deberán ser accesibles para su limpieza y no podrán ser cubiertos con ningún material, salvo con toldos corredizos.-

CAPITULO II

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCION I

ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOCALES.

Art. 29°.- Los vanos para iluminación de locales estarán cerrados por puertas vidrieras, ventanas, banderolas, ladrillos de vidrio o cualquier otro elemento traslúcido que permita la transmisión efectiva de la luz desde el exterior .-

Art. 30°.- la ventilación se obtendrá haciendo que parte de la totalidad de estos vanos sea abribles, de tal forma que permitan obtener las condiciones de ventilación requeridas .-

Art. 31°.- La superficie de los vanos de ventilación e iluminación, estará supeditada al destino, superficie, forma y altura del local teniendo en cuenta que :

"I" es el área de iluminación .

"V" es el área de ventilación.

"S" es el área del local .

Para obtener los valores mínimos de "I" y "V", se tomará la superficie efectiva del local afectado, y en los locales con entresuelo, para obtener el valor de "S" se sumará la superficie del local, más la del entresuelo .-

Art. 32.- En lo referente a la iluminación y ventilación, según los casos que a continuación se detallan, deberán cumplimentarse las siguientes condiciones :

1) iluminación y ventilación con vano directamente al exterior

$$I = \frac{1}{10} S ; \quad V = \frac{1}{2} . I$$

2) iluminación y ventilación con vano al exterior bajo parte cubierta : El valor "S" se obtendrá sumando a la superficie del local "S!" la superficie cubierta "S2" , no debiendo "S2" superar $\frac{1}{2}$ "S2" .-

El vano que comunica la parte cubierta con el exterior, será igual o superior a cuatro veces del valor de "I"

$$V = \frac{I}{2} \cdot I \quad I = \frac{I}{10} \cdot (S1 + S2)$$

$$A = 4.I$$

El vano de la parte cubierta hacia el exterior "A", tendrá que enfrentar el vano de la abertura .-

Tanto en este caso como el anterior, en los locales en que la relación largo sobre ancho sea mayor a 2 y la iluminación y ventilación se encuentre en el lado menor, o próximo a éste dentro 1/3 lateral del lado mayor, la superficie del vano se calculará según la siguiente fórmula :

$$I = \frac{I}{10} \cdot S (r - 1) \quad V = \frac{I}{2}$$

$$\text{donde } r = \frac{b}{a} \quad \begin{matrix} \text{(largo)} \\ \text{(ancho)} \end{matrix}$$

3) Ventilación e Iluminación lateral o cenital

$$I = \frac{I}{15} \cdot S \quad V = \frac{I}{30} \cdot S$$

Valor mínimo de $V = 0.25 \text{ m}^2$.-

En caso de escaleras S será la sumatoria del área de la caja de todos los pisos .-

4) Ventilación por medios mecánicos : los locales de salubridad en lugares de espectáculos y diversión públicos, tendrán además de la ventilación natural exigida, ventilación mecánica que asegure una renovación de aire de diez veces el volumen del local por hora mediante dos equipos, uno en uso y el otro auxiliar . El funcionamiento de estos equipos será obligatorio en horas de función y se colocará una luz piloto que indique su funcionamiento. Esta instalación es necesaria cuando los servicios sanitarios tengan aire acondicionado .-

5) Ventilación de baños o cocinas ubicados en planta baja :

cuando un local de baño o cocina está ubicado en planta baja y su ventilación se haga a la vía pública, tendrá la boca de salida de ventilación a 2, 00 m. encima del nivel vereda mínimo. Se exceptúan de esta disposición las edificaciones retiradas de la Línea Municipal .-

6) Ventilación e Iluminación de locales de comercios o pasaje :

El pasaje se considera como vía pública, debiendo los locales cumplir con las condiciones exigidas para locales de comercio, pero además tendrá una ventilación auxiliar obligatoria que cumpla las condiciones 3 u 8, ubicadas en el lado opuesto del vano sobre pasaje .-

7) Ventilación por tubos independientes para cada local de sección equivalente $0,03 \text{ m}^2$.-

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de $0,03 \text{ m}^2$ (relación mínima del lado 1/3 en toda su altura, realizado con superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado en no más de 45° .-

b) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será libre y de área no inferior a la del conducto .

- c) *Los tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a $\frac{1}{4}$ de altura del conducto .-*
- d) *El remate de azotea distará no menos de 1,50 de ésta y permanecerá libre .-*
- e) *La altura mínima del conducto será de 2,00m. .-*
- 8) *Ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local .*
- a) *El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente $\frac{1}{400}$ de la superficie del local .-*
La sección mínima de cada tubo será de 0,02m². La sección máxima de cada tubo será de 0,20 .-
En caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos cada uno en su zona de influencia . La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de 3,-
- b) *El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° .-*
- c) *La cobertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto .*
- d) *Los tramos horizontales del conducto no podrán superar el $\frac{1}{4}$ de altura propia del mismo .-*
- e) *El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50m. de esta o de cualquier otro paramento: permanecerá libre y está provisto de mecanismo estático de tiraje automático .-*
- 9) *Ventilación por tubos comunes a varios locales .-*
- a) *El conducto será para unificar dos o más tubos del tipo de la condición 7 .-*
- b) *Será de mampostería de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán desagües o cañerías .-*
- c) *Su sección no será inferior a 0,60m². Y la relación de sus lados no mayor de 1,3 .-*
- d) *Los tramos horizontales no podrán superar el $\frac{1}{4}$ de la altura propia del conducto .-*
- e) *El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00m. Y la diferencia del nivel de salidas de tubo será como mínimo de 0,50m .-*
- f) *El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° .-*
- g) *El remate en la azotea, distará no menos de 1,50m. de la misma o de cualquier paramento o vano del local habitable, y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático .-*

Art. 33°.- *Las condiciones de iluminación y ventilación exigidas para cada local, serán las siguientes :*

TABLA DE ILUMINACION Y ALTURA DE LOCALES

DESIGNACION	Ubicación del Vano				Altura mín. del Local
	Vía	Patio	Patio	Tubo	

	<i>Pública</i>	<i>1° Cat.</i>	<i>2° Cat.</i>	<i>Vent.</i>	
<i>Aula</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	3,00
<i>Autopsia</i>	1.2	1.2	NO	NO	2,40
<i>Archivo</i>	1.2.	1.2.	1.2.3	8	2,40
<i>Baile (salón)</i>	1.2.	1.2.	1.2	(8)	3,00
<i>Banco(salón)</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Baño Familiar</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8	2,40
<i>Baño (en Pta. Baja o Sótano)</i>	5.	1.2.3	1.2.3	7.8	2,40
<i>Baño Colectivo</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>Biblioteca Pública</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Billar</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Caldera (sala)</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	(8)	-----
<i>Capilla</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	-----
<i>Cirugía (sala)</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	-----
<i>Cinematógrafo</i>	<i>mecánico</i>		-----	-----	-----
<i>Cocina</i>	1.2.	1.2.	1.2	NO	2,40
<i>Cocina restaurante</i>	1.2.	1.2.	NO	8	2,40
<i>comedor</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Comedor p/personal</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,40
<i>Comedor diario</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Comedor C/equip.coci.</i>	1.2.	1.2.	NO	(7)	2,40
<i>Concierto (sala) S/aire</i>					
<i>Acondicionado</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	(8)	-----
<i>Consultorio</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Corredor</i>	<i>No requiere</i>		-----	-----	-----
<i>Costura (cuarto)</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Cuarto p/planchar</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,40
<i>Cuarto ropero</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
<i>Deportes (local)</i>	1.2.	1.2.	NO	-----	-----
<i>Depósitos no comerc.</i>					
<i>Ni industriales</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
<i>Depósitos explosivos inflamables</i>	<i>No requiere</i>		-----	-----	-----
<i>Depósito madera</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>Depósito producción</i>					
<i>Medicinal</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>Dispensa familiar</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	7.8.9	2,20
<i>Dispensa club</i>					
<i>restaurante</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20
<i>Depósito comercial o</i>					
<i>Industrial</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>Dormitorio</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Escritorio</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Estar</i>	1.2.	1.2.	NO	NO	2,40
<i>Espera</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>Espacio p/cocinar</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	(7)	2,20
<i>Escalera familiar</i>	<i>No requiere</i>		-----	-----	-----
<i>Escalera departamento</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	-----
<i>Escalera oficinas</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	-----
<i>Escalera espectáculos</i>					
<i>Públicos</i>	<i>No requiere</i>		-----	-----	-----
<i>Exposiciones</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>Entrepisos</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	2,20
<i>Foyer teatro</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	NO	-----
<i>Galerías de arte</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>Galerías comerciales</i>	1.2	1.2	1.2	NO	2,40
<i>Gimnasio</i>	1.2	1.2	1.2	NO	-----
<i>Guarda coches colectivos</i>	1.2.3	1.2.3	1.2.3	8	2,20

<i>Guarda coches privado</i>	<i>No requiere</i>	----	----	----
<i>Guarda ropas</i>	1.2.3 1.2.3	1.2.3	8	2,20
<i>Habitación p/ servicio</i>	1.2 1.2	NO	NO	2,40
<i>Hall</i>	<i>No requiere</i>	----	----	----
<i>Juego (sala)</i>	1.2 1.2	----	----	2,40
<i>Kiosco</i>	1.2.3 1.2.3	1.2.3	8	2,40
<i>Laboratorio fotográfico</i>	1.2.3 1.2.3	1.2.3	8	2,40

La condición consignada en la tabla es optativa, pudiendo tomarse para cumplir la ventilación e iluminación cualquiera de las mismas .-

Cuando el número correspondiente a la condición se encuentre encerrado en un paréntesis, se interpretará que dicho local debe cumplir obligatoriamente con dicha condición, además de cumplir con cualquiera de las otras condiciones de iluminación y ventilación consignadas en la tabla .- La determinación del destino de cada local será la lógicamente resulte de su ubicación y dimensiones y no la que arbitrariamente pudiera ser consignada en los planos .-

El Organismo Técnico de aplicación, presumirá el destino de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio, pudiendo rechazar proyectos de plantas cuyos locales acusen la intención de una división futura .-

Art. 34º.- *Los locales deberán cumplimentar las alturas establecidas en la tabla inserta en el artículo anterior, correspondiente a las condiciones de iluminación y ventilación indicadas en la misma , respetándose de todas maneras las siguientes alturas mínimas :*

- a) En los edificios de una planta, las habitaciones principales tales como dormitorios, estar, comedor, biblioteca, etc. , tendrán una altura mínima de 2,40 m. medidos interiormente .-*
- b) Los baños, cocinas, depósitos, dependencias de servicio, galerías, etc., tendrán un altura mínima de 2,20m. medidos interiormente , en todos los casos .- En los edificios destinados a usos que generen acceso público, el órgano Técnico de aplicación podrá exigir alturas mayores a las previstas .-*
- c) Los proyectos destinados a la construcción de edificios deberán ajustar las medidas de locales habitables a las siguientes dimensiones mínimas.-:*

Vivienda permanente:

De un solo local habitable, 16 m2. De área y 3 m. de lado de dos locales habitables o más, uno tendrá 12 m2. de área y 3 m. de lado , los demás 6 m2. de área y 2 m. de lado .

Vivienda transitoria:

Hoteles, pensiones, hosterías, posadas, etc. - Habitaciones individuales 7,50 m2. De área y 2,50m. de lado . Para dos personas, 9 m2. de área y 2,50 m. de lado . Para tres personas , 13,50 m2. de área y 2,50 m. de lado . Para cuatro personas, 16 m2, de área y 3 m. de lado .

Escritorios y oficinas:

Locales individuales, 12 m2. de área y 3 m. de lado .- Unidades con más de dos locales, uno de 9 m2. de área y 2,50 de lado, los restantes, 7,50 m2. de área y 2,50 m. de lado respectivamente .-

Edificios de actividades varias:

Locales comerciales y/o de trabajo; depósitos comerciales y/o industriales; Vestuarios colectivos de clubes y/o asociaciones; gimnasios y demás locales de deportes ; comedores colectivos; cocinas de hoteles, restaurantes, casa de comida, locales similares por analogía, 16 m2. de área y 3 m. de lado. En todos los casos las habitaciones se otorgarán de acuerdo a las siguientes normas: Comedores colectivos 0,90 m2. Por persona; cocina (excluidas otras dependencias) 0,10 m2. Por persona; vestuarios colectivos, 0,50 m2. Por persona .-

Cocinas :

Dimensiones: 3 m2. de área y 1,30 m. de lado. Las cocinas se construirán independientemente de todo local ventilando directamente al exterior por intermedio de aberturas que las vinculen a espacios interiores de aire y luz o hacia la vía pública .-

Baños y retretes:

Las dimensiones de estos locales se fija en función del número de artefactos a instalar en los mismos . Baños completos, 3 m2. de área y 1,00 m. de lado .- Sin bañeras, 2,50 m2. De área y 1,00 m. de lado. Con bañera, inodoro y lavabo 2,50 m2. De área y 1,00 m. de lado .- Con inodoro, lavabo y ducha sin bañera, 1,40 m2 . de área y 0,80 m. de lado . Con ducha e inodoro, 0,85 m2. De área y 0,75 m. de lado. Con ducha solamente, 0,80 m2. Y 0,75 m. de lado .-

d) Las superficies y medidas lineales indicadas para cada caso, son mínimas, libres y netas con exclusión de toda otra destinada a armarios, botiquines y depósitos .-

En los casos de locales de forma irregular limitados por lados rectos y/o curvos el ancho y superficie mínimas se determinarán sobre un rectángulo inscriptible .-

Art. 35°.- *Los locales que por desniveles en el cielorraso o en el piso no tuvieran una altura uniforme en toda su superficie, deberán cumplir los siguientes requisitos:*

a) La altura media, obtenida dividiendo el volumen por la superficie del local, será mayor o igual que las alturas mínimas establecidas en el artículo 34° .-

b) La altura en el punto más bajo no será menor de 2,10 m..-

Art. 36°.- *Los locales cuya ventilación o iluminación se haga obligatoriamente bajo las condiciones 1 o 2 del Artículo 32°, tendrá el alféizer del vano a no más de 1,50 m. del piso del local y el dintel a no menos de 2,00 m. del mismo. Si el vano se ubicará más arriba de las alturas indicadas, los valores de "I" y "V" se multiplicará por 2.-*

Art. 37°.- *Todo local podrá tener entre pisos o niveles intermedios de altura menor establecida, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:*

1) El entresuelo y la parte que cubre, no podrá tener una altura inferior a 2,20 m. cada una .-

- 2) *La superficie de la planta del entresuelo no cubrirá más de 1/2 de la superficie del local;*
- 3) *Se obtendrá una completa continuidad especial entre los ambientes pudiendo cerrarse los locales parcialmente con elementos transparentes, traslúcidos o con elementos desmontables .-*
- 4) *La altura mínima del local en toda su superficie, será la suma de la altura de la parte cubierta, más el espesor del entre piso, más 2,00 m. , libre de vigas .-*

Art. 38°.- *Las aberturas para ventilación e iluminación previstas precedentemente no podrán generar vistas:*

- a) *A predios colindante, desde cualquier lugar situado a una distancia menor de 3,00 m. , cuando el plano de la abertura fuere paralela a la línea medianera o forme con ella un ángulo de 90° o más, deberán conservarse un distanciamiento mínimo de 3,50 m. .- En este caso, la distancia la podrá disminuirse a 2,50 m. cuando una de ellas esté ubicada rasante al plano en el que está ubicada la otra .-*

Todas las medidas se tomarán desde eje de la abertura y desde el plano exterior de paramento, carpintería o cerramiento a una altura de 1,50 m. medidos desde el solado correspondiente .-

Art. 39°.- *Se exceptúan de lo establecido, en el Artículo anterior , los siguientes casos;*

- a) *Cuando las aberturas estén ubicadas sobre un mismo paramento;*
- b) *Cuando las aberturas estén ubicadas en planos que formen entre sí ángulo igual o mayor de 130° y la distancia mínima entre ellas y la línea medianera de predios o la línea divisoria de unidades independientes en un mismo predio fueren no menor de 0,60 m. .-*
- c) *Cuando tratándose de balcones que no cumplen las condiciones antes mencionadas, se preveen elementos traslúcidos y/o opacos cuya altura, medida desde el solado correspondiente, fuere no menor de 1,65 m. .-*

Art. 40°.- *La ventilación preservada por el Código, no deberá verse afectada por emanaciones de humos, olores u otros elementos nocivos y/o molestos derivados de chimeneas, extractores de aire, o instalaciones semejantes con salida a ámbitos comunes. A este fin tales instalaciones incluso provistas de los sistemas de depuración pertinentes, solo podrán tener salida en las partes más altas de los edificios (techos o terrazas) .-*

SECCION II

Ruidos Vibraciones:

Art. 41°.- *Los fines de preservar las condiciones acústicas de los locales bailables evitándose la propagación por vía sólida o aérea de ruidos o vibraciones, deberán cumplimentarse las siguientes normas:*

- a) *Los tabiques o muros divisorios entre diversas unidades habitables se deberán construir según algunos de los siguientes sistemas constructivos:*
 - 1) *Tabique de ladrillos macizos (comunes o prensados) de 15 cm. Como mínimo de espesor revocado a la cal o en yeso por ambos paramentos.-*

- 2) *Tabique de bloques de hormigón hueco de 20 cm. De espesor, revocado por ambos paramentos en la cal o yeso .-*
 - 3) *Doble tabique de ladrillos comunes, prensado huecos dejando entre ellos un espacio de 7,5 cm. No colocando ninguna conexión sólida alguna entre ambos tabiques y revocados a la cal o en yeso por ambos paramentos exteriores . (separación mínima) .-*
 - 4) *Doble tabique de bloques de hormigón hueco de 10 cm. sin conexión sólida alguna entre ambos tabiques y revocados a la cal o en yeso por ambos paramentos exteriores . (separación mínima).-*
 - 5) *Tabiques de hormigón armado macizo (2,400 Kg. m³) de 10 cm. de espesor con ambas caras revocadas .-*
 - 6) *En cada uno de los casos citados anteriormente el Departamento Ejecutivo podrá aceptar el uso de otros materiales, siempre que los mismos posean aprobación de organismos oficiales competentes aceptados por el Departamento Ejecutivo .-*
- b) *La puertas de acceso a unidades de viviendas, deberán ser macizas y de contacto perfecto en los cuatro lados . - Se exceptúan los accesos que tengan doble puerta común (tal como pasillos de acceso, zaguanes y halls de entrada) .-*
- c) *Los entresijos que separen distintas unidades habitables, deberán ser construidos con los siguientes requisitos:*
- 1) *Sobre la losa del entresijo se extenderá un elemento elástico (piso flotante integral de no menos de 25 mm.) que garantice una aislación total entre losa y la terminación superior, no permitiendo contacto sólido de ningún tipo en toda su extensión ni en todo su perímetro hasta la altura del zócalo. Este elemento elástico será una lana de vidrio o lana mineral vermiculita, polietileno, o cualquier otro material existente equivalente .-*
 - 2) *La losa del entresijo deberá asegurar una aislación por vía aérea por lo menos igual, a la exigida para muros y tabiques divisorios, o sea tratarse de una losa de hormigón armado de 0,10 m. de espesor, equivalente desde el punto de vista acústico .-*

Art. 42°.- *Cualquier otro sistema constructivo no especificado en el Art. anterior, podrá utilizarse , siempre que cumpla con la aislación establecida en la recomendación internacional I.S.O, -R. 140 .-*

Art. 43°.- *Cuando determinadas instalaciones, tales como motores, ascensores, tuberías que conecten bombas de fluido, aparatos climáticos y/o sanitarios, canchas de pelota, bochas o similares, sean susceptibles de producir vibraciones o ruidos, deberán tomarse las precauciones que aseguren que no se transmitan por vía sólida o áreas a otros ambientes del mismo edificio o a otros edificios .-*

SECCION III

Humedades:

Art. 44°.- *A los fines de aislar adecuadamente a los adecuadamente a los edificios de humedades transmitidas por el terreno, instalaciones, agentes atmosféricos u otras fuentes, deberán cumplimentarse las siguientes normas:*

- 1) *Es obligatorio la ejecución de contrapisos, debiendo ejecutarse con anterioridad, los trabajos de limpieza del suelo, eliminación de tierra negra o materias orgánicas y consolidación de éste. Los pozos negros que se hallen deberán rellenarse de acuerdo a lo establecido por Obra Sanitarias de la Nación .-*
- 2) *Todos los muros de una construcción en contacto con el terreno, ya sean internos o externos, cualquiera sea su espesor , material hidrófugo, estará situado más arriba del nivel del solado y se unirá al contrapiso con aislación hidrófuga a la pared .-*
- 3) *En los locales situados total o parcialmente bajo el nivel del terreno, se deberá construir en la parte externa del paramento, de bajo nivel de aquel, un tabique de ladrillo de panderete , y casos de mucha profundidad, de hormigón apoyando al terreno natural y terminando con aplicación de revoque hidrófugo o dos capas sucesivas de alquitrán en caliente que se unirá con la capa horizontal .-*
- 4) *Los techos y cubiertas de los edificios deberán asegurar una buena protección contra la lluvia y otros agentes atmosféricos .-*
- 5) *Todos los locales donde se encuentre instalación que conduzca agua, como ser: cocinas, baños, etc. deben tener pisos y paredes impermeables en las proximidades de las bocas de salidas del fluido y hasta una altura de 1,50 m. .-*
- 6) *No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades de vivienda independiente o predios, aunque sean de un mismo dueño, si se prevee un aislamiento hidrófugo vertical que rebase en 0,20 m. el borde de los canteros y/o jardines. En las zonas de lotes ocupadas por jardines, cuando los muros divisorios tuvieren capas aisladoras horizontales, se preverá aislamiento hidrófugo hasta 0,20 m. sobre el nivel de la tierra . Si el muro divisoria existente careciera de capa hidrófuga horizontal, en las zonas de los lotes ocupadas por jardines, habrán de preverse aislaciones verticales debajo del nivel de la tierra, en una profundidad que asegure una adecuada aislación en condiciones normales .-*

En la confección de capas hidrófugas se emplearán materiales y productos de la industria aprobados de acuerdo a los reglamentos .-

- 7) *Los desagües cumplirán con las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación, tendientes a prevenir humedades .-*

SECCION IV

Agentes Térmicos:

Art. 45°.- *A Los fines de preservar a los edificios de agentes térmicos que perjudiquen sus condiciones de rentabilidad, en su construcción se deberá cumplimentar los siguientes requisitos:*

- 1) *Sus paredes exteriores deberán poseer una aislación térmica igual a 1,25 (Kcal/m² h° C), equivalente a una pared de ladrillos macizos de 0,30 m. con revoque simple o una pared de ladrillos huecos de 0,20 m. con dos centímetros de mezcla cementecia .-*
- 2) *Sus techos y/o cubiertas, azoteas o terrazas, serán construidos con materiales que aseguren un coeficiente de aislación térmica igual a 1,10 (Kcal/m² h° C), equivalente a una loza tipo mínima compuesta por: lozetas cerámicas de 12 cm. de altura , capa de comprensión de 3*

cm. , 8 cm. , de conchillas, de 2 cm. de mezcla, 2 capas de ruberoid, 2 cm. de mezcla .-

SECCION V

Dotación de Sanitarios:

Art. 46°.- Todo edificio destinado a la ocupación humana, deberá tener un local de salubridad que tendrá por lo menos, un retrete y un lavatorio , que serán independiente de los locales de trabajo o permanencia, y sus puertas impedirán la visión del interior .-

Art. 47°.- Las exigencias en cuanto al número de retretes por personas, se especifican en la tabla inserta a continuación:

MINIMO DE CANTIDAD DE RETRETES

TOTAL DE PERSONAS												
Edificios de Reunión al Aire libre		Edificios de reunión bajo techo		Edificios de viviendas Institucionales			Educacionales		Retretes			
				Oficinas mercantiles, depósitos usos peligrosos								
1	a	60	1	a	30	1	a	10	1	a	10	1
61	a	120	31	a	60	11	a	25	11	a	25	2
121	a	200	61	a	100	26	a	50	26	a	50	3
201	a	300	101	a	150	51	a	75	51	a	75	4
301	a	400	151	a	200	76	a	100	76	a	100	5
401	a	550	201	a	275	101	a	125	101	a	125	6
551	a	750	276	a	375	126	a	150	126	a	150	7
751	a	1000	376	a	500	151	a	175	151	a	175	8
Más de 1000		Más de 500		Más de 175			Más de 175					
(1)		(2)		(3)			(4)					

(1) Se agregará un retrete por cada 500 personas o fracción, a partir de 1000 personas.-

(2) Se agregará un retrete por cada 200 personas o fracción, a partir de 500 personas.-

(3) Se agregará un retrete por cada 75 personas o fracción, a partir de 175 personas.-

(4) Se agregará un retrete por cada 50 personas o fracción, a partir de 175 personas.-

Art. 48°.- Se deberá colocar un lavatorio por cada seis retretes, con un lavatorio como mínimo por local de salubridad .-

Art. 49°.- En los edificios residenciales deberán existir los siguientes servicios mínimos:

- 1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera . En la cocina o espacio de cocina una pileta adecuada .-

- 2) *En los dormitorios colectivos no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción .-*

CAPITULO VII

CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 50°.- *En toda edificación, sin perjuicio del cumplimiento de otras reglas del arte, deberán cumplimentarse las reglas básicas de seguridad que a continuación se establecen en relación a sus cimientos, estructuras en elevación, muros, techos y sótanos .-*

SECCION I

Cimientos:

Art. 51°.- *La carga que actúa sobre los cimientos deberá ser absorbida de modo que se transmita al terreno sin rebasar las pensiones máximas permitidas.*

Art. 52°.- *Para muros de 0,15 m. o más de ancho, los cimientos, como regla general tendrán que tener un ancho de 0,15 m. mayor que el ancho de los muros que soportan la profundidad de los mismos, se fijará teniendo en cuenta condiciones de seguridad y estabilidad (cargas que soportan, condiciones mecánicas del suelo, etc.) .-*

Los tabiques de ancho no mayor de 0,10 m. podrán apoyarse directamente sobre el contrapiso .-

Art. 53°.- *Para el caso de edificación con estructuras de hormigón armado, metálico o similar, o cuando se prevean cargas concentradas se exigirá un estudio de suelos. El mismo deberá adjuntarse como parte de la documentación .-*

SECCION II

Estructuras de elevación:

Art. 54°.- *Al efectuarse el cálculo de las estructuras en elevación deberá tenerse presente que:*

- a) *Los coeficientes admisibles de trabajos para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y madera, las sobre cargas para techos y entresijos de diferentes locales según su destino, los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad, se adopten del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires . Las estructuras deberán respetar las normas antisísmicas dictadas por el INFRES - (Instituto Nacional de Prevención Sísmica) .-*
- b) *La elección del procedimiento del cálculo será libre. En caso de usarse fórmulas nuevas se hará constar su procedencia y justificación, las que deberán constar con la aprobación del Organismo de Aplicación .-*
- c) *Todo cálculo de un sistema deberá formar un conjunto integral, no permitiendo adoptar valores de otros proyectos . En lo posible, cada una de las partes de un sistema, tendrá el mismo grado de seguridad ..*

- d) Se exigirá por lo menos la exactitud que resulta de un empleo de una regla de cálculo de 0,25 m. de longitud , o un procedimiento gráfico equivalente .-
- f) La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio. Un muro divisorio con su propio cimiento podrá asentarse en ambos predios colindantes . Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deberán proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio .-

SECCION III

Muros:

Art. 55°.- Los muros se levantarán con regularidad, bien aplomados y alineados de acuerdo a reglas de arte. Los materiales y despieces deben responder según su uso, a las prescripciones de éste Código . Las juntas deberán llenadas perfectamente con mezcla y su espesor promedio en 1,00 m. de altura no deberán exceder de 0,15 m. el ladrillo deberá simplemente mojado antes de colocarse . Se prohíbe usar pasta de cal que no haya sido apagada y enfriada, como asimismo, cemento fraguado .-

Art. 54°.- La traba entre ladrillos, sillería o mampuesto deberá ejecutarse de modo que las juntas verticales no coincidan en la misma plomada en dos hiladas sucesivas . la traba entre muros y refuerzos o contrafuertes deberá hacerse hilada por hilada de modo de conseguir un empotramiento perfecto. La traba de un muro nuevo con otro existente deberá hacerse por lo menos cada seis hiladas y con una penetración no menor que medio largo de ladrillo .-

Art. 57°.- Los muros, según su tipo deberán ser construidos respetándose las siguientes normas:

- a) Los muros portantes serán de mampostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos huecos o bloques de cemento portland . Sus espesores mínimos serán de 0,30 m. para ladrillos comunes y 0,20 m. para los otros dos 0,15 m. de espesor cuando la pared no tenga , más de 3,00 m. de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior . Todos los edificios de más de una planta llevarán vigas de encadenados adecuados .-
- b) Los muros medianeros se ejecutarán en todos los casos de ladrillos comunes y espesor mínimo de 0,30 m. . Asentados con cal y arena , no podrán contener conductos en su espesor , salvo los reglamentariamente permitidos .-
- c) Los muros tabiques se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre locales, pero no podrán tener más de 3,00 m. de altura e irán asentado con mezcla de cemento y arena, su espesor mínimo será de 0,08 m. .-
- d) Los muros de frente, cuando estén sobre la línea de edificación, deberán ser de un espesor mínimo de 0,30 m. si fueren de ladrillos comunes y de 0,20 m. si fueren de ladrillos cerámicos o bloques de cemento portland .-

En cada uno de los casos citados anteriormente, el Departamento Ejecutivo podrá aceptar el uso de otros materiales, siempre que los mismos posean aprobación de organismos oficiales competentes aceptados por el Departamento Ejecutivo .-

Art. 58°.- Todo muro exterior o interior deberá ser revocado o revestido, salvo los casos de excepción que se preveen en éste Código .-

Art. 59°.- *El revoque exterior de un muro se ejecutará con una capa o jaharro aplicada directamente al paramento y cubierto con un enlucido resistente a la intemperie . La proporción de las mezclas será la adoptada por el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de San luis . Se puede suprimir este revoque exterior siempre que corresponda al estilo arquitectónico y sea aprobado por el órgano de aplicación . En estos casos las juntas serán cuidadosamente tomadas y el material utilizado habrá de cumplir las condiciones suficientes para protegerlo de la intemperie . Las cercas, tanto divisorias , como interiores, podrán quedar sin revoque .-*

Art. 60°.- *El revoque o enlucido al interior de locales se ejecutará con las mezclas adoptadas por el Ministerio de Obras Públicas de la Provincia de San Luis. Se podrá suprimir éste revoque o enlucido siempre que corresponda al estilo arquitectónico, o bien el destino del local lo haga innecesario a juicio del órgano de aplicación, en estos casos las juntas serán tomadas y aseguradas buenas condiciones de higiene .-*

SECCION III

Techos:

Art. 61°.- *Los techos y azoteas transitables y de fácil acceso mediante obras fijas, deberán estar cercados con baranda o parapetos de una altura mínima de 1,00 m. , computadas desde el solado. Cuando las barandas o parapetos tengan caladuras, estarán construidos con resguardos de todo peligro.-*

En caso de utilizarse las azoteas como tendaderos, habrán de proveerse elementos necesarios para interceptar las visuales desde la vía pública a una distancia igual o menor de 100,00 m. .-

Art. 62°.- *La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y aislante térmico como ser: teja, pizarra, fibra cemento y otros material con sistema constructivo de aislación térmica equivalente . La cubierta de locales que no sean habitables, se ejecutará con material impermeable e incombustible .*

En todos los techos, azoteas etc. por cada 80,00 m2. De superficie cubierta, deberá colocarse un caño de 4" de diámetro interno. Dicho caño podrá ser puesto en comunicación directa con la calle o red de evacuación pluvial por medios de caños de material adecuado colocado a nivel de la calzada y con la pendiente necesaria para asegurar el perfecto escurrimiento de las aguas .-

SECCION V

Sótanos:

Art. 63°.- *En la construcción de los sótanos deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:*

- a) *Los cimientos de los muros de lo sótanos tendrán que ajustarse a lo dispuesto en forma general, en el artículo 48° .-*
- b) *El espesor de los muros envolventes en los sótanos que tendrán que tener en cuenta condiciones estructurales (sobre carga y empuje de la tierra y aislación, humedad).-*

Los cálculos estructurales deberán ser agregados a los planos correspondientes y los detalles constructivos de aislación, a los planos de detalle que exige el órgano técnico de aplicación .-

- c) Cuando se construyan sótanos sin calzar, los muros de edificación adyacente, la distancia entre los muros y la línea de excavación será fijada según la naturaleza del terreno, no debiendo, en ningún caso ser menor de 1,00 m. .-*
- d) No podrán utilizarse los sótanos para habilitaciones, salvo en caso de que su techo se encuentra a una altura mínima de 1,30 m. sobre el nivel de la vereda o patio adyacente, tenga por lo menos 2,70 m. de altura y cumpla las condiciones de iluminación y ventilación que se establecen en el capítulo II, Sección Primera, de éste Código .-*

Art. 64°.- *Todo edificio con más de dos unidades independientes y todo lugar destinado a la concentración del público (cubierto o descubierta), tendrá que cumplir condiciones mínimas respecto de las puertas de salida, egresos horizontales, escaleras o rampas, que seguidamente se establecen para asegurar la rápida evacuación .-*

Art. 65°.- *Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se ubicarán de manera que favorezcan la más rápida evacuación del mismo. Las aberturas, egreso horizontales, escaleras y rampas tendrán que seguir la línea natural de libre trayectoria .-*

Art. 66°.- *Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egresos, salvo que , a juicio del órgano técnico de aplicación , no haya incompatibilidad para admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de viviendas con el de oficinas o escritorios .-*

Art. 67°.- *Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera o cualquier otro medio de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido .-*

Art. 68°.- *El ancho de los medios de salida deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él .*

Art. 69°.- *Cuando los medios de salida generales o públicos, no puedan ser fácilmente identificados, se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida. La ubicación, tipo, tamaño y características de los signos será uniforme para todos los casos y aprobados por el órgano de aplicación .-*

Art. 70°.- *Las distancias máximas entre circulaciones verticales, según el destino de la edificación o el uso dado al ámbito de que se trate, serán de:*

- a) 30,00 m. para usos residenciales, institucionales, (educacional, sanitario), o semejante .-*
- b) 45,00 m. para lugares destinados a concentración del público (cubiertos o descubiertos), edificios mercantiles, edificios de oficinas, edificios industriales y depósitos .-*

Art. 71°.- *En los medios de egreso deberán respetarse los siguientes criterios en cuanto a sus dimensionamiento*

- a) El ancho acumulado mínimo de puertas de toda unidad independiente que de a pasajes, corredores comunes o públicos, será de 0,90 m. para las primeras cincuenta personas , fijándose 0,15 m. adicionales para cincuenta personas de acceso o fracción . Las puertas abrirán de manera que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores,*

escaleras, descansos u otros espacios generales de egreso . En caso de escaleras, las puertas abrirán sobre un relleno o descanso. En ningún caso la altura mínima , libre de vano puede ser menor de 2,00 m.

b) En los lugares destinados a la concentración del público (cubiertos y/o descubiertos), el ancho total de las puertas, de egreso se calcularán según los siguientes criterios:

1) Para locales con capacidad de hasta 500 personas, el ancho de los egresos se calculará a razón de 0,01m. por persona y nunca podrá ser menor de 1,50 m. .-

2) Para locales de más de 500 personas, el ancho se calculará según la siguiente fórmula:

$$X = \left(\frac{5.500 - A}{5.000} \right) \cdot A$$

$$X = \left(\frac{5.500 - A}{5.000} \right) \cdot A$$

Siendo X, a medida del ancho de la salida exigida expresado en cm.

A, la capacidad del local o ámbito expresado en número de personas .-

c) El ancho de los pasajes, corredores o similares que conectan dos o más unidades independientes (viviendas, oficinas o similares) con la vía pública, se determinará en función del número de personas que habrán de evacuar según la fórmula del inciso b), el ancho mínimo de estos pasajes o corredores será de 1,00 m. para las primeras treinta personas, de 1,10 m. treinta y cincuenta de exceso o fracción. No podrán abrir sobre ellos locales de negocios . Si sobre los mismos se abrieran viviendas, vitrinas o similares espacios para exposición, su ancho incrementará en 0,50 m. si estuvieran ubicadas sobre uno solo de sus lados, y en 1,00 m. si estuvieran ubicadas sobre dos de sus lados .-

d) En caso de pasajes comerciales de uso público, su ancho se calculará según lo previsto en el inciso b) y no podrá ser menor de 2,00 m. si tiene una o más salidas a una sola calle y de 3,00 m. cuando salga a dos o más calles . Si sobre estos pasajes se ubicarán vidrieras , vitrinas u otros elementos similares de exposición, los anchos previstos habrán de incrementarse en 0,50 m. o en 1,00 m., según estos estén localizados sobre uno o dos de sus lados . Cuando los pasajes tengan varias bifurcaciones, el ancho total de sus ramas tendrá que totalizar el ancho del cálculo . En ningún caso podrán ser menores que los mínimos establecidos . Según la ubicación de las vidrieras, vitrinas y otros elementos de exposición, se calcularán los anchos adicionales para cada rama .-

e) En general, el ancho de las escaleras en el sentido del egreso, se calculará de manera que permita evacuar a los ocupantes de él o los pisos superiores. El ancho se estimará a razón de 0,20 m. por persona a evacuar . En ningún caso podrá ser menor de 0,90 m. las escaleras reglamentarias deberán ejecutarse con materiales incombustibles . No se permitirá el uso de abanicos de compensación . El ancho mínimo de huellas se fija en 0,26 m. y el alto máximo de contra huella en 0,18 m. . La altura máxima a salvar sin descansos o rellanos se fija en 3,00

f) El ancho de las escaleras de evacuación de lugares destinados a concentración del público, se calculará según el criterio establecido en el inciso b) Estas escaleras podrán desdoblarse siempre que las sumas de

sus anchos totalice el ancho de cálculo y que, indudablemente no sean menores de 0,90 m. .-

Art. 72.- *Las escaleras exigidas tendrán barandas o pasamanos rígidos bien asegurados, sobre por lo menos en uno de sus lados . Estos se colocarán a una altura superior de 0,80 m. . Cuando el ancho de sus escaleras excedida de 1,40 m. habrá de preverse barandas o pasamanos a ambos lados . Cuando el ancho de la escalera pase de los 2,80 m. se deberán colocar pasamanos intermedios, la separación máxima de pasamanos en escalera de mayor ancho se fija en 1,40 m. .-*

Art. 73.- *Las ramas podrán ser consideradas como medios autorizados de egreso siempre que por su ubicación, construcción y ancho respondan a los requerimientos establecidos en los artículos anteriores y la pendiente máxima será del 12% y su solado será antideslizable .-*

Art. 74.- *No se computarán como abertura de salida, las que correspondan a puertas de vaivén. Las puertas giratorias se considerarán como abertura de salida en edificios residenciales, de oficinas o mercantiles en hasta un 50% del ancho del cálculo exigido para las aberturas de egreso o salida . Su diámetro mínimo se fija en 1,65 m. , el 50 % restante del ancho de cálculo exigido se cubrirá obligatoriamente con puertas de abatir .-*

CAPITULO IX

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS DE LOS EDIFICIOS

Art. 75.- *Las instalaciones técnicas complementarias de los edificios deberán ser ejecutadas de acuerdo con las normas que a continuación se establecen:*

Art. 76.- *Las instalaciones sanitarias deberán cumplimentar las normas establecidas por Obras Sanitarias de la Nación, al respecto .-*

Art. 77.- *Las instalaciones eléctricas en sus aspectos generales, deberán respetar las normas dictadas a nivel Provincial o Nacional sobre el particular . Los locales para medidores deberán tener fácil acceso y estar bien ventilados o impermeabilizados .-*

En todo edificio cuya potencia instalada sea superior a 50 kw, deberá preverse un local para servicio de Agua y Energía Eléctrica, el cual se ajustará a las normas pertinentes que posea dicha repartición . Los medidores no deberán estar comunicados con locales que tengan instalaciones a gas .-

La fila inferior de medidores, no deberán distar menos de 1,00m. del solado y la superior no más de 1,80m.

Al frente de los medidores, no deberá quedar un espacio de 1,00 de ancho libre para la circulación, como mínimo .-

Art. 78.- *Las instalaciones para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos, deberán cumplir los siguientes requisitos:*

- a) *Poseerán u paso mínimo de 0,50m. alrededor del perímetro de cada aparato .-*
- b) *Contarán con una altura mínima de 1,00m. sobre maquinarias y la altura mínima de los locales será de 2,50m. .-*
- c) *No deberán tener conexión con los locales para medidores de gas , ni contener a éstos .-*

Art. 80°.- *Los conductos de aire acondicionado, deberán aislarse convenientemente y no podrán alojar otros conductos .-*

Art. 81°.- *Los pozos absorbentes y cámaras sépticas son los permitidos en zonas donde no exista la red cloacal, deberán retirarse de la línea divisoria de la propiedad vecina, distancia mínima de 1,50m., los pozos deberán cubrirse con bóveda de mampostería de ladrillos y mezcla de arena, cal cemento y contar con un caño de ventilación que arranque de la parte más alta de dicha bóveda y su correspondiente cámara séptica .-*

En todo caso, la instalación deberá prever la posibilidad de conexión futura a la red cloacal .-

Queda prohibido lanzar a la vía pública, terrenos propios y vecinos, y a los cursos de agua, los líquidos cloacales y las aguas servidas .-

CAPITULO X

SISTEMA Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION

Art. 82°.- *Se permitirá el uso de sistemas nuevos o especiales de construcción o instalación, cuando ensayos previo de los mismos, den resultados satisfactorios pudiendo el Departamento Ejecutivo dictar normas reglamentarias al respecto .-*

Art. 83°.- *Todos los materiales y productos de la industria será de calidad apropiada a su destino y exentos de imperfecciones . El órgano de aplicación podrá impedir el empleo de materiales y productos de la industria que juzgue impropios, así como puede obligar a utilizar proporciones de mezcla y hormigones , resistencia y calidad de materiales .-*

Art. 84°.- *El órgano de aplicación podrá disponer el ensayo de todo material de construcción e instalación a efectos de verificar su calidad resistencia para un determinado uso .-*

Art. 85°.- *El Departamento Ejecutivo podrá aprobar, de acuerdo a las normas reglamentarias que dicte, aquellos materiales y productos de la industria que a juicio del órgano de aplicación deban reunir condiciones específicas determinadas para ser utilizadas en obras gubernamentales y particulares .-*

Art. 86°.- *Cuando razones de higiene y seguridad lo justifiquen, el órgano de aplicación podrá exigir el empleo de materiales y productos de la industria aprobados .- En estos casos, queda prohibida la permanencia o uso en obra de materiales y productos de la industria de la misma especie, no aprobados .-*

CAPITULO XI

CONSERVACION DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD

Art. 87°.- *Los edificios no solo deberán ser construidos respetándose las normas de éste Código tendientes a asegurar sus condiciones de seguridad y habitabilidad , sino que deberán conservar tales condiciones una vez construidos sin poner en peligro la integridad física , ni la salud de sus*

ocupantes y/o del público en general. Corresponderá al departamento Ejecutivo declarar tal situación conforme a las normas que por vía reglamentaria establezca .-

Art.88°.- *Los propietarios estarán obligados a conservar la acera en buen estado y reconstruirla en el término que lo fije la Municipalidad cuando su mal estado ha permitido una reparación conveniente .-*

CAPITULO XII

USO DEL DOMINIO PUBLICO DURANTE LA CONSTRUCCION

Art. 89°.- *Es obligatoria la colocación en la acera de una valla provisoria en toda la extensión del frente de cualquier trabajo que, por su índole sea peligroso, incómodo, o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública . Las vallas provisorias se construirán con tablas colocadas de modo que impida la salida del material . las puertas que se coloquen no abrirán al exterior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos : Cuando por circunstancias especiales, fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la valla para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales escurran sobre la acera .-*

En todos los casos, las vallas dejarán un paso libre mínimo de 1,00m. de ancho , y en caso de ser cubierto, poseerá una altura libre mínima de 2,20m. .-

Art. 90°.- *Las vallas provisorias serán trasladadas a la línea Municipal tan pronto como las condiciones de seguridad para usuarios de la calle lo permitan y/o se haya terminado la obra .-*

CAPITULO XIII

ORGANO TECNICO DE APLICACION

Art. 91°.- *Actuará como órgano técnico de aplicación de éste Código, la Dirección de Obras Públicas del Municipio y en los casos especiales, actuará la oficina de Planeamiento Urbano .-*

Art. 92°.- *Corresponderá al órgano técnico de aplicación de éste Código sin perjuicio de lo expresamente previsto por el mismo .-*

- a) *Velar por el cumplimiento de los objetivos y normas de éste Cuerpo legal*
- b) *Evaluar la aplicación de éste instrumento jurídico, sugiriendo los reglamentos y/o modificaciones al mismo que considere necesario o conveniente .-*

CAPITULO XIV

TRAMITACIONES

SECCION I

Permisos de edificacion:

Art. 93°.- *Todo propietario que desee efectuar cualquier tipo de edificación, ampliación o modificación, deberá solicitar permiso por escrito a la Municipalidad, en los formularios que a tal fin esta le provea, adjuntando en caso de que el órgano de aplicación lo considere necesario, los títulos de la propiedad .-*

Art. 94°.- *Con la solicitud de permiso se deberá acompañar la siguientes documentación:*

- a) *Memoria descriptiva de los materiales a emplear y de su aplicación .-*
- b) *Cuatro copias de los planos respetando las dimensiones establecidas en el plano tipo que facilite el órgano técnico de aplicación .-*

Art. 95°.- *Exceptúase de lo dispuesto en los dos Artículos anteriores , los casos en que se proyecte ejecutar cualquiera de las siguientes obras:*

- a) *Cercos y muros divisorios.*
- b) *Aceras.*
- c) *Cielorrasos.*
- d) *Revoques en general.*
- e) *Limpieza de fachada .*
- f) *Pintura incluso de fachada.*
- g) *Renovación de carpintería y herrería.*

Art. 96°.- *En los planos se indicará:*

- a) *Planta general del cuerpo del edificio y del terreno en escala 1:100 .*
- b) *Las acciones necesarias para dar una idea clara de las construcciones a realizar , como mínimo dos, en escala de 1:100 .-*
- c) *Vista de la fachada o fachadas en escala de 1:100.*
- d) *Cróquis de la ubicación de la propiedad en escala 1: 100.*

Los planos deberán indicar el destino de cada local y todas las medidas numéricas necesarias, como ser :dimensiones lineales y angulares del terreno, dimensiones de los locales y patios, espesor de los muros, altura sección de vigas, losas, etc..-

Art. 97°.- *Los planos se presentarán en copias heliográficas rojas, representándose con perfil reforzado la partes edificada y queda subsistente, en lleno la que se proyecta realizar, con amarillo la que se demolerá , con siena tostada la que se construirá de madera, con azul la que se efectuará con acero o hierro y con verde, la a construir con hormigón .-*

Art. 98°.- *En las edificaciones donde se requiere armaduras, vigas, columnas, bóvedas, etc. que por su naturaleza exijan un estudio estático, deberá presentarse una planilla de cálculo conforme al modelo que proveerá el órgano de aplicación .-*

Art. 99°.- *Los planos, planillas de cálculos y memorias descriptivas, serán firmados por el proyectista, calculista y conductor técnico matriculado en el Colegio de Arquitectura e Ingeniería , como así mismo por el constructor, que deberá estar inscripto en el Registro que hace referencia*

el Artículo 104º, y por el propietario del inmueble, exceptuándose las construcciones gubernamentales .-

Art.100º.- *Todo plano que contenga inexactitudes o datos falsos, respecto a la parte existente del edificio, o que no se ajuste a lo establecido en el presente reglamento, será devuelto al interesado para modificarlo o reacerlo, debiendo ser presentado de nuevo en un plano no mayor de 15 días, vencido el cual se dará por desistido el propósito a efectuar la obra, y en tal concepto, se mandará archivar el expediente, previa comprobación por la Municipalidad de que no se a efectuado el trabajo .-*

Art.101º.- *Una vez abonados los derechos correspondientes y aprobada toda la documentación, se entregará al interesado, una copia aprobada de la misma y el correspondiente permiso de edificación .-*

Art.102º.- *No podrá iniciarse la realización de ninguna obra sin constar con el permiso correspondiente, salvo los casos previstos en el Artículo 91º . El permiso y en su caso las demás documentaciones, deberán encontrarse en la obra a disposición de los inspectores, hasta la terminación de la misma. Otorgado el permiso de edificación, antes de iniciar la misma se deberá solicitar la determinación de la línea de edificación que le será entregada al constructor o propietario en forma escrita .-*

Art.103º.- *Se considerará caduco, todo permiso de edificación correspondiente a obras que no se hayan comenzado dentro del plazo de un año, a contar desde la fecha del pago de los derechos, pasado el cual deberá solicitarse nuevamente el permiso y abonar por segunda vez los derechos .-*

Art.104º.- *El propietario de la obra o el constructor de la misma, no podrá introducir modificaciones que alteren los planos aprobados o ampliaciones que aumenten la superficie cubierta y el valor de la propiedad, sin previo aviso que solicitara presentando planos o solicitando la modificación, según la importancia de ellas .-*

Art.105º.- *Si una obra estuviera suspendida en su ejecución durante seis meses, el órgano de aplicación, dejando constancia del estado en que se encuentran los trabajos y previa inspección, solicitará mandar archivar expediente, debiendo el propietario en tal caso obtener un nuevo permiso para su continuación .-*

Art.106º.- *Si durante la tramitación o construcción de una obra, el propietario deseara cambiar de responsable técnico, podrá hacerlo mediante una solicitud firmada por él , y por el nuevo conductor técnico .-*

Art.107º.- *Es obligatoria la colocación al frente de la obra, en lugar visible de un letrero mínimo de 0,40 x 0,60m. , donde conste con letras de trazos claros, nombre y apellido, número de matrícula y domicilio del constructor y el número de permiso de construcción expedido por la Municipalidad .-*

SECCION II

Registro de Constructores:

Art.108º.- *Los constructores de las distintas categorías, deberán inscribirse y registrar su domicilio, en el Registro que llevará el órgano técnico de aplicación , será requisito estar inscripto en el Colegio de Arquitectura e Ingeniería .-*

Art.109°.- *Todo constructor deberá comunicar conforme con la reglamentación, su cambio de domicilio al órgano técnico de aplicación, dentro de los ocho días de producido .-*

Art.110°.- *Los constructores serán responsables ante la Municipalidad de todo lo que pudiera ocurrir en la ejecución de cualquier tipo de edificación y de fiel cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente Código.-*

SECCION II

Registro de Constructores:

Art.111°.- *Iniciados los trabajos de cualquier obra de edificación que requiera la presentación de planos, el constructor deberá solicitar a su debido tiempo, las distintas inspecciones parciales de acuerdo con las boletas confeccionadas a ese efecto .-*

Art.112°.- *Dentro de los ocho días de terminada cualquier obra de edificación que exija la presentación de planos , deberá solicitarse al órgano técnico de aplicación, la inspección final de la misma, que se hará en formularios especiales, firmado por el propietario y el responsable técnico .-*

Art.113°.- *No se podrá solicitar la inspección final de la obra, sin haber obtenido la aprobación de todas las inspecciones parciales, salvo en el caso de que se haga constar en el pedido, de que la misma se dá por terminada en el estado en que se encuentra, debiendo en el caso de proseguirla, pedirse un nuevo permiso .-*

CAPITULO XV

INFRACCIONES Y SANCIONES

Art.114°.- *Los responsables que realicen edificaciones nuevas, modificaciones, complementaciones o refacciones de las existentes, si el correspondiente permiso de edificación, serán pasibles de la aplicación de una multa diaria que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo hasta que se regularice el tramite pertinente .-*

Art.115°.- *Los responsables de que se realicen obras en violación a lo previsto en el Artículo 100° de éste Código, serán pasibles de la aplicación de una multa diaria, cuyo monto será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo hasta que se regularice el tramite respectivo .-*

Art.116°.- *Los constructores que no cumplimenten lo dispuesto por el Artículo 107° de éste Código, se harán pasibles de la aplicación de una multa , cuyo monto será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo , por cada infracción .-*

Art.117°.- *Los constructores que autoricen habilitar las obras por ellos realizadas sin haber obtenido el certificado de inspección final a que hace referencia el Artículo 108°, se harán pasibles a la aplicación de una multa , cuyo monto será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo .-*

Art.118°.- *El Departamento Ejecutivo, a propuesta del órgano técnico de aplicación, podrá disponer la suspensión de la firma de los constructores*

que suscriban los planos y memorias descriptivas de cualquier clase de edificación en los casos siguientes:

- a) *Cuando en repetidas ocasiones, sean responsables de infracciones de éste Código .-*
- b) *Cuando se haya ordenado la suspensión de una obra y la continúa, desatando la orden .-*
- c) *Cuando no vigile directamente o por medio de su capataz o encargado, la ejecución de la misma .-*

La suspensión de firma será efectuada, la primera vez, por un período tres meses la segunda vez, por seis y la tercera por un año . En caso de una nueva reincidencia, se dispondrá de suspensión permanente . En su caso se notificará la suspensión al Colegio de Arquitectura e Ingeniería .-

Art.119º.- *Cuando se efectuaren construcciones en violación, a las disposiciones de éste Código, los responsables se harán pasibles de la aplicación de una multa, cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, según la gravedad de la infracción. Sin perjuicio de lo antes previsto, el Departamento ejecutivo, a propuesta del órgano técnico de aplicación, ordenará la modificación y/o demolición de lo construido en infracción. Dentro del plazo que determine, el que no será mayor de ciento veinte días corridos. Vencido el plazo ordenado sin que hubieren ejecutado las obras de modificación y/o demolición pertinentes, se aplicará a los responsables una multa, cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo y se dispondrá la ejecución por parte de la Municipalidad a cargo de los mismos, de las obras de demolición que fueren necesarias para hacer cesar la situación infraccional .-*

Art.120º.- *en caso que el Departamento Ejecutivo declárase que una edificación por su deficiente estado de conservación pone en peligro la integridad física o la salud de sus ocupantes y/o público en general, ordenará al propietario que realice las obras de reparación o demolición pertinentes, a los fines de superar tal situación, en el plazo que determine, el que no será mayor a sesenta días corridos; vencido el plazo otorgado sin que se hubieren efectuado las obras de refacción y/o demolición exigidas, se aplicará al responsable una multa, cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo y se dispondrá la ejecución por parte de la Municipalidad a cargo del mismo, de las obras de demolición que fueren necesarias a los fines de hacer cesar la situación infraccional .-*

Art.121º.- *Cuando el peligro de derrumbe de una pared o un edificio apareciera como inminente, el Departamento Ejecutivo podrá disponer en su demolición sin más tramites, por sus propios organismos, a cargo del propietario responsable, debiendo tan solo levantarse acta en el momento de efectuarse la demolición .-*

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Art.122º.- *Deróganse todas las disposiciones Municipales que se opongan al presente Código .-*

Art.123°.- El Departamento Ejecutivo reglamentará en forma integral éste Código, en concordancia con el Código Urbanístico, pudiendo incorporar otras normas que surjan de su actualización .-

Art.124°.- Se aplicará en forma supletoria y/o complementaria, en todo lo previsto por éste Código de edificación vigente en la Ciudad, el Código de la Ciudad de Buenos Aires .-

FE DE ERRATAS:

Pág. 21 - Artículo 31 - Apartado b) del Código Urbanístico .

Debe agregarse el siguiente texto:

" hasta 30,00m. de longitud; un ancho mínimo de 4,85m. medidos entre las Líneas de paramentos construidos o de 5,00m. medidos desde el eje medianero cuando este no hubiere sido construido, hasta 46,00m. de longitud".-

Pág. 42 - Título II- Parte Especial - Código Urbanístico - ZONA R1- Punto 4°- Apartado b) .-

Debe agregarse el siguiente texto:

" Cuando los lotes tengan como mínimo de 16m. de frente y 400 m2 de superficie, se permitirán las siguientes edificables y alturas: Factor máximo de edificación 5- factor máximo de ocupación 0,50; altura máxima de 19,00m.".-

PUBLICADA EN BOLETIN OFICIAL N° 8491 DE FECHA 31-10-77.-

POR ORDENANZA N° 1857 SE AGREGA PTO. "C" ART. 34.-

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1832/86.-

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1846/86.-

VER ORDENANZA N° 1779/85.-

VER ORDENANZA N° 1805/86.-

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 999/78, SE AGREGA TITULO III.-

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 2.234/90.-

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1668/84.-

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1628/84.-

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1575/84.-

VER ORDENANZA N° 1448/84.-

VER ORDENANZA N° 2056/88.-

VER ORDENANZA N° 1857/87.-

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1190/80 ; ART. 11°,16°,17°,19°,21°,25°.

MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1667/84. ART. 57° INC. b).

" " " N° 1668/84 TITULO II .

" " " N° 1575/84.

" " " N° 1354/83 TITULO III ART. 25°

" " " N° 1370/83 .

" " " N° 1382/83 COMISION DE ASESORAMIENTO.

**" " " N° 986,999,1211,1240,1616,1626,1771,
2051,2148,2155**