

Programa de Asistencia Técnica - Secretaría de Extensión Universitaria

CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA

MUNICIPALIDAD DE VICUÑA MACKENNA

Ejecución Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño (UNC). Equipo Técnico

PLAN de ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

DE VICUÑA MACKENNA

(Provincia de Córdoba)

CÓDIGO URBANO

Diciembre de 2015

Equipo Técnico: Arq. Sara M. T. Rossi - Arq. David A. Malik de Tchara

Graficación y edición de texto y documentación estadística: Arq. Victoria Cebrián

PLAN de ORDENAMIENTO URBANÍSTICO DE VICUÑA MACKENNA (Pcia. de Córdoba)

CÓDIGO URBANO

INDICE

1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

- Títulos y alcances
- Ámbito de aplicación
- Efectos
- Control de cálculo
- Publicación del Código
- Registro único

2. DISPOSICIONES GENERALES

- Redacción
- Definiciones
- Zonificación

3. DISPOSICIONES ESPECIALES

- Línea Municipal y de Edificación
- Fachadas
- Veredas
- Forestación
- Cercas de frente
- Cercas divisorias entre predios
- Muros divisorios
- Condiciones de habitabilidad
- Condiciones de seguridad

4. DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

- Órgano técnico de aplicación
- Procedimiento y tramitaciones

5. DISPOSICIONES PARTICULARES

6. DE LA ADMINISTRACION Y PROCEDIMIENTOS

7. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

8. ANEXO

- Anexo 1
- Anexo 2
- Anexo Gráfico

Figura 1: ZONIFICACIÓN SEGÚN PATRONES URBANÍSTICOS.

Figura 2: ZONIFICACIÓN SEGÚN PATRONES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- Anexo 3

CAPITULO I

1. DISPOSICIONES PRELIMINARES

***Titulo y alcances.**

Art. 1: Las disposiciones de este Código alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y modificación de vías públicas, el fraccionamiento de tierras, el englobamiento de parcelas, los volúmenes edificables, el tejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y urbanístico-ambientales y con todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la Ciudad.

Forma así parte separada del actual Código de Edificación y Urbanización (Ordenanza N° 146/1975), al que por lo tanto modifica, que se relaciona solamente con la construcción, alteración, demolición, remoción, inspección y mantenimiento de los edificios e instalaciones.

Lo precedente debe considerarse como enunciativo y no debe interpretarse como limitación a la aplicación de estas normas a cualquier otro supuesto previsto en el mismo.

En cualquier caso prevalecerán las previsiones de este Código cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia y que afecte sus alcances.

***Ámbito de aplicación.**

Art. 2: Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades privadas o del Estado, ya sea provincial, municipal o nacional públicas y a la de las personas de derecho público cualquiera fuere la afectación de sus bienes. Todo propietario, usuario, profesional o empresa conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.

***Efectos**

Art. 3: Este Código y sus modificaciones tienen el carácter de normas de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto tales normas.

Obligación de los propietarios, profesionales, usuarios y empresas.

Todo Propietario, Usuario, Profesional o Empresa, comprendido en el “Objeto y Ámbito de Aplicación” de este Código, conoce sus prescripciones y está obligado a cumplirlas.

***Control de cálculo.**

Art 4: La Municipalidad no realiza control de cálculos. El Profesional que firma los planos es el único responsable de los datos en ellos consignados. La Municipalidad determina mediante la colocación de mojones esquineros las Líneas municipales que deslindan la Propiedad Pública de la privada, pero no reconoce responsabilidad alguna en la ubicación de ejes medianeros.

***Publicación del Código.**

Art. 5: A partir de la publicación del presente Código en las sucesivas ediciones no puede ser alterada la continuidad de su articulado.

Toda modificación a determinados artículos debe redactarse íntegramente para reemplazar a los artículos sustituidos o modificados.

Cada año deben ser publicadas las hojas que corresponden a modificaciones del presente Código aprobadas al 31 de diciembre anterior.

***Registro único.**

Art. 6: El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para la puesta en marcha de un índice único de registraciones ordenado por inmueble conforme la técnica del folio real.

El mismo deberá cumplir los principios establecidos en la Ley N° 17.801 en lo que sea pertinente. En él se asentarán las mensuras, subdivisiones, unificaciones, obras nuevas, modificaciones, permisos de obra, avisos de obra, habilitaciones, catalogaciones de cualquier tipo y toda otra registración parcial realizada por el Gobierno respecto de los bienes inmuebles.

CAPITULO II

2. DISPOSICIONES GENERALES

***Redacción del Código.**

Art. 7: Las palabras y expresiones de este Código se consignan con el siguiente criterio:

- a) el género masculino incluye el femenino y el neutro;
- b) el número singular incluye el plural;
- c) el verbo usado en tiempo presente incluye el futuro.

Es obligatorio el uso del idioma nacional salvo el tecnicismo sin equivalente en nuestro idioma. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal

***Definiciones.**

Referidos a acciones:

Art. 8:

Ampliar: modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente. Modificar la extensión de ocupación urbana.

Englobar: integrar, incluir o unificar dos o más parcelas en una mayor (más grande).

Modificar: Hacer que una cosa sea diferente de cómo era. Cambiar, alterar, reformar, variar.

Preservar: Realizar acciones para evitar que una cosa sufra ciertos daños.

Promover: Activar acciones que se encuentran paralizadas o amortiguadas. Estimular, incentivar.

Proteger: Amparar, ayudar, cuidar, defender.

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

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

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

Referidos a conceptos urbanísticos:

Área: Espacio en que se produce un determinado fenómeno o que tiene unas características propias.

Área Urbanizada: aquella en la que actualmente se presenta un asentamiento poblacional con características propias de densidad y con localización de actividades no rurales.

Área de Urbanización Prioritaria: aquella cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas preferenciales / prioritarias.

Área de Urbanización Condicionada: aquella cuya urbanización a los fines del asentamiento poblacional, sólo será permitida condicionada a cambios en las circunstancias actuales.

Área de Urbanización Diferida: aquella cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional y de actividades urbanas.

Áreas Especiales: áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.

Áreas Institucionales: áreas que quedan destinadas mayoritariamente a usos institucionales tales como recreativos, educacionales, sanitarios públicos y/o semi-públicos.

Áreas de Refuncionalización: áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran.

Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.

Áreas de Reserva: áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado. Están incluidas en esta categoría las Áreas de Reserva de Verde y de Equipamiento, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos o equipamientos.

Áreas Verdes: áreas cuyo uso actual es el de plaza o plazoleta.

Patrón: concepto que define las características básicas de la regulación en una zona y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de fraccionamiento, uso y ocupación en la misma, de manera descriptiva y normativa para el emprendimiento de las acciones privadas y públicas y la efectivización del control del asentamiento.

Zonas: espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza.

Referidos al fraccionamiento:

Equipamientos: superficies destinadas a albergar actividades orientadas a la satisfacción de necesidades de la población destinadas a la enseñanza, la salud, asistencia social, deportes, recreación, etc.

Espacios Verdes: superficies de propiedad pública y uso público utilizadas como parques, plazas y plazoletas.

Fraccionamiento: toda división de la tierra bajo las siguientes formas:

Urbanización o loteo: será considerado urbanización o loteo:

- a) Todo fraccionamiento de tierra con el fin fundamental de ampliar o modificar el núcleo urbano ya existente, con ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios destinados a equipamiento para uso público.
- b) Toda división de la tierra, aún sin apertura de calles, cuando las parcelas resultantes superen el núcleo de 25 (veinticinco).
- c) Toda subdivisión o sometimiento a régimen de PH o de conjunto inmobiliario, de terrenos con superficie superior a los diez mil (10.000) metros cuadrados.

Subdivisión simple: toda división de tierra sin ampliación o modificación de la red vial de carácter público, y que no modifique la estructura básica de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral ni supere el número de veinticinco (25) parcelas.

Subdivisión por Partición de Condominios: todos aquellos casos especiales en que el inmueble a dividir resulte a nombre de dos o más propietarios, de acuerdo a escrituras públicas existentes, y cuyo dominio figure en el Registro de la Propiedad a nombre de los mismos y que tenga fecha anterior a la vigencia del presente Código. Los condominios con fecha posterior no serán considerados en esta excepción, como tampoco todo condominio resultante del obtenido por compra bajo el régimen de la Ley 13.512 (Propiedad Horizontal).

Deberán ajustarse a lo siguiente:

a- El número de parcelas resultantes de la subdivisión no podrá ser en ningún caso, mayor al número de condóminos que figure en la respectiva escritura.

b- Cuando la escritura del condominio no especifique partes, medidas o superficies expresas de cada uno de los condóminos, y por otra parte la parcela a subdividir pueda cumplir

con las medidas mínimas previstas en los casos generales del presente Código, no se permitirá la subdivisión que no reúna estas condiciones, caso contrario, se acreditarán las impuestas por la escritura existentes.

c- Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 80 a 92 , aceptándose como tolerancias el siguiente caso: podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente o de superficie (en solo uno de los casos) para cada zona, cuando no puedan cumplimentar con las mismasd- Cuando la subdivisión deba proyectarse con un pasaje se deberán reunir las condiciones mínimas establecidas para las subdivisiones simples.

Subdivisión por Partición Hereditaria: todas aquellas casos comprendidas dentro de las disposiciones del Código Civil (Derechos de la Herencia). Considéranse subdivisión por partición hereditaria a los fines de la aplicación del presente reglamento, conforme a lo expresado en el Art. 4°, inciso d), todos los casos previstos en el Código Civil y autorizados previamente por el juez competente y deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a- Acompañar declaratoria de herederos ordenada por juez competente.

b- El número resultante de la subdivisión no podrá ser mayor de $(n + 1)$ parcelas; siendo n = número de herederos, más una parcela considerada de costas.

c- Las dimensiones mínimas deberán homologarse a las previstas para urbanizaciones en cada zona según los Artículos 80 a 92 aceptándose como tolerancias los siguientes casos, aceptándose como tolerancias los siguientes casos: podrán reducirse en un 5% (cinco por ciento) las medidas lineales de frente o de superficie (en solo uno de los casos) para cada zona, cuando no puedan cumplimentar con las mismas.

Línea Municipal (L.M.): línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

Línea de Edificación (L.E.): la que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Línea de Ochava (L.O.): línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Municipales.

Línea Divisoria Lateral de la Parcela o Eje Divisorio (L.D.L.P. / E.D.): la que intersecta a la Línea Municipal o a la Línea divisoria de fondo.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela (L.D.F.P.): la correspondiente al o a los lados opuestos al que coincide con la Línea Municipal de la parcela.

Manzana (Mz): superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público, generalmente destinados a circulación.

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

Parcela (o Lote): superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la autoridad competente. Toda extensión de terreno sin solución de continuidad dentro de los límites determinados por los títulos de propiedad, los planos de fraccionamiento debidamente aprobados y registrados o los relevamientos territoriales aprobados por los organismos competentes, sean de un solo propietario o de varios en condominio y aunque hayan sido adquiridos por más de un título.

Parcela (o Lote) de esquina: la que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

Parcela equivalente: la que es utilizada como módulo teórico para determinar el número de unidades de uso en una parcela de mayor superficie. El resultado válido obtenido se expresa en números enteros.

Parcela entre Líneas Divisorias: la que se no es de esquina.

Parcela (o Lote) Interno: la que no tiene acceso directo a la vía pública sino a través de un lote pasillo de carácter exclusivo o en condominio. La posibilidad de su concreción está sujeta a las disposiciones especificadas en cada Zona.

Trazado: forma resultante del conjunto de las líneas de un proyecto o de la materialización de una urbanización, un conjunto edilicio o de un edificio.

Referidos al Uso:

Mixtura de uso: combinación de más de un uso diferente en una parcela, construcción o zona.,

Uso: función o destino para el cual el terreno, el edificio o estructura asentado en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

Unidad de Uso (o Unidad Funcional): ámbito compuesto de uno o más locales o espacios cubiertos o descubiertos, que admite una utilización funcionalmente independiente, por ejemplo: departamento, local de comercio, terreno, etc.

Uso Accesorio: el que no siendo esencial a otro lo completa o mejora.

Uso Comercial (bienes y servicios): el destinado a albergar las actividades de comprar, vender, permutar, etc. diversos tipos de bienes o de servicios de índole personal.

Uso Complementario: el que considerándosele compatible con el uso dominante de la Zona se lo admite de manera subordinada.

Uso Comunitario: el destinado a satisfacer los intereses de un conjunto de personas que tienen necesidades o intereses comunes

Uso Condicionado: el que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada distrito.

Uso Cultural: el destinado a posibilitar el desarrollo y práctica del conjunto de valores compartidos por un grupo social.

Uso Deportivo: el destinado a las prácticas de ejercicio físico realizado de acuerdo a ciertas reglas, con o sin competición, con instalaciones especiales ubicadas en áreas libres o en edificios.

Uso de Servicios: el que es realizado por organismos o empresas (públicas o privadas) como apoyo a otras actividades.

Uso de Servicios de Ruta: el destinado a la atención de las necesidades del tránsito de paso o de breve estadía tanto por parte de personas como de automotores livianos o pesados.

Uso Dominante: el que señalándose como preferencial para determinada Zona (o Área), la caracteriza y, por lo tanto, se desea preservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.

Uso Industrial: el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

a- la producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.

b- el montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Uso Asimilable al Industrial: todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material, reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales; prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial, y demás actividades que por sus características sean incluidas en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

Uso Institucional: el efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.

Uso Residencial: el efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas. Puede presentarse en las siguientes tipologías (formas):

Conjunto habitacional/ Conjunto de viviendas: aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas con

características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos reducidos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 4 (cuatro unidades de vivienda).

Planes de Vivienda: aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales o individuales agrupadas y/o colectivas con características repetitivas en cuanto a diseño, en agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 10 (diez) unidades de vivienda.

Vivienda accesoria: dependiente a una principal y agregada a ella.

Vivienda Colectiva: edificación o grupo de edificaciones de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

Vivienda en P.H.: conjunto de viviendas sujeto a disposiciones de Ley 13512 (Propiedad Horizontal).

Vivienda Individual: edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.

Uso Recreativo: el destinado al esparcimiento, distracción o diversión de la población, tanto en áreas libres como en edificios.

Uso Rural: el destinado a la explotación de los recursos naturales renovables, y en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

Referidos al tipo de Uso:

Almacén/Dispensa: Establecimiento minorista de dimensiones pequeñas donde se venden alimentos no perecederos, bebidas, y otros artículos de consumo diario o semanal, con atención de su propietario o de reducido número de empleados.

Biblioteca: establecimiento donde se reúnen libros, revistas, periódicos, discos, etc., al servicio de la población.

Centro de atención primaria de salud (Dispensario): centro de atención y prevención primaria de salud, sin internación.

Centro de día geriátrico: establecimiento destinado al cuidado diurno de personas de la tercera edad.

Centro materno - infantil: establecimiento donde se brinda atención de prevención, promoción y recuperación de la salud de los niños de corta edad y madres gestantes.

Centro médico u odontológico o similar: establecimiento sin internación, compuesto por consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, presten o no servicio de urgencia.

Clínica: establecimiento asistencial con internación

Cochera: unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.

Construcción Minorista I (exposición y venta con depósito, sin materiales a granel): local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.

Construcción Minorista II (exposición y venta con depósito): local y espacio descubierto donde se efectúa la venta de toda clase de materiales de construcción sin ninguna exclusión.

Depósito: superficie cubierta o descubierta donde se estacionan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

Depósito de mercadería en tránsito: superficie cubierta o descubierta donde una empresa presta a terceros el servicio temporario de almacenaje de mercaderías para su resguardo.

Equipamiento: conjunto de usos que satisface las distintas necesidades del hombre como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

Escuela de educación especial oficial o privada: establecimiento donde se imparte enseñanza a niños y jóvenes con necesidades especiales, con o sin formación laboral.

Espacio guardacoches: superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras. Se admitirá únicamente como uso complementario.

Espacio verde público: es el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

Establecimiento de educación primaria: establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños entre los 6 (seis) y 12 (doce) años de edad o a adultos que no han finalizado ese nivel.

Establecimiento de educación media: establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

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

Estación terminal de ómnibus de media y larga distancia: estación de pasajeros en la que se inician o terminan los viajes efectuados en ómnibus o microómnibus cuyos servicios están regulados, por organismos oficiales (Nacionales y/o Provinciales) dentro de la clasificación de líneas interprovinciales y provinciales que unen una localidad con otras ciudades alejadas.

Expreso de carga liviana: local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

Garaje: parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

a- Garaje colectivo particular: parcela o edificio o una de sus partes con acceso independiente en que cada cochera es ocupada única y exclusivamente por el vehículo del propietario de la cochera o por el usuario que bajo cualquier tipo de convenio autorice el propietario. Se entiende por propietario de la cochera al titular de dominio de la unidad funcional afectada a ese destino en el Régimen de Propiedad Horizontal o al titular de partes indivisas de una unidad mayor con la misma afectación.

b- Garaje privado: parte de un edificio residencial unifamiliar en que uno o más módulos son ocupados única y exclusivamente por uno o más vehículos del propietario del inmueble o del arrendatario o usuario autorizado mediante cualquier convenio por dicho propietario, formando parte integral del inmueble aunque el módulo vehicular fuera semicubierto, abierto al aire libre o constituyera un cuerpo de edificación distinto del edificio residencial unifamiliar.

c-Garaje para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general: parcela o edificio o una de sus partes con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo, destinados al transporte público de personas (ómnibus, microómnibus y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, chatas, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

Hospedaje: alojamientos que tienen habitaciones y un local de uso común que por sus condiciones ambientales y servicios, no se encuadran dentro de la denominación hotel.

Hospital: establecimiento público o privado donde se brindan acciones de salud destinadas a pacientes internados o ambulatorios.

Hotel: es aquel alojamiento que puede prestar al usuario, mediante contrato de hospedaje, el servicio de alojamiento, comidas, desayuno, bar, recepción, portería y personal de servicio sin perjuicio de los demás que para cada categoría expresamente se indiquen en las normas provinciales.

Infraestructura de servicios públicos: son aquellas instalaciones en red destinadas a la distribución de energía, agua potable, evacuación de aguas servidas, etc.

Instituciones de asistencia social: entidades sin fines de lucro destinadas a la beneficencia, la salud, la atención del niño, de la familia, del geronte, etc.

Jardín de infantes: establecimiento educativo para niños de 3 (tres) a 5 (cinco) años.

Jardín maternal: establecimiento educativo para niños entre 45 (cuarenta y cinco) días y 2 (dos) años.

Lugar para carga y descarga: espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que se desarrollan en cualquiera de los establecimientos señalados en el Cuadro 2 (Clasificación General de Actividades Económicas por Patrones).

Lugar de trabajo: el destinado habitualmente al desarrollo de actividades laborales configurando un espacio definido que puede tener o no techo y/o cierre lateral, en forma parcial o total, según las pautas específicas de cada actividad.

Módulo de estacionamiento: superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil y su desplazamiento en el lugar destinado a ese uso, de tal modo que el ingreso desde y el egreso hacia la vía pública, se pueda hacer con el vehículo marcha adelante, y sin movilizar otro vehículo. No es de aplicación en los espacios guardacoches o cuando la cochera esté directamente comunicada con la vía pública.

Museo: establecimiento donde se coleccionan, conservan y exhiben al público elementos históricos, de arte, técnica o ciencia. El edificio en sí puede constituir un bien del patrimonio artístico o histórico.

Oficina comercial: uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas como complementarias de empresas u organismos privados.

Oficina pública con acceso de público: local o edificio de la administración pública nacional, provincial u oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, con afluencia masiva de público.

Oficina pública sin acceso de público: local o edificio de la administración pública nacional, provincial, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

Playa de estacionamiento: parcela, edificio, estructura o una de sus partes, destinado a los automotores que deban estacionarse por un tiempo limitado, no mayor a 24 horas. Puede ser pública o privada, de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

Playa de estacionamiento descubierta: parcela y espacio en general sin edificación, destinados a vehículos que necesiten quedar estacionados durante tiempo limitado, no mayor de 24 horas. Puede ser de propiedad pública o particular, de explotación comercial, de uso gratuito, o como servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

Playa de estacionamiento/ integración de predios: posible concreción de este tipo de servicios mediante la unión de superficies pertenecientes a diferentes parcelas con distintos propietarios. Su factibilidad está sujeta a condiciones legales específicas (servidumbre funcional mediante escritura pública).

Sanatorio: establecimiento asistencial para la salud con internación.

Servicios de traslados de pacientes: entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.

Servicios públicos domiciliarios: son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

- servicios de suministro eléctrico:** subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica.

- servicios de salubridad urbana:** subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares.

- servicios de suministro de gas:** subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas.

- servicios telefónicos:** estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

Supermercado: establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje y otros;

- tenga un local de ventas no inferior a 150m² para los ramos obligatorios;

- tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas no menor al 50% de la del salón de ventas.

- opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Taller protegido: establecimiento destinado a la integración social de personas con necesidades especiales, llevada a cabo a través de la realización de tareas educativas con objetivo laboral productivo. Asimilable a establecimientos escolares (ver Escuela de educación especial).

Referidos a las sustancias:

Explosivas: materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de energía al ser alterado su equilibrio químico, por cualquier manifestación energética externa (pólvora, cloratos, celuloide, picratos, etc.).

Inflamables: materias que pueden emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles.

Combustibles: materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor.

Referidos a los grados de compatibilidad de las actividades:

Inocuas: las que por tipo, tamaño, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de actividades urbanas.

Tolerables: las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.

Molestas: las que por su tipo, tamaño, tecnología media, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.

Nocivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.

Peligrosas, inflamables o explosivas: las que por su tipo, tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen situaciones de riesgo o inseguridad inminente sobre el entorno por explosiones, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

Referidos a la Ocupación:

Unidad funcional: local o conjunto de locales que sea susceptible de ser utilizado para habitación o trabajo en forma autónoma.

Altura de Edificación: medida vertical de la edificación sin incluir las construcciones auxiliares ni complementarias.

Altura de Fachada: medida vertical de la fachada principal, tomada sobre el punto medio de la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Altura máxima/mínima: medida vertical de la edificación obligatoria que no permite variación en más o en menos.

Cercos vivos: Materialización de líneas de frente o divisorias mediante la implantación de especies vegetales perennes que permiten el aislamiento visual desde la vía pública o entre parcelas.

Construcciones auxiliares: elementos necesarios materializados en las edificaciones tales como conductos, chimeneas, antenas, pararrayos.

Construcciones complementarias: elementos necesarios de las edificaciones que permiten el completamiento y funcionalidad de las mismas.

Cota de Parcela (o Lote): cota del “nivel del cordón” más el suplemento que resulte por la construcción de la acera en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

Edificación: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo de manera permanente.

Edificación Aislada: la que tiene sus paramentos retirados de todas las líneas divisorias de parcela por exigencias normativas o por decisión voluntaria.

Edificación Continua: la que se extiende sin solución de continuidad hasta las líneas divisorias laterales de las parcelas.

Edificación Discontinua: la que está retirada de una de las líneas divisorias laterales de la parcela por exigencias normativas o decisión voluntaria.

Espacio Público: es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados y similares.

Espacio Urbano: espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables. Se considera espacio urbano:

a- el espacio de la vía pública y el comprendido entre las líneas municipales y/o de retiro obligatorias o voluntarias de la edificación.

b- el espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comuniquen directamente con la vía pública o con los fondos de parcelas.

Marquesina: alero en planta baja.

Fachada Principal: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la Línea de Edificación.

Fachada de Fondo: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada Lateral: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la/s línea/s divisoria/s lateral/es de la parcela, retirada o no de ella/s.

Fachada virtual: la que aparenta ser fachada real pero no lo es.

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

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. En el caso de parcelas intermedias con frente a dos o más calles y que a dichos frentes les correspondan distintos factores de ocupación, el F.O.T. de aplicación será el promedio ponderado de los Factores de Ocupación Total por la longitud de cada uno de los frentes de la parcela.

Índices Edilicios: Magnitudes constructivas o de ocupación expresadas numéricamente

Índices Urbanísticos: Magnitudes obligatorias a cumplimentar en aspectos tales como reservas de espacios destinados a espacios verdes, equipamientos, dimensionamientos viales, etc. expresados numéricamente.

Intervenciones integrales: realizaciones unitarias de proyecto y construcción de magnitud significativa que abarcan una superficie importante.

Local: cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide un edificio.

Local Habitable: el que sea destinado para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continuada o temporaria de personas.

Local de Primera clase: se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios de uso residencial que se detallan en el Anexo 1, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

Local de Segunda clase: se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales del Grupo I, que se detallan en el Anexo 1, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

Local de Tercera clase: se incluyen dentro de este grupo todos los locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, la recreación, el intercambio comercial, etc., y/o que impliquen usos públicos o masivos, que se detallan en el Anexo 1, y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

Local de Cuarta Clase: se incluyen dentro de este grupo todos los locales complementarios y/o auxiliares de locales, que se detallan en el Anexo 1 y todo otro local que por sus características sea asimilable a los mismos.

Paramento: cualquiera de las dos caras de una pared.

Patios: área descubierta capaz de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, permitiendo la iluminación, ventilación y visuales exteriores a los locales que tengan vanos hacia el mismo.

Patios de Primera Categoría: a los que deben vincularse obligatoriamente los locales de primera y tercera clase.

Patios de Segunda Categoría: a los que deben vincularse los locales de segunda y cuarta clase.

Plano Límite: plano virtual que limita la altura permitida de cualquier punto del edificio.

Plano virtual: superficie imaginaria

Retiros: indica la distancia medida en metros entre las líneas de la edificación y las líneas municipales y divisorias. Según la relación con dichas líneas los retiros pueden ser:

Retiro de frente: distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la/s Línea/s Municipal/es.

Retiro de fondo: distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la línea **Retiro/s**

lateral/es: distancia obligatoria o voluntaria entre la edificación y la/s línea/s divisoria/s Lateral /es.

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

Tejido Continuo: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano sin solución de continuidad.

Tejido Discontinuo: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano con solución de continuidad alternada.

Tipología industrial: clases de construcciones específicas o representativas de las construcciones industriales.

Vía Pública: espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o librado al uso público por el Gobierno e incorporado al dominio público (autopista, avenida, calle, callejón, pasaje, senda o paso, parque, plaza, plazoleta, paseo público).

***Zonificación.**

Art. 9: a fin de la aplicación específica de las disposiciones de la presente Ordenanza, el ejido urbano queda dividido en zonas para las cuales la obligatoriedad del cumplimiento tiene

carácter de uniforme conforme a los planos respectivos (Figura 1 y Figura 2) los que pasan a formar parte de las normas de regulación aquí contenidas.

Delimitación de zonas.

Art. 10: los límites de las áreas afectadas por distintas zonas conforme se determinan en la Figuras 1 y 2 se configuran según los casos por ejes de vía pública o cualquier otro elemento físico, natural o artificial que delimite tierras del Dominio Privado y/o del Dominio Público.

Art. 11: sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo anterior, en ciertos casos determinados en los planos allí citados en que la delimitación no se considerara del modo descrito en el mismo apareciendo en cambio estructurado a lo largo de tramos de la red vial existente, o de la futura prevista por normas vigentes, la zona que correspondiera a dichos tramos afectará a las parcelas frentista a la vía existente o futura de que se trate y a las parcelas frentistas a las vías transversales hasta una distancia de 25 (veinticinco) metros medidos desde la intersección de las Líneas Municipales de ambas calles.

En el caso de que esta dimensión afectara el 50 % (cincuenta por ciento) o más del frente de una parcela la Zona se extenderá incluyendo la totalidad de la misma

Parcelas afectadas por 2(dos) o más patrones.

Art. 12: en el caso de que una parcela o varias parcelas destinadas a localizar una misma actividad de las aquí reguladas estuvieren afectadas por más de un patrón de uso del suelo, o que fuere adyacente a otras de diferente patrón, regirán las disposiciones relativas a aquél de ellos que resultare más favorable o conveniente a la actividad, conforme a manifestación expresa del interesado. No obstante y debido a la particularidad de la situación descrita, el Departamento Ejecutivo fijará en cada caso las condiciones de ocupación y funcionamiento a que se sujetará el establecimiento, previo estudio particularizado e informe del organismo de aplicación.

Art. 13: en el caso de parcelas con frentes a dos o más calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una de las normas edilicias regirá desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela.

Tratamiento morfológico.

Art. 14: los edificios y construcciones que la presente Ordenanza regula, así como las estructuras reglamentarias (torres industriales, tanques, silos, conductos, accesorios, instalaciones mecánicas y similares, etc.) deberán tener un tratamiento adecuado entre sí y respecto al entorno. Igualmente lo será el tratamiento de los techos y los elementos que sobresalgan de ellos. Los paramentos medianeros, las fachadas internas, de frente interno y laterales deberán llevar un tratamiento armónico con la o las fachadas de frente. Dicho tratamiento deberá especificarse en la documentación a presentar para aprobación del proyecto.

Estacionamiento.

Art. 15: toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos de usuarios o de quienes desarrollen labores en el respectivo establecimiento deberán contar con la provisión de espacios adecuados para ello.

Para determinar la superficie necesaria de estacionamiento se considerará un módulo de 25 m² por cada vehículo en el que estará incluida la superficie de circulación.

El movimiento vehicular deberá asegurar que cada vehículo tenga acceso directo desde la vía pública con ingreso y egreso libre sin tener que movilizar ningún otro vehículo para ello y sin encontrar obstáculos para el desarrollo de las maniobras pertinentes. Las condiciones mencionadas deberán ser demostradas mediante gráficos sobre los planos del predio y con indicación de maniobras.

El número de módulos necesarios de estacionamientos se determinará mediante Reglamentación.

Lugares de carga y descarga.

Art. 16: toda actividad que por su índole implique la necesidad de maniobras de vehículos de carga deberá contar con la provisión de espacios adecuados para que las operaciones de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública. Se entiende por tales operaciones además de la carga y descarga de los vehículos propiamente dicha, las maniobras que de éstos tengan que realizar y la espera de los mismos.

Cada espacio equivaldrá a una superficie de 30m² o 60m² según se trate de camiones medianos o semirremolque respectivamente. Las anteriores superficies no incluyen el espacio para maniobras y circulaciones.

Los espacios destinados a playas de carga y descarga obligatorios no deberán ser utilizados para otra actividad o destino que no sea el autorizado, a excepción de estacionamiento transitorio.

El número de módulos necesarios de carga y descarga se determinará mediante Reglamentación.

*** DISPOSICIONES GENERALES DE USO DE SUELO**

Art. 17: todas las actividades económicas que impliquen uso del suelo deberán localizarse de conformidad a lo especificado en la Clasificación General de Actividades Económicas por Patrones (Anexo 2) y al Plano de Zonificación por Patrones que integran la presente (Figura 2).
Patrones.

Art.18: los establecimientos en que se desarrollan actividades de las reguladas en la presente Ordenanza se caracterizarán por Patrones del modo que se establece a continuación:

Establecimientos Patrón I a: actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos; las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser consideradas inocuas. Podrán localizarse en forma restringida en los sectores urbanos con condiciones ambientales preservables y de uso dominante residencial.

Establecimientos Patrón I b: actividades similares a las del Patrón I a, en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otras según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en áreas de neta dominancia residencial de baja y media densidad.

Establecimientos Patrón II a: actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que los del Patrón I b, con uso intensivo del suelo. Pueden ser considerados compatibles con los usos residenciales pero con restricciones constructivas, de edificación y/o técnicas adecuadas. Podrán localizarse en cualquier área urbana excepto las del Patrón I.

Establecimientos Patrón II b: actividades similares a las del Patrón II a, en algunos casos con mayor superficie ocupada e incorporación de otras, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

Establecimientos Patrón III: actividades que por su generación de molestias significativas en el entorno, son compatibles con los usos residenciales sólo asumiendo procedimientos y restricciones especiales en su localización. Por sus requerimientos y magnitudes utilizan procesos de concentración y especialización. Podrán localizarse en áreas urbanas ligadas a condiciones de buena accesibilidad urbana y regional.

Establecimientos Patrón IV a: actividades que producen molestias importantes al medio, que deben ser controladas mediante disposiciones urbanísticas o tecnológicas, por lo que su asentamiento limita la localización de usos residenciales. Por estar ligados estrechamente a la infraestructura urbana y regional, requieren localización en áreas de fácil accesibilidad. Por su magnitud aprovechan de las economías de escala de producción.

Establecimientos Patrón IV b: actividades que podrán localizarse en áreas predominantemente industriales e industriales - rurales, permitiéndose los máximos valores de superficie para todo tipo de actividad y en donde no se admitirá el uso residencial salvo en las parcelas de uso rural exclusivo.

Establecimientos Patrón Rural (Industria - Área Rural): comprende a las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables y no renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también en este Patrón las actividades que procesen tales recursos y las que, por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales.

Superficie ocupada.

Art.19: a los fines de determinar la superficie ocupada de cada establecimiento (aquella destinada al ejercicio de la actividad propiamente dicha, cubierta o descubierta) no serán computables las zonas de oficinas, comedores, vestuarios, venta al público, playas de estacionamiento y carga o descarga, accesos generales, patios y/o cualquier otro uso no regulado en la presente Ordenanza.

Art.20: Cuando una misma actividad (o establecimiento) ocupe 2 (dos) o más parcelas se deberá considerar las superficies totales ocupadas por la actividad y las e las parcelas para la aplicación de las disposiciones de la presente.

Actividades simultáneas.

Art.21: cualquiera fueren las superficies admitidas por actividad en los distintos Patrones, las construcciones, modificaciones o ampliaciones de edificios e instalaciones de establecimientos cuya actividad aquí se regula, no podrán superar el Factor de Ocupación del Suelo máximo y de superficie cubierta máxima de las parcelas en que se encuentren ubicados, conforme a normatividad vigente. Cuando un edificio, comercio o depósito incluya varios destinos o rubros, su clasificación debe responder al principal o al más restringido, si se trata de industrias.

Cumplimiento de legislación.

Art.22: los establecimientos de que aquí se trata, deberán además observar estrictamente la totalidad de la legislación vigente, ya fuere de jurisdicción nacional, provincial y/o municipal, en lo referente a aspectos edilicios, seguridad y salubridad públicas, protección contra incendios, higiene y seguridad en el trabajo, preservación de los recursos naturales renovables o no, y toda otra que correspondiere por la naturaleza de la actividad, evitando todo tipo de comportamiento comisivo u omisivo que provoque agresiones a las personas, sus actividades o sus bienes.

Situación de establecimientos existentes.

Art.23: quedan comprendidos en las presentes disposiciones todos los establecimientos industriales o asimilables a los mismos, que se localizaren a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, como asimismo los anteriormente existentes, en la forma y condiciones determinadas por los Artículos subsiguientes.

Art.24: los establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza en zonas no aptas conforme a sus disposiciones y a las de la presente norma, que contaren con habilitación municipal otorgada al inicio de su actividad y hubieren cumplimentado las disposiciones comunales vigentes a partir de su localización, en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma reguladora de la actividad que se trata, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación como "sin cambio en el uso del suelo". Podrán realizarse en el edificio tan solo acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la repartición municipal de control.

Art.25: en el caso de los establecimientos a que hace referencia el Artículo precedente, cualquier intervención o modificación que implicare un nuevo uso del suelo industrial o asimilable o modificación del existente, determinará la obligación de la automática e inmediata observancia de la presente Ordenanza con la siguiente excepción:

Podrán producir el cese de la actividad que vienen desarrollando para cambiar de rubro de explotación, cuando la nueva actividad - aunque tampoco se adaptase a las disposiciones vigentes en materia de localización - implique no obstante un menor impacto y un mejoramiento en las condiciones de afectación del medio urbano, conforme a los patrones de

asentamiento definidos en la presente. La nueva actividad podrá ser desarrollada por la misma Firma o Razón Social que venía efectuando la anterior o por otra en su reemplazo, debiendo entenderse en cualquier caso que la correspondiente autorización para efectuar el cambio, tendrá el carácter de localización transitoria, la cual será otorgada por el Departamento Ejecutivo previo informe técnico favorable de la oficina de aplicación. A la expiración de dicho plazo, la autorización caducará de pleno derecho, debiendo relocarse el establecimiento en zona apta para su asentamiento, de conformidad con la legislación vigente a la fecha de su vencimiento.

Cambio de uso de suelo.

Art.26: se entenderá que existe cambio de uso de suelo en los casos de:

- a- Variación de rubro
- b- Ampliación de superficie ocupada, cubierta o descubierta
- c- Variación en sus instalaciones o procesos, susceptible de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

Cese de actividad.

Art.27: las actividades que impliquen un uso no acorde a lo dispuesto por la presente Ordenanza y que hubieran cesado en su ejercicio efectivo con anterioridad a su vigencia, no podrán ser reiniciadas en la localización anterior (no se considerará como continuidad de actividad la constancia de tributación).

Usos peligrosos.

Art.28: los usos del suelo industrial o asimilables existentes al momento de entrada en vigencia de la presente, que implicaren el desarrollo de actividades calificadas como peligrosas, inflamables o explosivas y cuya localización se hallare prohibida en la zona en que se desarrollan sus actividades, deberán cesar dentro del plazo que el Departamento Ejecutivo determine, previo dictamen de los órganos competentes, debiendo proceder a su relocalización en zona apta.

* DISPOSICIONES GENERALES REFERIDAS AL FRACCIONAMIENTO

Englobamiento o integración de parcelas.

Art.29: se estimula el englobamiento de parcelas que tienen dimensiones menores a las exigidas por la presente Ordenanza o que teniendo dimensiones adecuadas se integren en otras de mayor superficie con el fin de obtener una mejor resolución de las formas de uso y ocupación del suelo. En cada zona se establecen disposiciones especiales para estos casos.

Art.30: Toda división y urbanización de la tierra se podrá realizar bajo las siguientes formas:

- a- Urbanización o loteo *
- b- Simple Subdivisión
- c- Subdivisión por Partición de Condominios
- d- Subdivisión por Partición Hereditaria, cuyas características están expresadas en el Art. 7.

* Entiéndase urbanización o loteo a aquellos fraccionamientos de más de 25 (veinticinco) lotes.

Dimensiones de las parcelas.

Art. 31: el fraccionamiento de parcelas en cada una de las zonas establecidas en la presente Ordenanza deberá respetar las medidas mínimas que se detallan en cada una de dichas zonas.

Facultad del D.E.

Art.32: el Departamento Ejecutivo queda facultado, para aceptar o rechazar Urbanizaciones o loteos, subdivisiones y las correspondientes transferencias de propiedad destinadas al dominio público o privado municipal, ajustándose en todos los casos a las exigencias y normas de la presente Ordenanza. Cualquier excepción a la normativa que prevé la presente ordenanza deberá ser autorizada por ordenanza emanada del Concejo Deliberante.

Diseño vial y de conjunto.

Art. 33: el proyecto de urbanización será estudiado teniendo en cuenta el desarrollo futuro de la zona, la necesaria coordinación con los trazados existentes en el entorno, el amanzanamiento y las áreas para Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario teniendo como

fin predominante el de contribuir al crecimiento armónico de la Ciudad mediante la creación de barrios y núcleos residenciales que aseguren un uso racional del suelo, variedad espacial, eviten monotonía del trazado y garanticen un ambiente adecuado y significativo.

Art.34: el trazado vial del fraccionamiento deberá efectuarse respetando las siguientes pautas fundamentales:

a- Deberá darse continuidad a las Vías Arteriales Principales que el Municipio determine en un todo de acuerdo con calles y caminos existentes y facilitando el enlace racional y adecuado de aquéllos.

b- El trazado vial deberá jerarquizarse mediante la asignación diferenciada de anchos de calles según las características, dimensiones y forma del terreno y su urbanización y la atracción vehicular de los usos previstos. Dichas vías deberán atender la localización de los espacios verdes, los equipamientos comunitarios y considerar el aprovechamiento de los recursos paisajísticos, visuales y ambientales.

c- Se reducirá en lo posible el número de cruces y empalmes sobre las vías principales.

d- Los cruces y empalmes de vías deberán efectuarse preferentemente en ángulo recto, salvo que las dimensiones, forma del área a fraccionar, topografía y/o trazado de la red vial interna o de las áreas colindantes requieran ángulos distintos, en cuyo caso el encuentro deberá suavizarse.

e- Las vías locales y de menor jerarquía deberán tratarse de tal manera que puedan crearse áreas de tránsito peatonal preferencial, donde la circulación vehicular sea de menor velocidad y sin riesgo para las personas.

Art. 35: si no existiera exactitud en la continuidad de una vía cuando esta sea interceptada por una transversal, no serán permitidos desplazamientos menores de 35,00 m, con el fin de garantizar su eficiencia funcional.

Art. 36: el ancho mínimo de la red vial será igual al del sector en el cual el fraccionamiento se prolonga o intercala salvo que la Municipalidad fije otro más adecuado atendiendo a las particularidades de la zona de implantación y en ningún caso será inferior a 12,00m exceptuándose los pasajes o las calles peatonales que en el mismo puedan proyectarse. La Municipalidad establecerá las dimensiones en cada caso específico.

Art. 37: en todo terreno a urbanizarse colinde o no con otra propiedad ya urbanizada, las nuevas calles perimetrales a trazar podrán realizarse de la siguiente manera:

a- En el terreno del interesado.

b- Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante.

Este caso sólo será admitido cuando exista expresa conformidad por éste último de transferir al Dominio Público Municipal la superficie correspondiente. Esta conformidad deberá documentarse expresamente por Escritura Pública y ser acompañada del plano de mensura correspondiente en el momento de iniciación del Expediente de urbanización.

c- Parte en el terreno del interesado y parte en el terreno del colindante sin conformidad de éste.

En este caso, previo dictamen de los Organismos Municipales sobre la necesidad o conveniencia urbanística de su apertura por razones de prolongación de una calle existente o de trazado, la superficie del terreno colindante que se afecte será declarada de utilidad pública y sujeta a expropiación en el mismo acto de aprobación del fraccionamiento. Los gastos y costos que demandare la respectiva expropiación serán por exclusiva cuenta del loteador (Urbanizador) garantizándose su pago en la misma forma que se establece en esta Ordenanza para las obras de infraestructura. Es obligación del loteador realizar la apertura y dotación de la totalidad de la infraestructura de servicios exigida por la presente por su exclusiva cuenta una vez tomada la posesión de lo expropiado.

El loteador tendrá posteriormente derecho a cobrar a los propietarios de los inmuebles colindantes la parte proporcional correspondiente al monto de la inversión realizada y al valor de las mejoras derivadas. Este valor será determinado por los órganos respectivos de conformidad a las normas vigentes en ese momento.

Art. 38: si no existiera necesidad de continuidad de vías importantes y no hubiera razones de continuidad del trazado vial dentro del fraccionamiento, las calles internas, transversales a dicho perímetro, cualquiera sea su longitud y nunca mayor de 80,00 m, podrán diseñarse como calles sin salida siendo obligatoria la ejecución del ensanchamiento (cul de sac) en su extremo cerrado.

Toda calle sin salida tendrá un trazado sencillo evitando curvas pronunciadas.

Pendientes.

Art. 39: las pendientes longitudinales máximas admisibles serán del 4%(cuatro por ciento), salvo condiciones topográficas especiales que justifiquen una pendiente mayor y en ningún caso sobre vías principales.

La pendiente mínima permisible para asegurar un adecuado drenaje es del 0,40% (cero coma cuarenta por ciento). En los casos en que la topografía del terreno no permita alcanzar dicho valor se aceptará un mínimo del 0,25% (cero coma veinticinco por ciento) para calles pavimentadas y 0,35% (cero coma treinta y cinco por ciento) en caso de calles de firme natural.

Trazado de Manzanas.

Forma.

Art. 40: el trazado de las manzanas será de formas regulares siempre que así lo justifique la topografía, orientación, límites del inmueble objeto del amanzanamiento y trazado de sectores colindantes que hagan a una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

Dimensiones.

Art. 41: la dimensión del lado menor de cada manzana deberá ser de 42,00 m como mínimo. La dimensión del lado mayor no podrá exceder de 250,00 m salvo que razones topográficas, de diseño u otras de fuerza mayor debidamente fundadas así lo impusieren, si excediere los 200,00 m deberá proyectarse un pasaje en la parte central de la manzana.

Art. 42: el pasaje peatonal a que se hace referencia en el Artículo anterior podrá desplazarse del centro de la manzana si por razones de continuidad con la red peatonal del entorno fuera necesario.

Art. 43: las manzanas que den frente a rutas nacionales o vías principales y las que por vía reglamentaria surjan como ampliación de las mismas, deberán tener sobre esas calles las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas entre intersecciones. Se deberá reducir en lo posible el número de cruces y empalmes sobre estas vías dando a las manzanas una longitud mínima de 250,00 m.

Art. 44: Niveles: el relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Trazado parcelario.

Art. 45: en todo fraccionamiento, ya se trate de urbanización o subdivisión, las parcelas deberán respetar las dimensiones mínimas establecidas para cada Zona fijadas en la presente Ordenanza. En caso de subdivisiones de una parcela de dimensiones significativas en varias parcelas en las que 1 (una) sola no pueda cumplir con las dimensiones mínimas de frente o de superficie se podrá aceptar la subdivisión siempre que las demás se adecuen enteramente a las normas específicas correspondientes a la Zona.

Art. 46: serán permitidas parcelas de forma irregular cuando cumplan con las siguientes condiciones:

a- Deberán tener como mínimo cuatro lados, ninguno de los cuales podrá tener una longitud menor del 70% (setenta por ciento) del frente mínimo previsto para las mismas según zona.

b- Si la poligonal tuviere más de cuatro lados, sólo uno de sus lados menores podrá tener una longitud igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) de la medida mínima establecida para su frente, debiendo el resto de sus lados respetar las condiciones fijadas en el inciso anterior.

c- Las líneas que cortan la Línea Municipal deben ser perpendiculares bastando una cuando la Línea Municipal sea curva o quebrada.

En casos especiales lo dispuesto en el presente inciso c) no será exigible, siempre que las necesidades del trazado o de la orientación, así lo justifiquen o cuando los ángulos resultantes de la manzana difieran en pocos minutos de 90° y ésta a su vez sea un paralelogramo.

Superficies para uso común.

Art.47: En las operaciones caracterizadas urbanización o loteo por el Art. 8 de esta Ordenanza, será obligación de los propietarios transferir al Dominio Público Municipal:

47 a: La superficie correspondiente a las calles que deberían abrirse conforme el trazado urbano regular de Vicuña Mackenna que es de manzanas de cien metros de lado con calles de veinte metros de ancho.

El D.E.M. podrá autorizar un trazado urbano distinto al regular en los casos en que urbanísticamente esto sea aconsejable. En estos casos el D.E.M. podrá disponer que la superficie que corresponda transferir en concepto de calles y que no sea utilizada para tal fin, pueda ser aplicada con el destino que prevé el inciso siguiente. El D.E.M. no podrá autorizar que las calles que figuran en el ANEXO 3 detenten menos de veinte metros de ancho.

47.b: Descontado lo que se debe transferir como superficie de calles según el trazado regular que cita la primer parte del inciso anterior, una superficie de terreno no menor al 10% (diez por ciento) de superficie total de las parcelas la que se destinará a Espacios Verdes y/o Equipamiento Comunitario o usos institucionales.

Art. 48: en todos los casos citados en el Artículo anterior, la superficie destinada a Espacio Verde y a Equipamiento Comunitario deberá estar agrupada o integrar una parcela. La distribución, agrupamiento, trazado y otros aspectos referidos a dichos espacios se efectuará tendiendo a su agrupamiento con los barrios colindantes quedando sujeto a la aprobación municipal que podrá aconsejar en cada caso en el diseño de anteproyecto, qué espacios se destinarán a Equipamientos y cuales a Espacios Verdes.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a- Superficie total de la urbanización a realizar.
- b- Relación de la nueva urbanización con otras colindantes o próximas.
- c- Ubicación existente y/o prevista de plazas, espacios verdes, escuelas y equipamientos institucionales en general, en zonas colindantes.
- d- Accesibilidad desde la urbanización y zonas colindantes.

Art. 49: queda a criterio de la Municipalidad exigir que las superficies mencionadas en los dos artículos anteriores sean localizadas de manera parcial o total en otro lugar determinado por ella con el fin de optimizar la estructuración funcional de un sector o área de la ciudad y satisfacer las necesidades de la población asentada en el mismo. Para ello se establece el mecanismo adecuado que se menciona en el artículo siguiente.

Art. 50: Créase el Fondo Inmobiliario Urbanístico, cuya finalidad es la formación de un patrimonio de tierra urbana para ser destinada a futuras urbanizaciones y lograr los medios necesarios para la ejecución de planes de renovación urbana, localización y concreción de planes de viviendas oficiales, espacios verdes y/o equipamientos u otros. Las características del mismo serán reglamentadas.

De la documentación necesaria para la presentación y aprobación de loteos nuevos *

Art. 51:

Pre-visación

- Documentación que acredite la titularidad de las tierras
- Fotocopia de documento de titular de tierras
- Anteproyecto de diseño de loteo

Visación

La visación de los loteos requerirá dictamen del Secretario del área de Obras Públicas, en el cual informe sobre el cumplimiento de las exigencias del Artículo 47. Cualquier excepción a la

normativa que prevé la presente ordenanza deberá ser autorizada por ordenanza emanada del Concejo Deliberante.

Post-visación

- Proyecto de loteo e infraestructura:
- Aprobación por entes provinciales (Catastro y DiPAS)

Obligación de dotación de Infraestructura de servicios.

Art. 52: en toda urbanización serán obligatorias las obras de:

52.1: Provisión de Agua Corriente Potable asegurada por el organismo o concesionario reconocido por la Municipalidad;

52.2: Energía Eléctrica Domiciliaria;

52.3: Alumbrado Público;

52.4: Red de Gas natural (cuando ésta se instale);

52.5: Red Colectora de Cloacas (cuando ésta se instale);

52.6: Cordón cuneta.

52.7: Evacuación de Aguas Pluviales y Red de Desagües Pluviales;

52.8: Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes;

52.9: Pavimento Rígido y/o Pavimento flexible;

Art. 53: Todas las obras de infraestructura establecidas en los incisos 52.1 a 52.8, se proyectarán, realizarán y conservarán a cargo exclusivo del loteador, hasta su recepción definitiva por la Municipalidad o por los organismos correspondientes de conformidad a lo establecido por las **disposiciones determinadas por ellos**. Los restantes serán soportados por el loteador o los adquirentes de los lotes, como contribución por mejoras conforme lo establezca la Municipalidad de Vicuña Mackenna en su momento.

Agua potable.

Art. 54: toda urbanización que se realice en Áreas Urbanizables o en áreas de Urbanización Condicionada, conforme a lo establecido en Plano de Zonificación deberán ser provistas de agua corriente potable para el total de parcelas espacios verdes, plazas y espacios de uso público en general.

Energía eléctrica y alumbrado público.

Art. 55: toda urbanización deberá ser provista de energía eléctrica por el Ente correspondiente. Las instalaciones de la red de distribución deberán prever el servicio domiciliario, cuya instalación será obligatoria, debiéndose proyectar y realizar por el loteador conforme a las especificaciones técnicas y pliegos de condiciones que fije el Ente y la Municipalidad. Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los urbanizadores a la Municipalidad.

Arbolado vial y parquización.

Art. 56: es obligación del loteador arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y parquización de Espacios Verdes.

Art. 57: es obligación del loteador conservar, mantener y reponer cuando sea necesario los trabajos y especies especificados en el Artículo anterior por el término de tres años a partir de la fecha del Decreto Aprobatorio del loteo, siendo esta obligación indelegable ante la Municipalidad. Mientras las parcelas no hayan sido transferidas será también obligatorio mantener las mismas en condiciones de higiene y libre de malezas.

Art. 58: las distancias entre árboles en calles, las especies, así como la cantidad de árboles por metro cuadrado para parquización de espacios verdes serán establecidas mediante reglamentación teniendo en cuenta las especies o plantas, las medianeras de las parcelas, las diferentes jerarquías viales así como la necesaria compatibilización y coordinación con las columnas de alumbrado público y demás redes.

Art. 59: para veredas de 3,00 m de ancho o más se deberá dejar una faja de verde 1,00 m de ancho entre cordón y solado como mínimo en las Zonas que se determinen por reglamentación.

Art. 60: en los espacios verdes deberá construirse vereda perimetral o superficie equivalente con dimensiones y materiales determinados por reglamentación.

Tratamiento de calzada.

Art. 61: todas las calzadas de calles a abrir deberán ser tratadas cordón cuneta según las características del suelo y jerarquías viales en un todo de acuerdo a las normas de pliegos, especificaciones y condiciones que para cada caso exija 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 erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionar en las zonas colindantes.

Art. 62: es obligación del loteador la apertura, nivelación y compactación de las calles proyectadas en la urbanización a su exclusivo cargo, tareas que deberán efectuarse conforme las directivas municipales.

Escurrimiento pluvial.

Art. 63: La evacuación de las aguas pluviales deberá producirse por las calles y/o por desagües pluviales entubados (si correspondiere) sin afectar predios vecinos. Será obligación del loteador realizar el estudio, proyecto y construcción del sistema que permita la correcta evacuación superficial y/o subterránea de las aguas pluviales.

Art. 64: a los fines del Artículo anterior se deberá establecer el área de escurrimiento superficial que aporte a la urbanización, indicando el sentido de las pendientes de las calles, altimetría, indicación de badenes, tipo de uso y grado de ocupación del suelo y todo otro elemento de interés. De igual modo se delimitará y estudiará el área de la cuenca específica de la urbanización y estudio de las zonas que agua abajo sean afectadas por la misma. Las tareas correspondientes se ejecutarán de acuerdo a las normas que determine la Municipalidad.

Subdivisiones.

Art. 65: fijase como dimensiones mínimas de parcelas para realizar subdivisiones las indicadas para urbanizaciones en las zonas correspondientes según lo dispuesto en los Artículos 44 y 45 de la presente Ordenanza.

Art. 66: no se permitirá más de un pasillo común o propio en cada parcela existente en el Registro Catastral a la fecha de sanción de esta Ordenanza.

Art. 67: el pasillo de acceso deberá ser escriturado en condominio entre los adquirentes de las parcelas adyacentes con servidumbre de paso a favor de todas las parcelas frentistas con anotación catastral y en el Registro de la Propiedad.

Art. 68: el trazado y forma de las parcelas proyectadas se regirá por lo dispuesto en los Artículos 44 y 45.

Subdivisión por partición de Condominios y Subdivisión por Partición Hereditaria.

Art. 69: deberán ajustarse a lo estipulado en el Art. 7 de la presente Ordenanza.

*** DISPOSICIONES GENERALES DE OCUPACION**

Art. 70: los patios de primera categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" igual a 1/3 (un tercio) de altura. El valor "D" podrá ser disminuido en los siguientes casos:

a- Si el patio tuviere uno de sus lados abierto totalmente al espacio de la vía pública, o a otro patio de una superficie dos veces mayor.

b- Cuando entre paramentos enfrentados no existieren vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.

En ambos casos, el nuevo valor "D" llegará hasta 4/5 (cuatro quintos) del valor calculado pero nunca será inferior a 3,00 (tres) metros. Dicha disminución, en el caso del inciso **b**, solo será permitida en la distancia que separa los paramentos enfrentados sin vanos de iluminación y/o ventilación de locales habitables.

En el sentido inverso no podrá producirse la disminución a 4/5 (cuatro quintos), debiendo respetarse el valor "D" igual o mayor a 1/3 (un tercio) de altura.

Art. 71: los patios de segunda categoría deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir un círculo de 3 (tres) metros de diámetro y deberán posibilitar poder medir esta dimensión frente al eje de cualquier abertura que dé a él.

Art. 72: a los efectos de la determinación del valor "D" establecido en el Artículo 68, para el caso de paramentos enfrentados de diferentes alturas, deberá considerarse la altura promedio de los paramentos.

Art. 73: En los casos que haya ventanas pertenecientes a distintas unidades de vivienda que den a un mismo patio éstas deberán estar dispuestas de manera tal que no haya vista directa entre ellas.

Art. 74: las alturas máximas establecidas para las distintas Zonas solo podrán ser superados con locales no habitables tales como cajas de escaleras, tanques de reserva de agua y construcciones auxiliares tales como conductos, chimeneas, antenas, pararrayos etc., siempre que ellos no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo fijado en cada zona.

Lo anteriormente dispuesto será de aplicación sin perjuicio de las disposiciones especiales que para cada zona se estableciere.

Art. 75: En ningún caso se podrá realizar el vertido de aguas pluviales provenientes de las cubiertas de techo sobre las propiedades vecinas, debiendo solucionarse el escurrimiento dentro de los límites de la propiedad.

Art. 76: en toda parcela podrán construirse tantas unidades funcionales como los índices de FOS y FOT lo permitan en cada zona (siendo éstas de uso residencial permanente deberán cumplir con un mínimo de 40 m² cubiertos; en el caso de uso residencial de tránsito deberán cumplir con un mínimo de 30 m², contar el complejo con un área común mínima de 10 m² por cada unidad funcional y un área de servicio mínima de 30 m²), respetar las disposiciones de estacionamiento mínimo para cada zona y respetar la altura máxima de su zona salvo disposición en contrario estipulada en cada zona.

Art. 77: En toda parcela se deberá dejar liberado obligatoriamente un porcentaje de la superficie del terreno para permitir la construcción de las instalaciones de tratamientos cloacales intra-domiciliarias según las disposiciones de la DiPAS.

Esas instalaciones se podrán ubicar en las áreas libres derivadas de la aplicación del FOS.

Se prohíbe totalmente la localización de esas instalaciones en áreas cubiertas dentro de la parcela y en la vía pública.

Art. 78: los paramentos medianeros, las fachadas internas, de frente interno y laterales deberán llevar un tratamiento armónico con la o las fachadas de frente para presentar visualmente la unidad de la edificación.

Dicho tratamiento deberá especificarse en la documentación a presentar para aprobación del proyecto.

Art. 79: Los retiros obligatorios de Línea de Edificación de frente deberán ser destinados a jardines privados cuyo mantenimiento estará a cargo de los propietarios de las parcelas prohibiéndose su utilización como lugar de estacionamiento (temporario o permanente) o de carga y descarga salvo indicación específica en contrario establecida en cada Zona.

Art. 80: Cuando en una (o varias parcelas que puedan ser consideradas de manera unitaria) exista/n elementos de valor patrimonial arquitectónico, paisajístico, histórico, ambiental (forestal), etc. y se solicitare autorización para efectuar intervenciones diversas (modificaciones, construcciones, etc.) estos deberán ser preservados de acuerdo a las disposiciones contenidas en la autorización municipal fundamentada que podrá extenderse luego del correspondiente estudio técnico obligatorio.

Art. 81: En el caso de edificios destinados a equipamientos comunitarios (educacionales, sanitarios, deportivos, administrativos, cines, teatros, auditorios, iglesias, etc.) que susceptibles de causar un impacto funcional, formal, ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo previo informe técnico de la repartición o funcionario que corresponda según reglamentación,

conforme a las características de la parcela y en función del carácter urbanístico de la <zona donde se inserta.

CAPITULO III

3. DISPOSICIONES ESPECIALES

***Línea municipal y de edificación.**

Alineación.

Art. 82: Toda obra nueva que se levante con frente a la vía pública debe seguir la Línea Municipal o la Línea de Edificación según las disposiciones correspondientes a la zona en que se halla el predio, contenidas en el Plan de Ordenamiento Urbano de la Ciudad de Vicuña Mackenna.

Fachadas detrás de la Línea Municipal o de Edificación.

Art. 83: Se permitirá edificar detrás de la Línea Municipal o de Edificación, salvo disposición en contrario de acuerdo a la zonificación. En todos los casos en que las paredes divisorias o privativas contiguas a predios linderos, existentes o futuras de los edificios vecinos queden aparentes, ya sea por el retiro obligatorio, o por construir voluntariamente detrás de la Línea Municipal o de Edificación, se considerarán como pertenecientes a las fachadas retiradas, y deberán tratarse en forma análoga hasta la altura de la misma.*

Avances fuera de la Línea de Edificación y/o fuera de la Línea Municipal.

Art. 84: No se podrá avanzar fuera de las Líneas de Edificación y Municipal.

Se podrá avanzar con sótanos fuera de la Línea de Edificación por retiro obligatorio, entre ella y la Línea Municipal o Línea de Edificación Rectificada para ensanche de vereda según corresponda, en todo el desarrollo de la fachada, siempre que el nivel de techo del sótano permita mantener la característica de jardín del espacio comprendido entre dichas líneas.

Línea municipal de esquina.

Art. 85: Se trazará perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las Líneas Municipales concurrentes. Tomando tres metros (3) por lado y trazando la diagonal resultante.

Afectación del espacio comprendido entre la Línea Municipal de Esquina y las Líneas Municipales concurrentes.

Art. 86: Dicho espacio será afectado a circulación peatonal, y recibirá el mismo tratamiento y mantendrá el mismo nivel que las veredas.

***Fachadas.**

Arquitectura de fachadas.

Aprobación de las Fachadas

Art. 87: Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio pertenecen al bien estético de la Ciudad.

Ningún edificio o parte de él, con frente a vía pública podrá contrariar la armonía del conjunto edilicio, cualquiera sea el estilo de la arquitectura adoptada o el carácter del edificio.

Los principios urbanísticos privan sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

Art. 88: La arquitectura de las fachadas es en general libre, salvo disposición en contrario que realice el Órgano Técnico de Aplicación para determinada zona, las que quedarán sujetas a aprobación del mismo. A tal efecto es obligatoria la presentación de planos detallados de las mismas, con indicación de materiales, acabado y color. Para introducir modificaciones en fachadas existentes o proyectadas se deberá presentar un plano total de la misma.

Fachadas secundarias, tanques, chimeneas y otras construcciones auxiliares.

Art.89: Cuando una fachada secundaria esté conectada con la principal, deberá recibir un tratamiento armónico con ésta. Las chimeneas, tanques y conductos son parte del mismo

conjunto arquitectónico, y si son visibles desde la vía pública, deberán recibir un tratamiento acorde al conjunto.

Muros divisorios y privativos contiguos a predios linderos.

Art. 90: En las obras nuevas, refacciones y modificaciones de fachadas principales en que los muros divisorios o privativos queden visibles desde la vía pública deberán recibir un tratamiento acorde a la fachada principal.

Los muros divisorios y privativos correspondientes a los retiros obligatorios deberán cumplir con los mismos parámetros establecidos para los cercos sobre la línea municipal.

Toldos en la fachada principal.

Art. 91: En la fachada principal se podrán colocar únicamente toldos rebatibles hacia la fachada. Ninguna de sus partes (colgantes, laterales, volados) puede distar del solado de la vereda menos de 2,30mts. El saliente del toldo desde la Línea Municipal puede alcanzar hasta 0,50m de la arista exterior del cordón. De existir árboles, o postes de instalaciones o de señalización, hasta el alineamiento interior de los mismos. Los toldos estarán sujetos a la fachada. En ningún caso los toldos impedirán la visión de las señalizaciones viales o municipales, instaladas o a instalarse. El Órgano Técnico de Aplicación podrá ordenar el retiro de un toldo y sus soportes dentro de un plazo prudencial, mediante Resolución debidamente fundada, cuando se haya descuidado su estado de conservación o cuando lo considere necesario.

Medidores y ventilaciones en cercas y muros de fachada.

Art. 92: Sobre la fachada principal y las cercas de frente podrán colocarse las cajas de conexiones y las de medidores, las que se revestirán con el mismo material, pintura o elemento que armonice con la fachada. En todos los casos se cuidará la estabilidad de muros y pilares. Las citadas cajas de conexión y/o medidores deberán cumplimentar con las exigencias de las Empresas prestatarias del servicio. Sobre las fachadas construidas sobre la Línea Municipal no se podrán colocar en planta baja las bocas de ventilación de calefactores del tipo “tiro balanceado”. Tampoco podrán colocarse en éstas fachadas equipos de aire acondicionado a una altura menor de 2,70m sobre el nivel de vereda y sin la instalación correspondiente para evitar el goteo.

***Veredas.**

Obligación de construir veredas.

Art. 93: Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a la vía pública, está obligado a ejecutar y conservar la vereda, de acuerdo a las disposiciones de este Código.

Niveles de las veredas

Art. 94: En las calles donde se hayan colocado cordones reglamentarios, el nivel de éstos fijará el de la vereda, la cual podrá tener una pendiente máxima de 2.5 cm por metro a la Línea Municipal. En las otras, el nivel lo fijará el Órgano Técnico de Aplicación. En los casos en que no exista nivel oficial, procurará determinar un nivel uniforme o de transición entre los inmuebles colindantes, sin que ello autorice a la ejecución de cortes, desniveles abruptos o escalonamientos.

Pendientes de las veredas.

Art. 95: La pendiente transversal de las veredas será:

- Veredas Normales del 2 al 5%
- Entradas para vehículos hasta.10%
- Rampa de transición o enlace hasta 10%

Estas pendientes podrán ser modificadas en más o en menos 1/5 de los guarismos indicados. En ningún caso podrá incrementarse el nivel de la vereda para llegar al nivel interior de un predio en un acceso vehicular. Cuando hubiera diferencia de nivel entre una vereda nueva y otra contigua existente, la diferencia deberá resolverse mediante planos inclinados, y solamente cuando el Órgano Técnico de Aplicación lo considere inevitable, se hará mediante escalones.

Material de las veredas.

Art. 96: Se podrán ejecutar las veredas con cualquier material que cumpla con el requisito de antideslizante y con el nivel de terminación mínimo de un hormigón de cascote apisonado de 0,08m de espesor, enrasado con mortero reforzado.

Ancho del solado en veredas frente a calles pavimentadas o acordonadas.

Art. 97: Tanto para veredas de 4 mts. en calles, como para veredas de 3 mts. en pasajes, se ejecutará el solado de un ancho mínimo 2 * mts. junto a la Línea Municipal, debiendo destinar el resto a espacio verde cuyo cuidado estará a cargo del propietario frentista.

En las zonas C1 y C2 se permitirá la materialización completa de la vereda (4 mts.) dejando un espacio verde de 1 mts. x 1 mts. por cada árbol exigido.

Veredas frente a entradas de vehículos.

Art. 98: El solado que sirva a entrada de vehículos cubrirá totalmente el área comprendida por el ancho de la vereda y la amplitud de esa entrada y será ejecutado con el mismo material de la vereda.

El cordón del pavimento en correspondencia con la entrada tendrá 0,05m de altura y la rampa de acceso tendrá un desarrollo no mayor al espacio destinado a espacio verde (Art. 96) y se unirá al resto de la vereda mediante rampas laterales.

La rampa de acceso a la propiedad privada deberá resolverse de la L.M. hacia adentro de la propiedad.

Notificación de la Municipalidad.

Art. 99: Cuando el Órgano Técnico de Aplicación observe la existencia de veredas en mal estado, notificará al propietario o encargado para que sean puestas en condiciones, fijando un plazo para ello. Vencido el mismo, la Municipalidad realizará la reparación con cargo al propietario.

*Forestación.

Art. 100: Se considera arbolado urbano, sujeto a la exclusiva potestad administrativa del Departamento Ejecutivo Municipal, al existente en calles públicas, pasajes, parques, espacios verdes, lugares y/o sitios públicos dentro de la jurisdicción municipal, sin importar quien lo implantó en su oportunidad.

Art. 101: La Municipalidad de Vicuña Mackenna es el único autorizado y responsable de la plantación conservación, erradicación y replantado del arbolado público.

Art. 102: La Municipalidad de Vicuña Mackenna, previo estudio técnico pertinente, dispondrá las especies a plantar o reimplantar en calles o parcialmente por cuadras de la localidad.

Art. 103: Queda prohibido a los frentistas implantar especies arbolesas en las veredas, sin el asesoramiento y autorización por escrito del ejecutivo Municipal. En caso de plantaciones clandestinas, la Municipalidad podrá disponer su eliminación sin que ello de derecho a reclamo al infractor.

Art. 104: El distanciamiento del árbol respecto del cordón o cordón cuneta de la vereda será de 1 mts. El distanciamiento entre ejes de arboles, será propuesto por la Municipalidad, cumpliendo con 1 unidad mínima cada 5 mts de frente. La especie que se plantará será el Fresno Americano.

Art. 105: Los responsables de los proyectos de loteos deberán presentar a la Municipalidad el anteproyecto de plantación de arbolado público donde conste: especies, variedades, distanciamiento, con el fin de ser aprobado por el Ejecutivo Municipal.

Art. 106: Queda prohibido a toda persona, empresa privada o empresa estatal, efectuar cortes, despuntes, podas aéreas o radicales, talas o erradicaciones del arbolado público, sin que estas tareas estén autorizadas por la Municipalidad.

Art. 107: Cuando el arbolado público afecte líneas existentes de electricidad, teléfonos, televisión por cable, música o redes subterráneas de gas, agua, etc., las empresas interesadas en su mantenimiento deberán presentar el correspondiente reclamo con la antelación debida, a los efectos de dar lugar al trámite administrativo y preferentemente para que los trabajos

solicitados se realicen en el período comprendido entre el 15 de mayo y el 15 de agosto, salvo casos de fuerza mayor, lo que requerirá que el pedido se realice con carácter de urgente.

Art. 108: Respecto al artículo anterior, en situaciones de emergencia, por factores climáticos que pudieran poner en peligro la vida de las personas o bienes de éstas, las empresas podrán realizar las reparaciones necesarias con urgencia que el caso requiera, cursando comunicación a la Municipalidad, en el transcurso de las 24 horas siguientes al hecho, lo cual podrá ser aprobado mediante la correspondiente inspección.

Art. 109: Para la realización de nuevos tendidos subterráneos y aéreos, las empresas deberán presentar a la Municipalidad el correspondiente proyecto, el cual podrá ser aprobado por el Ejecutivo Municipal, en el caso que no afectara el arbolado existente. En caso de perjudicar a algún forestal, se indicará al ente solicitante las modificaciones a realizar en el proyecto para

Art. 110: La Municipalidad no aprobará permisos de colocación de toldos, avisos, carteles o letreros salientes en la vía pública cuando la distancia al tronco y/o ramas importantes del árbol sea inferior a 0,40 metros medidos desde cualquier punto del mismo.

Art. 111: Queda prohibido fijar en el arbolado público elementos tales como: clavos, alambres, hierros, ganchos, parlantes, artefactos eléctricos, letreros, avisos, cruza calles, enredaderas o plantas trepadoras, etc. Asimismo queda prohibido encalar, barnizar o pintar, cualquiera sean los elementos empleados, troncos o ramas del arbolado público, como así también realizar tratamientos fito sanitarios sin la debida autorización.

Art. 112: En ningún caso se permitirá que el contrapiso o revestimiento de la acera impida el normal crecimiento del arbolado, los propietarios frentistas serán responsables de proveer el espacio libre suficiente para que no se produzca el estrangulamiento del fuste. En los casos en que los propietarios no se ajustaran a lo requerido, luego de un plazo razonable, la Municipalidad realizará las correcciones necesarias por administración, con cargo a la propiedad.

Art. 113: Queda prohibida la circulación por las calles de la localidad de vehículos con carrocerías o cargas que sobrepasen los 4.20 metros de altura, medidos desde el nivel del piso, todo ello en salvaguardo del arbolado público.

Art. 114: Queda prohibido quemar hojas, o cualquier otro elemento combustible que por acción directa o indirecta del calor generado afecte el arbolado público.

Art. 115: Todo animal que provoque daño en el arbolado de alineación o en el existente en los espacios verdes municipales será retirado por la Municipalidad, y para su devolución el propietario pagará por el valor del daño ocasionado.

Art. 116: La Municipalidad no aprobará plano alguno de edificación, refacción o ampliación de edificios cuyos accesos vehiculares o cocheras sean proyectados frente a árboles existentes. La solicitud de permiso de edificación de obra nueva obliga al proyectista y al propietario a fijar con precisión los árboles existentes en el frente, no siendo causal de su erradicación, el proyecto ni los requerimientos de la obra. En casos excepcionales y cuando la disposición de los árboles fuese tal que su extirpación se hiciera imprescindible, el Departamento Ejecutivo Municipal decidirá en definitiva. En estos casos, los gastos que deriven de la erradicación del forestal correrán por cuenta del propietario frentista.

Art. 117: Los causales que justifican la erradicación de árboles pertenecientes al arbolado público, además de las enunciadas en el artículo 17º serán las siguientes: a) Decrepitud o decaimiento en su vigor, irre recuperables. b) Cuando por las causas anteriormente mencionadas se haga factible su caída. c) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia indique que no son aptas para arbolado público en zonas urbanas. d) Cuando imposibiliten obras de apertura o ensanche de calles u obras de desagüe. e) Cuando la inclinación del fuste alcance amenace con si caída o provoque trastornos al tránsito de peatones o de vehículos. f) Cuando se encuentre fuera de línea con el resto del arbolado y dificultando el paso de peatones o dificulte la visibilidad en proximidad de cruce de calles. g) Cuando por mutilaciones voluntarias o accidentales de diversa índole no se pueda lograr su recuperación.

Art. 118: Las solicitudes de erradicación que reciba la Municipalidad, presentadas por propietarios frentistas, deberán serlo a título personal, no dándose curso a peticiones colectivas de juntas, asociaciones o uniones vecinales, donde no conste la conformidad individual de cada vecino frentista. La Intendencia Municipal, previo informe de técnicos que considere idóneos, dictará en cada caso una resolución, autorizando o denegando la operación, y dándole a al trámite, en caso de así corresponder, curso a otras instancias administrativas.

Art. 119: La Municipalidad procederá a replantar o cambiar especies arbóreas, en aquellos sitios donde considere necesarios, siempre teniendo en cuenta las especies aptas y convenientes para el lugar.

Art. 120: Es obligación de los propietarios, inquilinos y ocupantes frentistas colaborar con la Municipalidad en el control necesario para mantener en óptimas condiciones al o a los árboles implantados frente a su propiedad, siendo de su responsabilidad comunicar al Departamento Ejecutivo Municipal cualquier anomalía que detectaren en su cuidado o normal vegetación. El propietario será responsable por los daños causados al arbolado público existente frente a su propiedad, salvo la prueba eximente a su cargo del hecho de terceros.

Art. 121: Las multas que por infracciones a la presente aplique el Departamento Ejecutivo Municipal, se ajustarán a lo siguiente: Por infracción al artículo 7º: a) Por talar un árbol, destruirlo o causar daños que impidan su recuperación (incisión anular, aplicación de sustancias tóxicas, etc.) se pagará en PESOS el equivalente a CIENTO CINCUENTA LITROS DE NAFTA SUPER, más el pago del ejemplar involucrado. b) por podar, dañar, perjudicar o destruir parcialmente un árbol se pagará en PESOS el equivalente a CIEN LITROS DE NAFTA SUPER, más el pago del daño causado. Por infracción a los artículos 12º, 14º, 15º y 16º se pagará en PESOS el equivalente a CINCUENTA LITROS DE NAFTA SUPER, y pago del daño causado.

***Cercas de frente.**

Art. 122: Todo propietario de un inmueble edificado está obligado a construir y mantener en buen estado y en un todo de acuerdo a las reglas del arte, las cercas frente al mismo. Esta exigencia rige para todo el radio urbano municipal en donde se prestan servicios mínimos de electrificación e higiene urbana.

Materiales y alturas.

Art. 123:

-Lotes edificados: Los materiales a utilizar y el estilo serán libres, salvo disposición especial para alguna zona.

En caso de existir retiro obligatorio, el cerco de frente tendrá una altura máxima de 0,60m en caso de ser opaco, y máxima de 2,00m en caso de combinarse materiales sólidos opacos con especies vegetales y/o elementos transparentes.

-En predios que contengan en su interior edificaciones o depósitos de materiales cuyo aspecto sea considerado antiestético, el Órgano Técnico de Aplicación obligará a la construcción de una cerca cuya altura impida la visual desde el exterior.

***Cercas divisorias entre predios**

Art. 124: En lotes con retiro de frente obligatorio, además de la cerca de frente el propietario está obligado a mantener los cercos divisorios en las mismas condiciones que las cercas de frente en el espacio comprendido entre la Línea Municipal y la Línea de Edificación.

***Muros divisorios**

Forma de construirlos

Art. 125: Un muro divisorio se construirá haciendo coincidir su eje longitudinal con el eje divisorio entre predios o en el predio propio.

***Condiciones de habitabilidad**

Lo referido a normas de funcionamiento y habitabilidad de todas las construcciones se regirá por el CAPITULO TERCERO del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL DE LA CIUDAD DECÓRDOBA.

***Condiciones de seguridad**

Lo referido a medios de egreso de todas las construcciones se regirá por el CAPITULO CUARTO del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN MUNICIPAL DE LA CIUDAD DECÓRDOBA.

CAPITULO IV

4. DISPOSICIONES PROCEDIMENTALES

***Órgano Técnico de Aplicación.**

Art. 126: Será encargado de la aplicación de las disposiciones del presente Código de Edificación, la Secretaría de Obras Públicas, a través de las reparticiones municipales que correspondan, o de las Instituciones a las que por el dispositivo legal que corresponda se les transfiera la responsabilidad.

***Procedimientos y tramitaciones.**

Art. 127:

Permisos de edificación e instalación.

Los permisos de edificación e instalación se clasifican en:

- 1.- Permisos de obra.
- 2.- Avisos de obra

Trabajos que requieren permiso de obra.

- 1.- Construcción de nuevos edificios.
- 2.- Ampliación, refacción y/o transformación de edificios existentes.
- 3.- Modificación de la fachada principal.
- 4.- Cambio o modificación de la estructura de los techos.
- 5.- Ejecutar instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas y de inflamables, ampliar, refaccionar y/o transformar las existentes.
- 6.- Relevamientos de construcciones y/o instalaciones.
- 7.- Ejecución de túneles para conexión de cloacas o agua corriente.
- 8.- Ocupación temporaria de la vía pública.
- 9.- Instalación de marquesinas y/o carteles en el espacio aéreo de la vía pública.

Trabajos que requieren aviso de obra.

- 1.- Ejecutar, modificar y/o refaccionar veredas y/o cordón de pavimento.
- 2.- Cercar el frente y ejecutar muros divisorios que no cierren superficies cubiertas.
- 3.- Terraplenar, desmontar o rellenar terrenos.
- 4.- Demoliciones parciales o totales.
- 5.- Extracción de árboles de la vía pública.
- 6.- Rotura de pavimento y vereda para ejecutar obras de infraestructura.

Disposiciones generales para tramitación de permisos de edificación e instalación.

Requisitos para obtener el Permiso de Obra Privada:

Croquis de ubicación:

Pedido de croquis de ubicación en oficina de Obras Privadas.

Pre visación

Para poder dar comienzo a las obras, el propietario y el profesional interviniente deberán solicitar el Permiso de Obra, cumpliendo con los siguientes pasos:

- Presentación de dos (2) copias previas de los planos completos para la revisión del proyecto.

- Presentación de documentación que acredite la titularidad sobre lote a proyectar.
- Presentación de croquis de ubicación pedido anteriormente.

Presentadas las copias previas del plano en oficina de Obras Privadas, el funcionario o agente municipal encargado deberá efectuar la revisión de los datos del proyecto del propietario de la obra y del profesional, y establecer si dicho proyecto cumple las normas vigentes, de acuerdo con los datos de su carátula.

Visación

- Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras, si correspondiere.*
- Pago de Permiso de obra.
- Pago de Cartel de obra.

*Quedará exento del pago de sellados y contribución que incide sobre la construcción aquel proyecto de vivienda única menor a 30 m2, que sea considerado “vivienda de emergencia”.

El propietario de la obra o su representante deberá presentar por la oficina de Obras privadas, el plano de proyecto final de la obra cuya construcción se solicita autorización, junto con los demás elementos documentales exigidos y una copia del plano final en formato digital (PDF) para la obtención de dicho permiso, bajo la forma de declaración jurada de cumplir con todas las normas de edificación vigentes y asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

El plano a presentar para obtener el permiso de Obra constará de los siguientes elementos:

- Planta General (planta baja)
- Plantas restantes (pisos altos, entresijos y subsuelos)
- Planta de techos
- Dos cortes perpendiculares entre si
- Fachadas
- Cercos
- Planilla y croquis de aberturas (área de iluminación y ventilación)
- Croquis de superficie (acotado)
- Plano de instalaciones eléctricas
- Plano de instalaciones sanitarias (agua y cloacas)
- Plano de gas
- Toda otra documentación gráfica que el organismo considere necesaria para su interpretación.

Escala a presentar 1:100, excepto croquis de superficie que se presentará 1:200.

La forma, contenido y demás condiciones de los planos y de su carátula serán fijados por vía reglamentaria.

La documentación gráfica y escrita exigida a los fines de la obtención del permiso de obra, modificación del proyecto originario y/o relativa al certificado final de obra, como así también aquella requerida para cualquier otra autorización, certificación o tramitación, deberá llevar la firma de profesional responsable debidamente matriculado y habilitado, a cuyos efectos esta deberá ser refrendada por el Colegio Profesional respectivo, según las leyes que reglamentan su ejercicio.

No se aceptarán ningún plano final sin el sellado correspondiente del Colegio que corresponda al profesional involucrado.

En el caso de que, efectivamente surgiera de los datos de la carátula el cumplimiento de las normas vigentes, se procederá a dejar constancia de ello en el plano y se otorgará el Permiso de Obra, bajo la responsabilidad del propietario y del profesional, quedando una

copia de dicho plano en la Municipalidad de Vicuña Mackenna y las copias restantes se entregarán al profesional o propietario únicamente.

Colores reglamentarios.

- Proyecto obra nueva: ROJO.
- Demolición: AMARILLO.
- Construcción existente: NEGRO.
- Transcripción de planos: DOBLE RAYADO A 45º NEGRO

Archivo de planos y copias de planos archivados.

De todos los planos correspondientes a permisos de edificación y/o construcción, se archivará una (1) copia en la oficina correspondiente del Órgano Técnico de Aplicación.

Requisitos para obtener el Permiso de Obra Pública:

Pre visación

Para poder dar comienzo a las obras, el propietario y el profesional interviniente deberán solicitar el Permiso de Obra, cumpliendo con los siguientes pasos:

- Presentación de dos (2) copias previas de los planos completos para la revisión del proyecto.
- Toda otra documentación gráfica que el organismo considere necesaria para su interpretación.

Visación

- Pago de sellados y de la contribución que incide sobre la construcción de obras, si correspondiere.
- Pago de Permiso de obra.
- Pago de Cartel de obra.

El propietario de la obra o su representante deberá presentar por la oficina de Obras Públicas, el plano de proyecto final de la obra cuya construcción se solicita autorización, junto con los demás elementos documentales exigidos y una copia del plano final en formato digital (PDF) para la obtención de dicho permiso, bajo la forma de declaración jurada de cumplir con todas las normas de edificación vigentes y asumiendo la responsabilidad por cualquier incumplimiento de ellas.

Inspección.

Presentado el plano a los fines del artículo anterior, la Dirección de obras privadas efectuará la inspección que corresponda, expidiéndose en un plazo que se fijará por vía reglamentaria, vencido el cual podrán continuarse los trabajos de obra.

Certificado final de obra.

Una vez finalizadas las obras, en las condiciones previstas, el profesional interviniente y el propietario, solicitarán los Certificados de Obras correspondientes, presentando el permiso de obra y una declaración jurada suscrita por todos los responsables, dejando constancia que las construcciones ejecutadas se encuentran conforme al permiso de edificación otorgado, a las normas vigentes y que el estado de obra es el que se detalla en la memoria descriptiva adjunta.

La autoridad de Aplicación, en función de los grados de terminación o finalización de las construcciones, expedirá los certificados de obra que se detallan a continuación:

- Certificado Final de Obra: presentada en forma de la solicitud, la Autoridad de Aplicación, extenderá Certificado Final de Obra, cuando los trabajos estén completamente terminados.
- Certificado Final de Obra Con Plazo: presentada en forma de solicitud, la autoridad de Aplicación, previa inspección de obra, extenderá Certificado Final de Obra Con Plazo, cuando los trabajos estén completamente concluidos, aunque faltaren sólo detalles para su terminación que no afecten las condiciones mínimas de habitabilidad y/o funcionalidad del edificio, de acuerdo a los planos aprobados, a las disposiciones de

ésta Ordenanza y otras normas de vigencia. La dirección de Obras privadas otorgará el plazo de terminación en relación a las características de los detalles faltantes.

- Certificado de Obra Concluida Parcialmente: presentada en forma de solicitud, y en caso de que parte de la obra esté finalizada y constituya unidad funcional, la Autoridad de Aplicación, extenderá el Certificado de Obra Concluida Parcialmente.

Paralización y Clausura de Obra

La Autoridad de Aplicación paralizará toda obra que se realice sin tener concedido el Permiso o que teniéndolo, no se ejecute de acuerdo a las Ordenanzas y disposiciones en vigor y a las reglas del arte. Sólo cuando se regularice la situación administrativa o constructiva, la Autoridad de Aplicación, dejará sin efecto la suspensión.

En caso de no acatarse la orden de paralización, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la Clausura de la obra y una multa de un monto a considerar. Si se violare la clausura dispuesta, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables, la Autoridad de Aplicación dará inicio a las acciones que resulten pertinentes, solicitando en su caso al Departamento Ejecutivo la demolición de la obra.

CAPITULO V

5. DISPOSICIONES PARTICULARES

Art. 128: Zona I.A.

Carácter urbanístico:

Zona institucional principal a escala urbana. Concentración de componentes representativos del patrimonio arquitectónico-urbanístico. Preservación de edificios y ámbitos de valor patrimonial y ambiental.

Propuesta como Área Especial sujeta a proyecto particular de puesta en valor de los espacios público-comunitarios (Plaza. Sarmiento, espacio público calle) y de los edificios y ámbitos conexos públicos y privados componentes del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico de la localidad.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominantes: Institucional (administrativo, financiero, educativo, religioso, etc.)
- Complementarios: Residencial. Comercial, de servicios y otras actividades económicas reguladas de Patrón I.A. (Cuadro 2 y Figura 2).

Fraccionamiento:

- Parcelas afectadas a usos institucionales (públicos y privados): No se admite su subdivisión.
- Parcelas afectadas a otros usos:
- Superficie mínima: 420 m².
- Frente mín.: 15,00 m.

Ocupación y edificación:

Para parcelas afectadas a usos institucionales (públicos y privados):

Índices, retiros y alturas a definir mediante el proyecto particular de puesta en valor de la zona.

Para las parcelas restantes:

Índices edilicios:

Hasta tanto se desarrolle el proyecto particular para la Zona:

- FOS máximo: 0.80
- FOT máximo: 2.30

Altura máxima de edificación:

Altura máxima de fachada de frente y total: de 7.00.

La altura mencionada podrá llegar hasta los 9,00 m siempre que la construcción presente retiros de frente de 3.00 m

Retiros:

- Parcelas de Mz. 42, Mz. 43 y Mz 'd': No se admiten retiros de frente.
- Parcelas de Mz. 'a': Retiro optativo. En caso de efectuarlo, se debe adoptar el de alguna de las edificaciones adyacentes.
- Parcelas de Mz. 'c': Se mantienen los retiros actuales.

Estacionamiento:

- 1 (una) cochera por cada una unidad funcional. Las cocheras deberán ser cubiertas o semicubiertas y contar con 25 m² libres (2.5 x 5.00 mts.) mínimo por cada unidad considerada.

Art. 129: Zona C.1.

Carácter urbanístico:

Principal concentración comercial y de servicios a escala urbana, a consolidar en tal carácter. Máxima restricción al asentamiento de las actividades económicas potencialmente conflictivas. Tramos y edificios de valor patrimonial arquitectónico-urbanístico para los que se proponen acciones de recuperación y/o preservación total o parcial.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominantes: comercial y de servicios de Patrón I.b. (Cuadro 2 y Figura 2), e institucional.
- Complementarios: Residencial. Otras actividades económicas reguladas incluidas en el Patrón antes mencionado.
- Condicionados: Usos singulares públicos y/o privados de tipo societario, cultural, recreativo, etc. Estacionamiento.

Fraccionamiento:

No se admite la subdivisión de parcelas existentes promoviendo la integración de las de reducidas dimensiones a fin de posibilitar la recuperación y/o preservación de edificaciones de valor patrimonial.

Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

Para intervenciones en edificaciones de valor patrimonial susceptibles de recuperación y/o de mejoramiento total o parcial del edificio original preservando sus elementos básicos de configuración estructural y/o morfológica:

Parcelas en esquina:

- FOS máximo: 0.85
- FOT máximo: 2.40

Parcelas no en esquina:

- FOS máximo: 0.80
- FOT máximo: 2.30

Para intervenciones nuevas o en edificaciones existentes que no cumplan con las condiciones explicitadas en el punto anterior:

Parcelas en esquina:

- FOS máximo: 0.80
- FOT máximo: 2.30

Parcelas no en esquina:

- FOS máximo: 0.75
- FOT máximo: 2.10

Para la parte interna de las parcelas, desde los 10,00 m de profundidad a partir de la L.M. se admitirán playas de estacionamiento que podrán incorporar construcciones livianas, desarmables, con cubiertas no reflectantes para la protección de los vehículos.

El espacio destinado a tal fin podrá incorporar, total o parcialmente, más de un predio.

Para el acceso a los mismos se fija un ancho mínimo de 3,50 m.

Altura máxima de edificación:

Las intervenciones en edificios de valor patrimonial deben mantener su altura de fachada.

En nuevas edificaciones adyacentes a edificios de valor patrimonial, se adoptará la de éstos. En su defecto será de 7.00 m.

En su resolución arquitectónica y constructiva deberán materializar el plano de fachada e incorporar relaciones de escala y organización.

La altura mencionada podrá llegar hasta los 9,00 m siempre que la construcción presente retiros de frente de 3.00 m. sin sobrepasar el volumen definido por los planos límite que, con una inclinación de 30º, arranquen de los bordes superiores de las fachadas de frente y fondo. Las alturas máximas de edificación antes definidas sólo podrán ser superadas por construcciones auxiliares o complementarias.

Retiros:

La edificación debe materializar la fachada de frente en coincidencia con la L.M. Hasta la altura estipulada en el apartado siguiente como forma de asegurar un tejido continuo. Por sobre esa altura, debe respetar los retiros que se fijan en el mismo.

Fachadas:

La fachada está sujeta a aprobación especial del Departamento de Obras Públicas. A tal efecto es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte. El Departamento de Obras Públicas podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con las características de la arquitectura de la zona. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de las mismas, salvo cuando solo se trate de cambios de color o material de revestimiento, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso. El D.E.M. está autorizado para exigir el revoque y pintura de los frentes de las propiedades o en su caso la renovación, cuando se encuentren en estado ruinoso o sin terminar.

Salientes de marquesinas:

Un alero en planta baja se mantendrá a 3m. medidos sobre la acera en la L.M. Su avance será de 1,20m. como máximo.

El voladizo máximo para marquesina, que deberá mantenerse como mínimo a 3m. de altura sobre el nivel de la acera en la L.M., se hará de 1.20 mts. y distará 1m. de la alineación de los troncos de los árboles o de instalaciones para el servicio público.

Las marquesinas podrán llegar hasta 0,15 m. como máximo de la línea divisoria.

El propietario se comprometerá por escrito en el expediente de permiso de obra, a reformar la marquesina a su costa y sin derecho a reclamo alguno, en el caso que se reduzca la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.

Cartelería:

Se alentará el uso de cartelería de tipo monolítica o pizarra, la cual deberá ubicarse en el área destinada a verdes de la vereda y bajo ninguna circunstancia se podrá interrumpir el recorrido peatonal de la vereda.

Art. 130: Zona C.2.

Carácter urbanístico:

Zona consolidada que recepta actividades comerciales y de servicios de escala urbana. Media restricción al asentamiento de las actividades económicas potencialmente conflictivas. La edificación, en particular la de tipología industrial, debe cumplimentar con lo estipulado en las

Disposiciones Generales respecto de su calidad constructiva y de diseño teniendo en cuenta la ubicación central de la Zona, vinculada al área más representativa de la localidad y sobre los principales accesos urbanos.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominantes: comerciales, de servicios e industriales y asimilables de Patrón II.a. (Cuadro 2 y Figura 2)
- Complementarios: institucional y residencial.
- Condicionados: usos singulares públicos y/o privados de tipo societario, cultural, recreativo, etc.

Fraccionamiento:

Se restringe la subdivisión de parcelas. Se promueve su integración para posibilitar intervenciones integrales de mayor escala. Estas disposiciones protegen el predio de la Estación Terminal de Ómnibus.

Dimensión de parcelas:

Superficie mínima: 420,00 m²

Frente mínimo: 12,00 m.

Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

Para toda la Zona, exceptuando las Manzanas "B" a "E".

Para parcelas en esquina:

- FOS máximo: 0.80
- FOT máximo: 2.30

Para parcelas no en esquina:

- FOS máximo: 0.70
- FOT máximo: 2.00

Para las manzanas "B" a "E".

- FOS máximo: 0.80
- FOT máximo: 2.30

Altura máxima de edificación:

La altura máxima de fachadas de frente/s y de fondo para nuevas edificaciones se fija en 7.00 m.

La altura mencionada podrá llegar hasta los 9,00 m siempre que la construcción presente retiros de frente de 3.00 m. sin sobrepasar el volumen definido por planos límites que, con una inclinación de 45º, arranquen de los bordes superiores de las fachadas de frente y fondo.

Las alturas máximas de edificación antes definidas sólo podrán ser superadas por construcciones auxiliares o complementarias.

Retiros:

De frentes: optativos

En caso de materializar retiro/s de frente/s se mantendrá el de uno o ambos de los inmuebles adyacentes.

Fachadas:

La fachada está sujeta a aprobación especial del Departamento de Obras Públicas. A tal efecto es obligatoria la presentación de planos detallados en los que se dejará constancia expresa de los materiales, sus acabados y color de cada parte. El Departamento de Obras Públicas podrá rechazar los proyectos que estén en desacuerdo con las características de la arquitectura de la zona. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de las mismas, salvo cuando solo se trate de cambios de color o material de revestimiento, en cuyo caso bastará la constancia respectiva en el expediente de permiso. El D.E. está autorizado para exigir el revoque y pintura

de los frentes de las propiedades o en su caso la renovación, cuando se encuentren en estado ruinoso o sin terminar.

Salientes de marquesinas:

Un alero en planta baja se mantendrá a 3mts. medidos sobre la acera en la L.M. Su avance será de 1,20mts. como máximo.

El voladizo máximo para marquesina, que deberá mantenerse como mínimo a 3m. de altura sobre el nivel de la acera en la L.M., se hará de 0.70 m y distará 1m. de la alineación de los troncos de los árboles o de instalaciones para el servicio público.

Las marquesinas podrán llegar hasta 0,15m. como máximo de la línea divisoria.

El propietario se comprometerá por escrito en el expediente de permiso de obra, a reformar la marquesina a su costa y sin derecho a reclamo alguno, en el caso que se reduzca la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.

Estacionamiento:

- 1 (una) cochera por cada una unidad funcional. Las cocheras deberán ser cubiertas o semicubiertas y contar con 25 m² libres (2.5 x 5.00 mts.) mínimo por cada unidad considerada.

Art. 131: Zona C-R.

Carácter Urbanístico:

Zona mixta comercial residencial. Extensión de las actividades comerciales y de servicio de escala urbana que caracterizan la Zona C.1. A consolidar en tal carácter. Máxima restricción al asentamiento de actividades económicas potencialmente conflictivas. Por su localización central, se promueve la localización de proyectos de vivienda de mayor densidad relativa en terrenos de mediana y mayor superficie, baldíos o de posible renovación.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominante: comercial, de servicios de Patrón I.b. y residencial.
- Complementarios: institucionales. Otras actividades económicas reguladas incluidas en el Patrón antes mencionado.
- Condicionados: usos singulares públicos y/o privados de tipo societario, cultural, recreativo, etc. Estacionamiento.

Fraccionamiento:

- Dimensión de parcelas:

Superficie mín.: 375 m².

Frente mín.: 12,50 m.

Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

Parcelas en esquina:

- FOS máximo: 0,80
- FOT máximo: 1.40

Parcelas no en esquina.

- FOS máximo: 0.70
- FOT máximo: 1.30

En la parte interna de las parcelas, desde los 25,00 m. de profundidad a partir de la L.M., la superficie remanente admitirá playas de estacionamiento que podrán incorporar construcciones livianas, desarmables, con cubiertas no reflectantes para la protección de los vehículos. Para este uso se fijan los siguientes índices:

- FOS máximo: 0,60
- FOT máximo: 0,60

El espacio destinado a tal fin podrá incorporar, total o parcialmente, más de un predio. Para el acceso a los mismos se fija un ancho mínimo de 3,50 m.

En el caso de parcela/s destinada/s exclusivamente a estacionamiento se podrá admitir un FOS y FOT de hasta 1,00. La edificación debe cumplimentar con lo estipulado en las Disposiciones Generales respecto de su calidad constructiva y de diseño teniendo en cuenta la ubicación central de la Zona, vinculada al área más representativa de la localidad y cercana a los principales accesos urbanos.

Altura máxima de edificación:

La altura máxima de fachadas de frente/s y de fondo para edificaciones se fija en 6,50 m. La altura mencionada podrá llegar hasta los 8,00 m. sin sobrepasar el volumen definido por planos límites que, con una inclinación de 45º, arranquen de los bordes superiores de las fachadas de frente y de fondo

Las alturas máximas de edificación antes definidas sólo podrán ser sobrepasadas por construcciones auxiliares y complementarias.

Retiros:

De frente:

Sobre las calles con dirección este-oeste, no se admiten retiros de frente. La edificación se materializará sobre la L.M. manteniendo la continuidad de fachada.

Sobre las calles con dirección norte-sur son optativos. En caso de materializar retiro/s de frente/s se mantendrá el de uno o ambos inmuebles adyacentes.

Estacionamiento:

- 1 (una) cochera por cada una unidad funcional. Las cocheras deberán ser cubiertas o semicubiertas y contar con 25 m² libres (2.5 x 5.00 mts.) mínimo por cada unidad considerada.

Art. 132: Zona R.1.

Carácter Urbanístico:

Zona residencial dominante de localización central con posibilidades de consolidación mediante la incorporación de un mayor número de unidades de vivienda en parcelas de mediana y mayor superficie relativa, baldías o en posible renovación.

Máxima restricción al asentamiento de actividades económicas potencialmente conflictivas.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y Figura 1.

Uso del suelo:

- Dominante: residencial.
- Complementario: comercial, de servicios y otras actividades económicas reguladas de Patrón I.b.
- Condicionados: actividades singulares públicas y privadas de tipo societario, cultural, recreativo, etc.

Fraccionamiento:

Dimensiones de parcelas:

- Superficie mínima: 375 m².
- Frente mínimo: 12,50 m.

En parcelas cuyas dimensiones admitan la subdivisión con lotes internos se fija en 3 (tres) metros el ancho mínimo del pasillo de acceso a estos debiendo respetarse la superficie mínima de parcela correspondiente a la Zona (descontando la superficie del pasillo de acceso).

En conjuntos habitacionales:

Superficie mínima: 1.000 m²

Frente mínimo: 20,00 m.

Ocupación y Edificación:

Índices edilicios:

- FOS máximo: 0,70
- FOT máximo: 1.00

Para conjuntos edilicios:

- FOS máximo: 0,70
- FOT máximo: 1,20

Altura máxima de edificación:

- Viviendas: 6,00 m.
- Otros usos: 6,50 m.

Retiros:

De frente: 3 mts. Optativo, salvo en las parcelas pertenecientes al entorno de la Mz. 27.

Estacionamiento:

- 1 (una) cochera por cada una unidad funcional. Las cocheras deberán ser cubiertas o semicubiertas y contar con 25 m² libres (2.5 x 5.00 mts.) mínimo por cada unidad considerada.

Art. 133: Zona R.2.

Carácter urbanístico:

Zona residencial dominante con buen nivel edilicio. Con posibilidad de ampliación en el sector sur-este donde se promueve la radicación de conjuntos de viviendas colectivas generando situaciones distintivas que aporten a la caracterización de la Zona. Máxima restricción al asentamiento de actividades industriales y asimilables: Patrón I.b. (Cuadro 2 y Figura 2).

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominante: residencial
- Complementario: comercios, servicios y equipamientos comunitarios de nivel barrial y de sector.
- Condicionado: industrial de Patrón I.b. desalentando resolución con tipología industrial.

Fraccionamiento:

Dimensiones de parcelas:

- Superficie mínima: 360,00 m².
- Frente mínimo: 12,00 m.

Dimensiones de parcelas para conjuntos de viviendas:

- Viviendas individuales con tipologías dúplex únicamente (10 ó más unidades):

Superficie mínima: 235,00 m²

Frente mínimo: 9,00 m

- Viviendas colectivas:

Superficie mínima: 2.500,00 m²

Frente mínimo: 30.00 m

El terreno debe tener una conformación adecuada para el desarrollo de proyectos integrales. Se admitirá la incorporación de locales comerciales y/o destinados a usos comunitarios menores.

En el caso de terrenos en esquina, o que abran a dos o más calles y que no lleguen a la dimensión mínima exigida se podrán flexibilizar las dimensiones fijadas, en defecto, hasta un 20%.

Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

Parcelas de menos de 360,00 m²:

- FOS máximo: 0,65
- FOT máximo: 0,90

Parcelas de 360,00 a 700,00 m².

- FOS máximo: 0.65
- FOT máximo: 0.80

Parcelas con conjuntos de viviendas colectivas::

- FOS máximo: 0.70
- FOT máximo: 1.40

Altura máxima de edificación:

La altura máxima de fachadas de frente para nuevas edificaciones se fija en 6,50 m (equivalente a dos pisos de edificación). Esta altura podrá ser superada por techos inclinados o curvos hasta una altura máxima de 8,00 m. En el caso de intervenciones integrales, la altura máxima de fachadas se fija en 9,00 m. (Equivalente a tres pisos de edificación) y la altura máxima de edificación en 10,50 m. Se alentará la combinación de alturas (2 y 3 pisos) en los distintos bloques de edificación.

Las alturas máximas antes definidas sólo podrán ser sobrepasadas por construcciones auxiliares o complementarias.

Retiros:

De frente:

Para usos residenciales:

- En parcelas de menos de 30,00 m de profundidad: 3,00 m.
- En parcelas de más de 30,00 m de profundidad: 4,00 m
- En parcelas en esquina el retiro será obligatorio para uno de sus lados, indistintamente de cual se elija, mientras que el restante será optativo.

Para usos industriales o similares:

- Las parcelas ocupadas por tales usos deben materializar el cerramiento del predio en coincidencia con la línea de retiro.

Para conjuntos habitacionales:

- Deben efectuar retiros de frente/s continuos para los que se exigen adecuados tratamientos de parquización.

Estacionamiento:

- 1 (una) cochera por cada una unidad funcional. Las cocheras deberán ser cubiertas o semicubiertas y contar con 25 m² libres (2.5 x 5.00 mts.) mínimo por cada unidad considerada.

Art. 134: Zona R.3.

Carácter urbanístico:

Zona mixta residencial dominante e industrial y asimilable. Periférica respecto de las restantes zonas del área urbanizada. Se promueve su asentamiento en sectores urbanos de baja ocupación con loteos y reparcelamientos de manzanas cuadradas. Media restricción al asentamiento de actividades industriales y asimilables.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominantes: residencial e industrial y asimilables de Patrón II.b. (Cuadro 2 y Figura 2)
- Complementarios: comercios, servicios y equipamientos comunitarios de nivel barrial y de sector.

Fraccionamiento:

Dimensiones de parcelas:

- En manzanas cuadradas:

Superficie: 250,00 m²

Frente: 10,00 m. En esquinas: 12,00 m.

- En manzanas rectangulares resultantes de la partición de manzanas cuadradas:

Superficie: 250,00 m² (flexibilizable en 5%).

Frente: 12,00 m. (flexibilizable en 10%).

- Urbanizaciones y planes de vivienda de interés social:

Superficie: 220 m²

Frente: 10,00 m

Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

Terrenos de menos de 350,00 m²

- FOS máximo: 0.70
- FOT máximo: 1.00

En caso de 2 (dos) unidades de uso se autoriza FOS máximo: 0,70.

Terrenos de 350,00 m² o más:

- FOS máximo: 0.75
- FOT máximo: 1.10

Altura máxima de edificación: 7,00 m.

Retiros:

De frente:

- En parcelas sobre calles y avenidas: 3 mts
- En parcelas sobre pasajes: 2 mts
- En parcelas en esquina el retiro será obligatorio para uno de sus lados, indistintamente de cual se elija, mientras que el restante será optativo.

Estacionamiento:

- 1 (una) cochera por cada una unidad funcional. Las cocheras deberán ser cubiertas o semicubiertas y contar con 25 m² libres (2.5 x 5.00 mts.) mínimo por cada unidad considerada.

Art. 135: Zona I.1.

Carácter urbanístico:

Zona industrial dominante, periférica respecto a la planta urbana, con buena accesibilidad urbana y regional. Destinada a la localización de actividades industriales, asimilables y otras que, por el grado de conflictividad y/o molestia que generan (por su tipo, escala, procesos, emisiones, flujos vehiculares, etc.) requieren de cierto grado de aislamiento respecto al resto de actividades urbanas.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominantes: actividades industriales y asimilables: Patrón III (Cuadro 2 y Figura 2).
- Complementarias: entretenimientos, esparcimientos y similares.
- Condicionadas: viviendas accesorias al uso principal.

Fraccionamiento:

Las zonas incluidas en esta categoría presentan en su mayor parte amezanamientos preexistentes condicionando la forma y dimensiones de las unidades parcelarias que se definen.

- Dimensiones de parcelas:

Superficie mínima: 1.000 m²

Frente mínimo: 20,00 m

Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

- FOS máximo: 0,30
- FOT máximo: 0,40

Altura máxima de edificación:

- Edificación industrial: 7,50m
- Edificación no industrial: 3,50m

Retiros:

Parcelas de esquina:

- De un frente: 10,00m.
- Del otro frente: 7,00m.
- De fondo: 10,00m.

Parcelas no de esquina:

- De frente: 10,00m.
- Lateral (de una divisoria): 7,00m.
- De fondo: 10,00m.

Estacionamiento y carga / descarga:

A reglamentar.

Observaciones: Se debe cumplimentar las disposiciones generales y especiales sobre calidad de diseño tanto en la resolución edilicia como en las construcciones accesorias y complementarias.

Art. 136: Zona I.2.

Carácter urbanístico:

Zona industrial dominante, periférica respecto a la planta urbana, con buena accesibilidad relativa urbana y regional.

Destinada a la localización de actividades económicas industriales o asimilables y otras que, por el grado de conflictividad y/o molestia que generan (por su tipo, escala, procesos, emisiones, flujos vehiculares, etc.) requieren de cierto grado de aislamiento respecto al resto de las actividades urbanas.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominantes: actividades industriales y asimilables: Patrón IV (Cuadro 2 y Figura 2).
- Complementarias: actividades necesarias y auxiliares para el funcionamiento de las dominantes.
- Condicionadas: viviendas accesorias al uso principal.

Fraccionamiento:

Dimensiones de parcelas:

- Superficie mínima: 2500 m²
- Frente mínimo: 50,00 m

Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

FOS máximo:

- En parcelas de 10000 m² o más: 0,20.
- En parcelas de 5000 hasta 10000 m²: 0,25.
- En parcelas menores de 5000 m²: 0,30.

FOT máximo: 30% mayor que el FOS máximo.

Altura máxima de edificación:

Sin limitaciones dependiendo de la actividad y su escala.

Retiros:

- De frente:
 - En parcelas de 2500 m² hasta 5000 m²: 15,00 m.
 - En parcelas de 5000 m² hasta 10000 m²: 20,00 m.
 - En parcelas mayores a 10000 m²: 25,00 m.
- De líneas divisorias laterales de parcelas:

- En parcelas de 2500 m² hasta 10000 m²: 10,00 m de cada lado pudiendo reducir uno de los retiros hasta 5,00 m siempre que el restante se incremente en la magnitud de la reducción efectuada.
- En parcelas mayores a 10000 m²: 15,00 m de cada lado pudiendo reducir uno de los retiros hasta 10,00 m siempre que el restante se incremente en la magnitud de la reducción efectuada.
- De línea divisoria de fondo:
En todos los casos: 10,00 m.

Estacionamiento y carga / descarga:

A reglamentar.

Art. 137: Zona I.3.

Carácter urbanístico:

Zona industrial dominante, periférica respecto a la planta urbana, con buena accesibilidad urbana y regional.

Destinada a la localización de actividades económicas industriales o asimilables y otras que, por el mayor grado de conflictividad y/o molestia que generan (por su tipo, escala, procesos, emisiones, flujos vehiculares, etc.) requieren un mayor grado de aislamiento respecto al resto de las actividades urbanas.

En ciertos casos su implantación será autorizada previa fijación de normas especiales.

Delimitación:

Según criterios especificados en Disposiciones Generales y según Figura 1.

Usos del suelo:

- Dominantes: actividades industriales y asimilables reguladas de Patrón IV b (Cuadro 2 y Figura 2).
- Complementarias: actividades necesarias y auxiliares para el funcionamiento de las dominantes.
- Condicionadas: viviendas accesorias al uso principal, salvo en Patrón IV b* en que se prohíbe.

Fraccionamiento:

Dimensiones de parcelas:

- Superficie mínima: 5000 m²
- Frente mínimo: 50,00 m

Ocupación y edificación:

Índices edilicios:

FOS máximo:

- En parcelas de 5000 m² hasta 10000 m²: 0.25
- En parcelas de 10000 m² o más: 0.20.

FOT máximo: 30% mayor que el FOS máximo.

Altura máxima de edificación:

Sin limitaciones dependiendo de la actividad y su escala.

Retiros:

- De frente:
 - En parcelas de 5000 m² hasta 10000 m²: 20,00 m.
 - En parcelas de más de 10000 m²: 25,00 m.
- De líneas divisorias laterales de parcelas:
 - En parcelas menores a 10000 m²: 10,00 m de cada lado pudiendo reducir uno de los retiros hasta 10,00 m siempre que el restante se incremente en la magnitud de la reducción efectuada.
 - En parcelas mayores a 10000 m²: 15,00 m de cada lado pudiendo reducir uno de los retiros hasta 10,00 m siempre que el restante se incremente en la magnitud de la reducción efectuada.

- De línea divisoria de fondo:
 - En todos los casos: 10,00 m.

Estacionamiento y carga / descarga:

A reglamentar.

Art. 138: Zona Z.R.

Zona de ubicación periférica destinada a los usos rurales y a algunas actividades económicas reguladas vinculadas a estos usos.

Las condiciones de fraccionamiento serán determinadas en función de la participación y disposiciones legales vigentes de los organismos competentes.

Art. 139: Zona R.E.

Zona cuya habilitación y disposiciones urbanísticas están condicionadas a cambio en las condiciones actuales.

6. DE LA ADMINISTRACION Y PROCEDIMIENTOS

Art. 140:

Obtención de Permiso para Fraccionamiento / Uso / Ocupación del Suelo Nuevos o Modificación de los Existentes.

Todos los interesados en realizar nuevos fraccionamientos, usos y formas de ocupación del suelo o modificación de los mismos deberán contar obligatoriamente con visación previa de factibilidad, la cual será o no otorgada según que lo solicitado se encuentre conforme a lo dispuesto en la presente Ordenanza. Dicha visación deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente. Para ello deberá presentar formalmente la solicitud detallando las características del emprendimiento a efectuar y toda otra documentación técnica y legal que exija las reglamentaciones pertinentes.

Art. 93: El Departamento Ejecutivo deberá reglamentar los procedimientos a cumplimentar en los trámites administrativos vinculados con los asuntos de que trata la presente Ordenanza.

7. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 141: La presente Ordenanza será de aplicación a toda tramitación que en materia de urbanizaciones, usos del suelo, ocupación y edificación se iniciaren con posterioridad a la fecha de su publicación, como asimismo a todas aquellas pendientes de aprobación definitiva, las que deberán adaptar sus propuestas y proyectos a las presentes disposiciones. Salvo aquellos que habiendo sido autorizados a iniciar las respectivas obras, hayan dado principio de ejecución a las mismas, con fecha anterior a la promulgación de la presente Ordenanza, siempre que esta circunstancia pueda ser fehacientemente probada por el interesado. En estos casos no se innovará en modo alguno las especificaciones originalmente aprobadas. Para hacerse acreedor a esta franquicia el interesado deberá, dentro del plazo de sesenta (60) días, acogerse a la presente disposición, para lo que bastará la presentación por escrito solicitándolo.

Art. 142: en los casos de Expedientes en trámite conforme a disposiciones legales anteriores a esta Ordenanza, en los cuales existieron conflictos de trascendencia pública por su significado social, el Departamento Ejecutivo podrá producir su aprobación mediante Decreto que fundadamente contemplen dichas situaciones tendiendo a tutelar los intereses públicos y privados comprometidos.

Art. 143: si se tratare de simples subdivisiones en trámite al momento de entrada en vigencia de la presente regirán las disposiciones vigentes en la materia al momento de iniciación de las actuaciones correspondientes.

Art. 144: el actual Código de Edificación deberá ajustar sus disposiciones a la de este Código.

Art. 145: derogase todas las disposiciones normativas de carácter general o especial que se opongan a la presente, incluida la ordenanza * (de cocheras)

Programa de Asistencia Técnica - Secretaría de Extensión Universitaria

CONVENIO UNIVERSIDAD NACIONAL DE CÓRDOBA

MUNICIPALIDAD DE VICUÑA MACKENNA

Ejecución Facultad de Arquitectura Urbanismo y Diseño (UNC). Equipo Técnico

PLAN de ORDENAMIENTO URBANÍSTICO

DE VICUÑA MACKENNA

(Provincia de Córdoba)

ANEXOS

Diciembre de 2015

Equipo Técnico: Arq. Sara M. T. Rossi - Arq. David A. Malik de Tchara

Graficación y edición de texto y documentación estadística: Arq. Victoria Cebrián

ANEXO 1

Clasificación de locales habitables según categorías

(Listado por orden alfabético)

LOCALES DE PRIMERA CATEGORIA

- | | | |
|---------------------|--------------------------|-------------------|
| * Biblioteca | * Cuarto de planchar | * Sala de estar |
| * Cocina comedor | * Dormitorio | * Sala de Juegos |
| * Comedor | * Estudio y/o escritorio | * Sala de lectura |
| * Cuarto de costura | | * Sala de música |

LOCALES DE SEGUNDA CATEGORIA

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| * Antecocina | * Depósito familiar | * Lavadero |
| * Baño | * Escalera | * Palier |
| * Cocina | * Guardacoches | * Toilette |
| * Cubrecoche | * Guardarropa | |
| * Despensa | * Hall | |

LOCALES DE TERCERA CATEGORIA

- | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| * Archivo | | |
| * Antecocina en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar | | |
| * Auditorio | * Aulas | * Biblioteca |
| * Cocinas en edificios no residenciales y en edificios residenciales de vivienda transitoria o no familiar | | |
| * Comercio | * Local de portería | * Sala de juego |
| * Consultorio | * Morgue | * Sala de partos |
| * Estadios cubiertos | * Natatorio | * Sala de |
| * Foyer | * cubierto | proyección y/o |
| * Gimnasio | * Nursery | espectáculos |
| * Iglesia y/o capilla | * Oficina | * Sala de rayos X |
| * Kitchenette | * Sala de cirugía | * Sala de terapia |
| * Laboratorio | * Sala de | intensiva |
| * Laboratorio fotográfico | * convenciones | * Sala de teatro |
| * Locales en galerías comerciales | * Sala de exposición | * Salón de actos |
| | * Sala de grabación | * Sala de baile |
| | * Sala de internación | |

LOCALES DE CUARTA CATEGORIA

- | | |
|---------------------------|------------------------------------------------|
| * Corredor | * Sala de espera anexa a oficina o consultorio |
| * Depósito | * Sala de maquinas |
| * Escalera | * Sanitarios colectivos |
| * Garage y/o guardacoches | * Vestuarios colectivos |
| * Hall | * Recepción de residuos |
| * Lavadero | |
| * Office | |
| * Palier | |

ANEXO 2

Clasificación general de actividades económicas por patrones

ANEXO GRÁFICO

Figura 1: Zonificación según patrones urbanísticos

Figura 2: Zonificación según patrones de actividades económicas

ANEXO 3

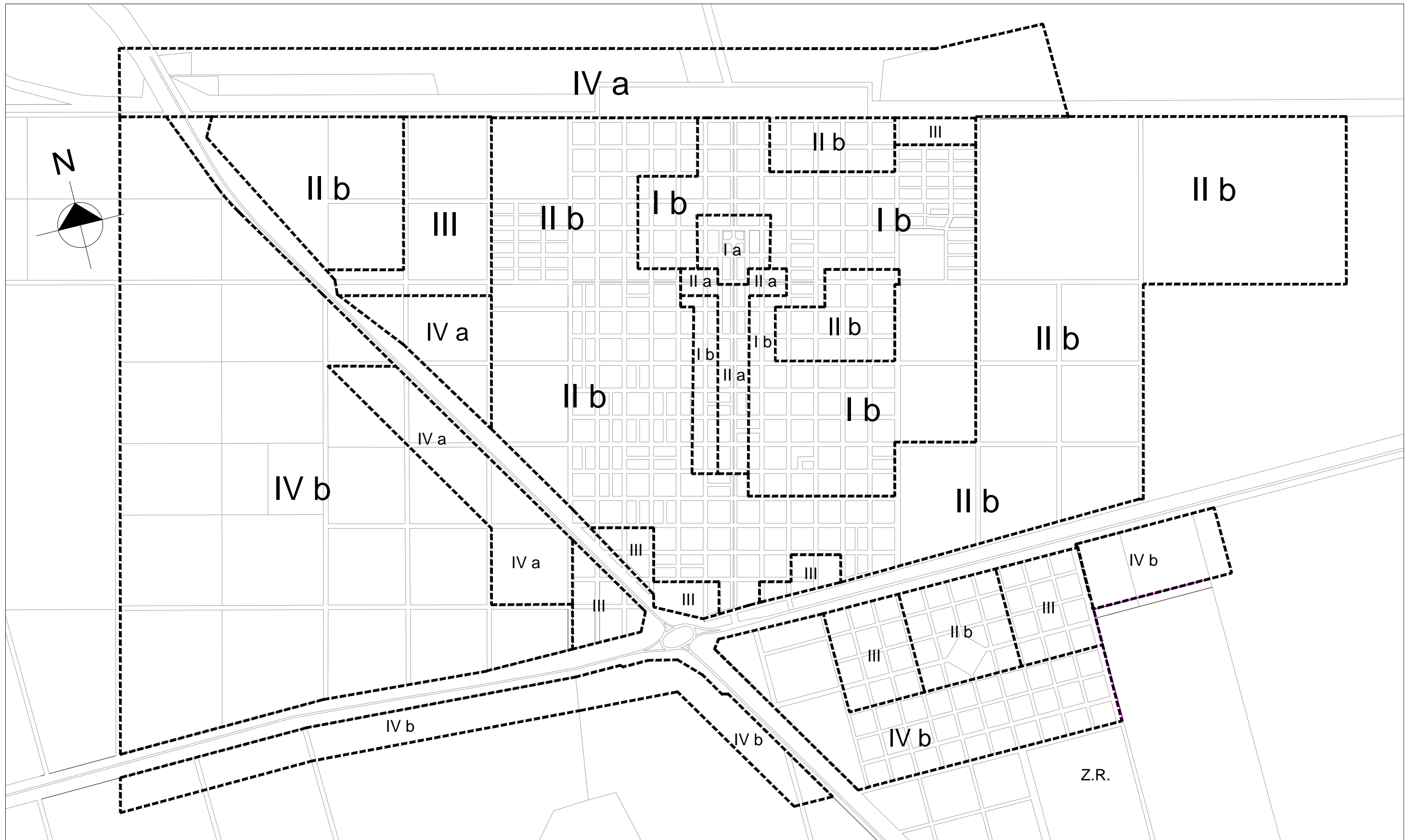
Calles perteneciente a Red Vial Secundaria

Calles sentido Este-Oeste

- * Intendente Lorenzo Gómez
- * Francisco Torres/ Virgilio Mira
- * Av. Ricardo Risatti - Av. Illia
- * Gregorio Ramírez/ Los Inmigrantes
- * Servando Vidal
- * Amadeo Sabattini
- * Fulvio Zambroni
- * José Larrañaga

Calles Sentido Norte-Sud

- * Calle de la rural (hoy sin nombre)
- * Calle que corre paralela, 300 ms. al Oeste de la anterior (hoy sin nombre)
- * Pueyrredón
- * Jorge Cendoya
- * Manuel Belgrano
- * Av. Conall S. Tierney - Av. Carlos S. Yde
- * Colón
- * Jesús Manselle
- * Libertad
- * Calle que corre paralela, 300 ms. al Oeste de la anterior (hoy sin nombre)
- * Calle que corre paralela, 300 ms. al Oeste de la anterior (hoy sin nombre)



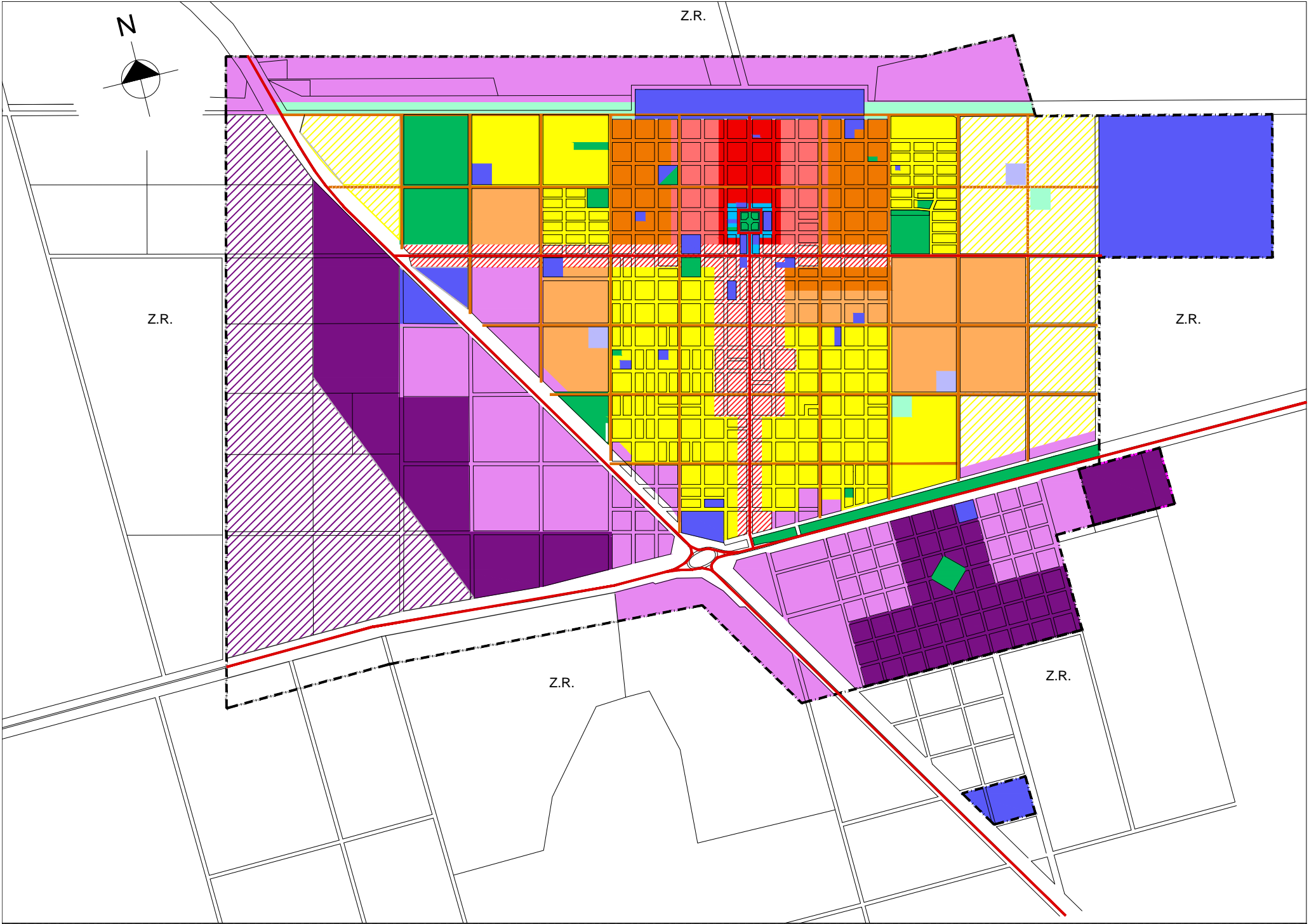
VICUÑA MACKENNA (Provincia de Córdoba)

Figura 2 – ZONIFICACIÓN SEGÚN PATRONES DE ACT. ECONOMICAS

Ordenanza N°

ANEXO GRÁFICO

















(Complementa el cuadro 2 y la Figura 1)



REFERENCIAS

- EJIDO URBANO ACTUAL
- RED VIAL PRINCIPAL regional y urbana
- RED VIAL SECUNDARIA urbana

PATRONES

 ZONA INST. ADMINISTRATIVA-IA- art. 128	 ZONA INDUSTRIAL I1 art. 135	Existentes
 ZONA COMERCIAL C1 art. 129	 ZONA INDUSTRIAL I2 art. 136	 ESPACIOS VERDES PUBLICOS
 ZONA COMERCIAL C2 art. 130	 ZONA INDUSTRIAL I3 art. 137	 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 ZONA COMERCIAL RESIDENCIAL CR art. 131	Z.R. ZONA RURAL Z.R. art. 138	Propuestos
 ZONA RESIDENCIAL R1 art. 132	 ZONA RESIDENCIAL DE EXPANSIÓN RE art. 139	 ESPACIOS VERDES PUBLICOS
 ZONA RESIDENCIAL R2 art. 133		 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 ZONA RESIDENCIAL R3 art. 134		 ZONAS ESPECIALES

CLASIFICACIÓN GENERAL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS POR PATRONES

(Basado en la sistematización propuesta por Naciones Unidas (CIIU.Rev.2), con adaptaciones a la situación concreta de Vicuña Mackenna)

Superficie máxima ocupada admitida por Patrón (en m2)							
Ia	Ib	Ila	Ilb	III	Iva	Ivb	Rural

Producción agropecuaria

1112	Viveros (producción en gran escala)	.	.	.	.	.	SL	SL	SL
1113	Cria de animales (grandes, pequeños, abejas, etc.)	.	.	.	.	.	.	.	SL
1117	Elab. De prod. Agrop. En explotaciones agrícolas cuando no puedan declararse por separado la producción y elaboración	.	.	.	.	.	.	.	SL

Productos alimenticios y bebidas

31110	Mataderos y frigoríficos de gando y/o aves	.	.	.	.	.	.	SL	SL
31112	Elaboración de carnes, fiambres y embutidos incluyendo tareas de ahumado, conservación, enlatado, curado, etc.	.	.	.	200	400	1000	SL	SL
31120	Usinas pasteurizadas de leche	.	.	.	.	.	SL	SL	.
31121	Fabricación de manteca, queso, crema, leche en polvo y demás productos de lechería	.	.	.	.	.	1000	SL	.
31122	Fábrica de helados	.	100	100	100	300	1000	.	.
31123	Fabricación de dulces y caramelos a base de leche	.	.	100	100	300	1000	.	300
31131	Elaboración de dulces a base de frutas naturales	.	.	.	100	300	SL	.	300
31134	Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural o en conservas	.	.	100	100	300	SL	.	300
31162	Molienda, almacenamiento o envase de cereales	.	.	.	.	.	.	SL	SL
31171 A	Elab. de prod. De panadería c/ horno a gas/elect	.	150	200	300	300	SL	SL	.
31171 B	Elab. De prod. De panadería c/ horno a leña o gasoil	.	.	.	.	200	1000	SL	.
31172 A	Elab. De empanadas, churros, sandwiches, pizzas.	.	100	200	300	1000	SL	SL	.
31173	Elab. De pastas alimenticias frescas	.	100	200	300	1000	SL	SL	.
31174	Elab. De pastas alimenticias secas	.	100	200	300	1000	SL	SL	.
31175	Elab. De masas, pasteles, tortas y prod. Similares	100	100	200	400	1000	SL	SL	.

Ia	Ib	Ila	Ilb	III	Iva	Ivb	Rural
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-------

31211	Elaboración de hielo	.	.	.	.	300	SL	SL	.
31221	Elab. De alimentos preparados para animales y aves (incluye la mezcla, molienda y envasado)	.	.	.	.	.	1000	SL	SL
31340	Elab. De bebidas no alcohólicas, sodas y refrescos	.	.	200	300	400	SL	SL	.
31341	Aguas embotelladas (minerales, gasificadas o no)	.	.	200	300	400	SL	SL	.

Textiles y cuero

32134	Fabricación de tejidos de punto y art. Similares	.	100	200	300	1000	SL	SL	.
32127	Confección de art. de lona y sucedáneos de lona	.	100	200	300	1000	SL	SL	.
32201	Fabricación de prendas de vestir (excepto calzado)	.	.	.	100	400	SL	SL	.

Maderas

33111	Carpintería de obra	.	.	.	200	400	SL	SL	.
33200	Fabricación de prod. Diversos, torneados, artesanías	.	.	.	200	400	SL	SL	.
33202	Fabricación de muebles de madera para el hogar, etc	.	.	.	200	400	SL	SL	.

Imprentas y editoriales

34201	Imprentas en general	100	100	200	400	1000	SL	SL	.
-------	----------------------	-----	-----	-----	-----	------	----	----	---

Productos químicos

35120	Fabricación y/o fraccionamiento de plaguicidas fungicidas, insecticidas y productos similares	SL	SL
-------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	---	---	---	---	---	---	----	----

Productos minerales no metálicos

36910	Fabricación de ladrillos comunes	.	.	.	.	.	.	SL	SL
36990	Fabricación de artículos de cemento	.	.	.	.	400	SL	SL	.
36991	Fabricación de mosaicos calcáreos, graníticos, losetas y ladrillos de cemento	.	.	.	200	400	SL	SL	.
36995	Fraccionamiento de arena, granza y otros aridos	.	.	.	.	400	SL	SL	.

Ia	Ib	IIa	IIb	III	Iva	Ivb	Rural
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-------

Fabricación de productos metálicos

38120 A	Fabricación de muebles para el hogar, industria Sin balancín y/o dobladora	.	.	.	200	400	SL	SL	.
38120 B	Fabricación de muebles para el hogar, industria Con balancín y/o dobladora	.	.	.	.	200	SL	SL	.
381301	Reparación de tanques, depósitos, tambores y recipientes de metal	.	.	.	.	200	SL	SL	.
38131	Fabricación de est. metálicas para construcción	.	.	.	.	200	SL	SL	.
38133 A	Fabricación de carp. Metálicas sin balancín y/o doblad	.	.	.	.	400	SL	SL	.
38133 B	Fabricación de carp. Metálicas con balancín y/o doblad	.	.	.	.	200	SL	SL	.
38191	Taller de barnizar, esmaltar, pulir, etc. Art. Metálicos	.	.	.	.	200	SL	SL	.
38194	Arenado y granallado de art. Metálicos y no Metálicos	.	.	.	.	200	SL	SL	.
38206	Taller de prod., acabado y/o reparac. De piezas metál.	.	.	.	200	400	SL	SL	.
38220	Reparación de maquinas y equipos de agricultura	.	.	.	.	.	1000	SL	.
38221	Reparación de máquinas viales	.	.	.	.	.	1000	SL	.
38295	Reparación de maquinarias y equipos tales como bombas de agua, compresores, etc.	.	.	.	.	1000	SL	SL	.
38331	Reparación de aparatos y acc. Eléct. De uso comercial	.	.	.	200	400	SL	SL	.

Material de transporte

38433	Rectificación de motores de combustión interna	.	.	.	200	400	SL	SL	.
38435**	Reparación de tractores	.	.	.	.	.	SL	SL	SL
38436**	Reparación de vehiculos pesados (camion, omnibus, etc)	.	.	.	.	1000	SL	SL	.
38437**	Reparación de carrocerías de automóviles, camiones, etc.	.	.	.	.	1000	SL	SL	.

Infraestructura de servicios públicos

41010	Transmisión y distribución de energía eléctrica	Autorización previo estudios especiales
42020	Captación, depuración y distribución de agua	
42030	Centrales y redes telefónicas	
42080	Videocable	

Ia	Ib	Ila	Ilb	III	Iva	Ivb	Rural
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-------

Comercio mayorista

61010	Productos alimenticios perecederos	.	.	.	.	1000	SL	SL	.
61050	Productos de almacén, comestibles o no, bebidas, etc.	.	.	.	.	1000	SL	SL	.
61143	Sustancias inflamables, naftas, solventes, etc.	.	.	.	.	.	1000	SL	.
61144 A	Abonos	.	.	.	.	.	1000	SL*	SL*
61144 B	Plaguicidas, fungicidas, insecticidas, rodenticidas, etc.	.	.	.	.	.	.	SL*	SL*
	Aceites livianos y pesados, grasas lubricantes, material								
61145	de pavimentación y techado a base de asfalto, etc.	.	.	.	.	.	1000	SL	.
	Desechos de hierro, acero y otros metales de fracciona-	.	.	.	.	.	SL	SL	.
61281	mientos o actividades industriales								
61282	Desechos en gral excluidos metálicos (limpios)	.	.	.	.	400	SL	SL	.
61293	Rezagos, huesos, papeles, etc.	.	.	.	.	400	1000	SL	.
61300	Rezagos de demolición	.	.	.	.	.	SL	SL	.

Comercio minorista

62010*/**	Venta de automotores livianos (nuevos/usados)	.	.	.400	800	SL	SL	SL	.
62020	Venta de motocicletas y otro vehiculos similares	.	.	200	300	600	SL	SL	.
62056*/**	Supermercados	.	150	200	500	1000	SL	SL	.
62180	Ferretería, con comercialización de materiales de construcción (no a granel)	.	.	.	200	1000	SL	SL	.
62190*/**	Materiales de construcción	.	.	200	200	1000	SL	SL	.
62200*/**	Comercios minoristas en gral (con depósitos complem.) La comercialización de prod. A granel se incluye en Depósitos	100	200	400	400	1000	SL	SL	.
63100	Bares/Confiterías/Restaurantes y similares	100	300	300	400	1000	SL	SL	.
63200**	Hoteles, hosterías y otros tipos de alojamientos	Tratamiento Especial							
63400	Playas de estacionamiento de vehiculos livianos	Tratamiento Especial							

Servicios vinculados al transporte

71120**	Terminales de ómnibus de media y larga distancia	.	.	A determinar localización previo estudio especial					
71130**	Lavadero de autom. Y maquinarias pesadas Ø	.	.	SOLAMENTE SOBRE RUTAS NACIONALES					
71160**	Báscula pública	Ia	Ib	Ila	Ilb	III	Iva	Ivb	Rural

Ia	Ib	Ila	Ilb	III	Iva	Ivb	Rural
----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-------

Depósitos

7192003*	Petróleo y sus derivados	.	.	.	.	.	SLØ	SLØ	.
7192004*	Gas licuado de petróleo (garrafas, cilindros, etc.)	.	.	.	.	400Ø	SLØ	SLØ	.
7192021	Alimentos para aves y ganados	.	.	.	.	.	SL	SL	SL
7192024	Cereales, oleaginosas, etc.	.	.	.	.	.	SL	SL	.
7192040	Duermientes, estacas, postes, rollizos, etc.	.	.	.	.	.	SL	SL	SL
7192050	Alimentos y bebidas	.	.	.	400	1000	SL	SL	.
7192111	Leña y carbón de leña	.	.	.	.	200	SL	SL	SL
7192112	Tablas, tablones y tirantes	.	.	.	.	400	SL	SL	.
7192180*	Mat. de construcción (incluye maquinarias y equipos)	.	.	.	.	400	SL	SL	.
7192278	Mercadería en tránsito (expresos, encomiendas, etc.)	.	.	.	.	400	SL	SL	.
7192280*	Guardado de vehículos pesados (públicos o privados)	.	.	.	.	401	SL	SL	SL
7192285	Ferretería en general	.	.	.	400	1000	SL	SL	.
7192286	Semillas	.	.	.	.	.	SL	SL	SL
7192290	Productos veterinarios	.	.	.	.	400	SL	SL	SL

Servicios de salud

93310**	Clínicas, hospitales	.	A localizar previo estudio especial						
---------	----------------------	---	-------------------------------------	--	--	--	--	--	--

Servicios de entretenimiento

94120	Cines y teatros	.	A localizar previo estudio especial						
94140	Salones de entretenimiento, video juegos y similares	.	100	200	200	400	SL	SL	.

Servicios de esparcimiento y diversión

94910**	Salones de fiesta (eventos)	.	.	Estudios especiales					
94920**	Discotecas/Pubs	.	.						
94930**	Cabarets/Wiskerías	.	.						
94980	Canchas de deportes (fútbol, paddle, tenis, bochas, etc.)	.	.	.	.	400	SL	SL	SL

Servicios personales y de los hogares

95110	Reparación de calzado y otros artículos de cuero	.	100	100	100	400	SL	SL	.
-------	--------------------------------------------------	---	-----	-----	-----	-----	----	----	---

		Ia	Ib	Ila	Ilb	III	Iva	Ivb	Rural
95121	Taller de reparación de radios, tv, grabadores, etc.	.	100	100	400	1000	SL	SL	.
95122	Taller de reparación de electrodomésticos	.	100	100	400	1000	SL	SL	.
95131	Taller de reparación de motocicletas y vehículos similares	.	.	.	100	400	SL	SL	.
95132**	Taller de reparación de automóviles. No incluye chapa y pintura, ni rectificación de motores	.	.	.	100	400	SL	SL	.
95133A*/**	Estaciones de servicio para automotores livianos	.	.	Solo en corredores comerciales			SL	SL	.
95191	Reparación de bicicletas	.	.	.	100	400	SL	SL	.
95197	Reparación de cámaras y cubiertas. Incluye alin. y balanc.	.	.	.	100	400	SL	SL	.
95199	Otros servicios de reparación de artículos pequeños	.	100	100	200	400	SL	SL	.
95200	Tintorería y lavanderías ØØ	.	50	100	200	400	SL	SL	.
95201*	Servicios de fiesta (alquiler de vajilla, mesas, sillas, etc.)	.	.	200	400	1000	SL	SL	.
95999**	Servicios de sepelios (salas velatorias, depósitos, garages)	.	.	.	400	1000	SL	SL	.

REFERENCIAS

Ø Su localización está sujeta a normas especiales

Obligatoriedad de provisión de:

* Playa de Carga y Descarga (en supermercados a partir de 150 m2)

** Playa de Estacionamiento

ØØ Excepto las utilizadas con agroquímicos

