

# ORDENANZA N° 2971/86

Gral. San Martín, Agosto 22 de 1986.

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GENERAL SAN MARTÍN, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE SON PROPIAS, SANCIONA CON FUERZA DE.

## ORDENANZA

**Artículo 1°:** Apruébase el CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO del Partido de General San Martín y sus planos y planillas anexas obrantes en el Expte. N° 4051-19141-I-84 de fs. 1211 a fs. 1381, ambas inclusive.

**Artículo 2°:** Derógase la Ordenanza N° 2713/85 y cualquier otra normativa que se oponga a la presente.

**Artículo 3°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo a sus efectos.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE GENERAL SAN MARTÍN, PROVINCIA DE BUENOS AIRES, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE AGOSTO DEL AÑO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS.

FIRMADO: SRA. EPIFANIA BRANDAN, Vice-Presidente 1° Honorable C. Deliberante.

SR. ANDRÉS FERNÁNDEZ, Secretario del H. Concejo Deliberante.

General San Martín, Setiembre 05 de 1986.

La presente Ordenanza queda registrada bajo el N° 2971/86. Cúmplase, regístrese y publíquese. Pase a conocimiento de todas las Secretarías. Fecho, remítase a la Secretaría de Obras Públicas a fin de elevar estos actuados al Ministerio de Gobierno de la Pcia. De Buenos Aires.

FIRMADO: SR. HUGO ASEF, Intendente Municipal.

DR. PEDRO N. FISCHER, Secretario de O. Y Servicios Públicos.

# **ÍNDICE**

## **CAPÍTULO I**

1. GENERALIDADES  
DEL CARÁCTER  
DEL CRITERIO GENERAL  
DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN  
DE LOS CASOS DE DUDOSA INTERPRETACIÓN O DILUCIDACIÓN.  
REGLAMENTACIONES Y MODIFICACIONES.  
DE LA COMISIÓN HONORARIA DE CÓDIGO  
APELACIONES, RECURSOS, PROYECTOS.

## **CAPÍTULO II**

2. SUBDIVISIONES  
MANZANAS O MACIZOS EXISTENTES  
SUBDIVISION  
CESIONES  
ESPACIOS CIRCULATORIOS, APERTURAS Y ENSANCHES.  
ESPACIOS LIBRES VERDES PÚBLICOS Y RESERVAS  
PUBLICIDAD DE LOTEOS  
PARCELAS EXISTENTES  
TRAMITACIONES

## **CAPÍTULO III**

3. URBANIZACIONES  
URBANIZACIONES PARA USOS RESIDENCIALES  
URBANIZACIONES PARA USOS INDUSTRIALES  
URBANIZACIONES PARA USOS ESPECIALES  
TRAMITACIONES

## **CAPÍTULO IV**

4. USO DEL SUELO  
USOS CONFORMES  
USOS PREDOMINANTES  
USOS COMPLEMENTARIOS  
USOS COMPATIBLES  
USOS NO CONFORMES  
USOS CONDICIONADOS

## **CAPÍTULO V**

5. INDICADORES URBANÍSTICOS

DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.)  
CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES POR PARCELA  
FORMA DE CÁLCULO DE HABITANTES POR PARCELA  
DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.)  
CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES RESIDENTES POR PARCELA.  
CANTIDAD MÁXIMA DE DORMITORIOS POR PARCELA  
DENSIDAD BRUTA  
COEFICIENTE DE HACINAMIENTO (C.H.)  
FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)  
COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)  
FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

## **CAPÍTULO VI**

6. NORMAS DE TEJIDO  
PULMÓN DE MANZANA  
LÍNEAS DE PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LA CONSTRUCCIÓN  
RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE  
RETIRO OBLIGATORIO O MÍNIMO DE FRENTE EN LOTES DE ESQUINA  
SEMIRRETIRO MÍNIMO DE FRENTE  
RETIRO LATERAL  
RETIRO LATERAL MÍNIMO EN ZONA DE EDIFICACIONES OBLIGATORIA EN  
TORRE  
RETIRO LATERAL VOLUNTARIO  
ALTURAS  
ALTURA MÁXIMA  
ALTURA MÁXIMA DE FACHADA  
COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL

## **CAPÍTULO VII**

7. PREMIOS  
PREMIO POR ANCHO DE PARCELA  
PREMIO POR RETIRO LATERAL  
PREMIO POR RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE  
PREMIO POR DISMINUCIÓN DEL F.O.S.  
PREMIO POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO AL FRENTE  
FORMA DE CALCULAR LOS PREMIOS

## **CAPÍTULO VIII**

8. MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS  
CONSTRUCCIONES  
ESPACIO URBANO Y SUS COMPONENTES  
CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO  
COTA DE ARRANQUE DE LOS COMPONENTES Y EXTENSIONES DEL ESPACIO  
URBANO

ESPACIO URBANO INTERNO  
RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE  
RETIROS DE FACHADA  
RETIRO LATERAL VOLUNTARIO  
RETIRO LATERAL DE FACHADA  
EXTENSIÓN APENDICULAR DE ESPACIO URBANO  
EXTENSIÓN DE ESPACIO URBANO BAJO NIVEL DE VEREDA  
PATIO INTERNO  
COTA DE ARRANQUE DE LOS PATIOS AUXILIARES Y SUS EXTENSIONES  
DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS INTERNOS  
EXTENSIÓN APENDICULAR DE PATIO INTERNO  
MEDICIÓN DE LAS ÁREAS CORRESPONDIENTES A COMPONENTES DEL ESPACIO URBANO O DE PATIOS INTERNOS Y SUS EXTENSIONES APENDICULARES.

## **CAPÍTULO IX**

9. ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO  
VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR CON UNIDADES FUNCIONALES CON ACCESO INDEPENDIENTE POR P. BAJA  
EDIFICIOS DE VIVIENDA COLECTIVA Y/O ADMINISTRATIVOS Y/O DE OFICINAS, HOTELES  
EDIFICIOS INDUSTRIALES, DEPÓSITOS Y COMERCIOS MAYORISTAS  
EDIFICIOS COMERCIALES  
EDIFICIOS DESTINADOS A BANCOS, EDUCACIÓN, SANIDAD, CULTO Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA  
EDIFICIOS DESTINADOS A ACTIVIDADES DEPORTIVAS

## **CAPÍTULO X**

10. REMODELACIONES, AMPLIACIONES Y CAMBIOS DE DESTINO  
REMODELACIONES Y AMPLIACIONES  
EDIFICIOS CUYOS PROYECTOS HAYAN SIDO APROBADOS DE ACUERDO A NORMAS VIGENTES CON ANTERIORIDAD A LA APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 8912/77  
EDIFICIOS CUYOS PROYECTOS HAYAN SIDO APROBADOS CON POSTERIORIDAD A LA APLICACIÓN DEL DECRETO LEY 8912/77  
CAMBIOS DE DESTINO

## **CAPÍTULO XI**

11. ESTRUCTURA VIAL  
DEFINICIÓN  
RED VIAL BÁSICA  
DEFINICIÓN  
CLASIFICACIÓN  
LISTADO DE ARTERIAS COMPONENTES DE LA RED VIAL  
ARTERIAS LOCALES

USOS DE LA CALZADA  
CIRCULACIÓN VEHICULAR  
ESTACIONAMIENTO VEHICULAR

## **CAPÍTULO XII**

12. TRAMITACIONES  
CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y USO CONFORME  
PROYECTOS DE OBRA  
CONSULTAS  
SUBDIVISIONES  
APROBACIÓN DE URBANIZACIONES  
PARA USO RESIDENCIAL  
PARA USO INDUSTRIAL  
PARA USOS ESPECIALES  
SOLICITUD DE TRAZADO DE PULMÓN FIJO EN MANZANA IRREGULAR  
ANEXO CERTIFICADOS Y PLANILLAS

## **PARTE II**

## **CAPÍTULO XIII**

13. SUBÁREAS, ZONAS Y DISTRITOS  
DE LAS SUBÁREAS EN QUE SE DIVIDE EL PARTIDO  
SUBÁREA URBANIZADA  
SUBÁREA SEMIURBANIZADA  
DE LOS LÍMITES DE LAS SUBÁREAS  
DE LAS ZONAS EN QUE SE DIVIDE EL PARTIDO  
DE LOS LÍMITES DE LAS ZONAS  
DE LOS DISTRITOS  
DE LOS LÍMITES DE LOS DISTRITOS  
DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS REQUERIDA EN LOS DISTRITOS  
SERVICIOS IMPRESCINDIBLES  
SERVICIOS PRIORITARIOS  
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

## **CAPÍTULO XIV**

14. NORMAS PARTICULARIZADAS POR DISTRITO  
NORMAS DE USO, OCUPACIÓN Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO, PARTICULARIZADAS  
POR DISTRITO  
ZONA COMERCIAL  
Distrito Comercial Principal (Cp)  
Distrito Comercial Secundario (Cs)  
Distrito Comercial Local (Cl)  
ZONA RESIDENCIAL  
Distrito Residencial de Alta Densidad (Ra)

Distrito Residencial de Media Densidad (Rm)  
Distrito Residencial de Baja Densidad (Rb)  
Distrito Residencial Unifamiliar (Ru)  
Distrito Residencial Parque (Rp)  
Distrito Residencial de Urbanización Especial (Rue)  
Distrito Residencial Industrial (Ri)

#### ZONA INDUSTRIAL

Distrito Industrial Parque (Ip)  
Distrito Industrial Exclusivo (Ie)  
Distrito Industrial Dominante (Id)  
Distrito Industrial Residencial (Ir)

#### ZONA DE EQUIPAMIENTO

Distrito Equipamiento Comercial (Ec)  
Distrito Equipamiento Deportivo (Ed)  
Distrito Equipamiento Recreativo (Er)  
Distrito Equipamiento Especifico (Ee)

#### ZONA DE RESERVA

Distrito Reserva Actual (REa)  
Distrito Reserva Potencial (REp)

#### ZONA DE RECUPERACIÓN (RC)

#### ZONA DE URBANIZACIÓN PRIORITARIA (UP)

#### DESCRIPCIÓN DE LAS CLASES DE ACTIVIDAD

#### CUADRO DE USOS

ANEXO PLANILLAS SÍNTESIS POR DISTRITO

ANEXO NOMENCLADOR DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### **CAPÍTULO XV**

#### 15. MEDIDAS ACCESORIAS

AMPLIACIONES DE USOS CONDICIONADOS

INDUSTRIAS, TALLERES Y DEPÓSITOS

AMPLIACIONES DE SUPERFICIE CONSTRUÍDA DE PLANTA PRODUCTIVA

AMPLIACIONES DE SUPERFICIE CONSTRUÍDA PARA MEJORAS EN LAS  
CONDICIONES DE TRABAJO DEL PERSONAL

AMPLIACIONES PARA CONSTRUCCIONES DESTINADAS A TRATAMIENTO DE  
EFLUENTES

AMPLIACIONES DE POTENCIA INSTALADA

VIVIENDAS

RECONVERSIÓN DE USOS CONDICIONADOS

RECONVERSIÓN A USOS RESIDENCIALES, COMERCIALES ETC. ADMITIDOS

DEMOLICIONES PARCIALES

DEMOLICIONES O DESMONTAJES TOTALES

RECONVERSIÓN DE UN USO RESIDENCIAL CONDICIONADO A INDUSTRIAL O DE  
ALMACENAJE ADMITIDO

RELOCALIZACIÓN DE USOS INDUSTRIALES, COMERCIALES Y/O DE ALMACENAJE

## PLANOS

PLANO I  
PLANO II

RED VIAL  
ZONIFICACIÓN

## CAPÍTULO I

### **1 GENERALIDADES**

#### **1.1 Del carácter**

El presente Código reglamenta aspectos relativos a la regulación del uso, la subdivisión y la ocupación del suelo, la circulación vial y el tejido urbano vigentes como Ordenamiento Territorial del Partido de General San Martín.

#### **1.2 Del criterio general**

Estarán sometidas al cumplimiento del presente Código todas las personas físicas y jurídicas, públicas y privadas localizadas en el Partido de General San Martín.

#### **1.3 De la autoridad de aplicación**

Las autoridades de aplicación del presente Código serán todas aquellas dependencias de la administración municipal que por sus atribuciones intervengan en las regulaciones detalladas en el punto 1.1.

#### **1.4 De los casos de dudosa interpretación o dilucidación reglamentaciones y modificaciones.**

La resolución de casos de dudosa interpretación o dilucidación así como la sanción de reglamentaciones y/o modificaciones al presente Código requerirá de los informes técnicos previos de la Dirección de Obras Part. Y Ord. Urb. o de la dependencia que en su reemplazo por futuras modificaciones se designe, y de la Comisión Honoraria de Código.

#### **1.5 De la Comisión Honoraria de Código**

Presidente: Sr. Secretario de Obras y Servicios Públicos.

Vicepresidente: Sr. Subsecretario de Obras y Servicios Públicos.

Secretario: Sr. Director de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano.

Subsecretario: Sr. Director de Electromecánica.

Vocales: Un representante oficial y un suplente por cada uno de los siguientes centros profesionales del Partido de General San Martín:

Centro de Arquitectos  
Centro de Maestros Mayores  
de Obra

Centro de Profesionales de  
la Construcción

Centro de Instaladores  
bonaerenses

Un representante oficial y un suplente de los profesionales industriales del Partido de Gral. San Martín.

Dos representantes como mínimo y no más de tres de la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano y del Departamento de Planificación Física, D. Planeam. y Desarrollo, o de las dependencias que en su reemplazo por futuras modificaciones se designen.

Asesor legal: un abogado municipal de planta permanente.

Además de las detalladas en el Código de Edificación, serán funciones de la Comisión Honoraria de Código:

- a. Realizar la evaluación técnica previa a la resolución de casos de difícil o dudosa interpretación o dilucidación y a la sanción de reglamentaciones y/o modificaciones del presente Código y de la zonificación vigente.
- b. Proponer modificaciones o agregados a las normas y reglamentaciones a los fines de actualizarlas en función de los nuevos requerimientos emergentes de la experiencia que con el transcurso del tiempo se adquiera con su aplicación o de la modificación evaluada de las variables que dieron origen a las mismas.
- c. Resolver las apelaciones y/o recursos que a las disposiciones y preceptos del presente Código y la zonificación vigente sean interpuestas.
- d. Suministrar informes técnicos y/o asesoramiento sobre temas relativos al Ordenamiento – Diseño Urbano e Impacto Ambiental a los Organismos del Gobierno Municipal que así lo requieran y a la población de la comuna en general.
- e. Detectar problemas y presentar propuestas relativas a dicha temática.
- f. Analizar los casos que aún estando previstos en el presente y en la zonificación vigente, hicieren necesario el apartamiento de la rigidez de su letra por razones de índole social de beneficio a la comunidad debidamente justificado, una vez evaluado el impacto urbano ambiental consecuente con dicha excepción.
- g. La difusión de los valores urbano – ambientales entre los habitantes de San Martín a efectos de lograr su adhesión para la defensa de los mismos.

A los fines del eficaz desarrollo de las funciones de la Comisión la misma deberá contar, previo a su despacho, con el informe técnico de la dependencia municipal competente y podrá solicitar según los casos o temas en tratamiento la colaboración de representantes de otras dependencias municipales o provinciales, entidades sociales, políticas, profesionales, gremiales o empresarias, organismos defensores de los valores urbano – ambientales y organizaciones vecinales o ciudadanos involucrados.

Cuando el despacho de la Comisión no sea por unanimidad de sus componentes podrá dejarse sentado, si así lo creyere conveniente, un despacho por minoría o la firma en disidencia explicitada de alguno de sus miembros.

Cuando en las modificaciones, excepciones, apelaciones y/o recursos deba entender el Departamento Deliberativo, las actuaciones serán elevadas a dicho órgano.

La Comisión procederá oportunamente a dictar su reglamento interno el que se ajustará su funcionamiento.

## **1.6 Apelaciones, recursos, proyectos.**

Toda entidad, nucleamiento profesional o barrial o personal física, podrán apelar las disposiciones y/o preceptos del presente Código o proponer nuevas normas técnicas o de zonificación o modificación de las vigentes.

## CAPÍTULO II

### **2 SUBDIVISIONES**

#### **2.1 Manzanas o macizos existentes**

##### **2.1.1 Subdivisión**

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas cuando:

- a. Las normas establecidas para la zona en que se hallen localizados así lo permitan.
- b. Su superficie sea inferior a 1,5 hectáreas. En caso de fracciones mayores deberá movilizarse el suelo como urbanización.
- c. Se provea a los mismos de los servicios básicos de infraestructura de electricidad, pavimento, agua corriente y cloacas. En el caso en que los dos últimos servicios no existan en la zona, igualmente podrá procederse a la subdivisión siempre y cuando se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua. Para lo cual deberá presentarse ante la Dirección de Obras Part. y Ord. Urbano, los estudios y análisis correspondientes, aprobados por autoridad competente (O.S.N.).

Las parcelas deberán ser de forma rectangular, guardando una relación máxima frente – fondo igual a un tercio (excepto en el caso de manzanas que por sus dimensiones así no lo permitan) y cumplir con las dimensiones mínimas de la zona en que se localizan.

Cuando se proyecten parcelas irregulares éstas deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias.

##### **2.1.2 Cesiones.**

Al parcelar macizos existentes, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Municipio las superficies destinadas a espacios circulatorios, espacios libres verdes públicos y reservas para localización de equipamiento urbano.

##### **2.1.2.1. Espacios circulatorios, aperturas y ensanches.**

El amanzanamiento de macizos o fracciones, rodeados por fracciones amanzanadas en tres o más de tres lados deberá contener espacios circulatorios que reúnan las siguientes características:

- a. Continuidad geométrica:  
Referida a la continuidad del trazado con la trama circulatoria circundante.  
En caso de existir un quiebre forzoso, el mismo deberá resolverse mediante un trazado que, en lo posible, permita la visibilidad de los tramos.
- b. Ancho mínimo:  
Para continuación de arterias no pertenecientes a la red vial, actual o proyectada, el ancho deberá continuar al existente observando un mínimo de 15 m., medidos entre líneas municipales.

El amanzanamiento de macizos o fracciones rodeados de fracciones sin amanzanar, en dos o más de sus lados deberá contener espacios circulatorios que observarán las siguientes características:

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: 150 m.

Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: 50 m.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, cuando éstas no accedan en forma directa a arterias de la red vial primaria o secundaria.

Cuando las características existentes determinen la aparición de más de una solución al proyecto de trazado circulatorio en función de la continuidad de la trama, el mismo deberá ser previamente consultado con la Dirección de Obras Part. y Ord. Urbano, a los fines de que ésta determine la alternativa de adoptar en función del beneficio urbanístico de la zona.

### **2.1.2.1 Espacios libres verdes públicos y reservas:**

Los espacios libres verdes públicos y las reservas para localización de equipamiento comunitario se calcularán en función de la cantidad máxima de habitantes que podrá albergar la zona a subdividir.

Dicha cantidad máxima de habitantes se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

Cantidad máxima de habitantes = superficie neta x densidad neta pot.

La densidad neta potencial deberá considerarse de acuerdo al máximo establecido para la zona y la superficie neta resultará exclusivamente destinada a parcelas urbanas, es decir, descontados los espacios circulatorios, áreas verdes y reservas.

Cantidad máxima potencial de habitantes	CESIONES	
	ÁREAS VERDES	RESERVAS
De hasta 2.000 habitantes	3,5 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
De 2.001 a 3.000 hab.	4 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
De 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m <sup>2</sup> /hab.	1 m <sup>2</sup> /hab.
De 4.001 a 5.000 hab.	5 m <sup>2</sup> /hab.	1,5 m <sup>2</sup> /hab.
+ 5.000 hab.	6 m <sup>2</sup> /hab.	2 m <sup>2</sup> /hab.

Cuando estas cesiones sumadas no alcancen una superficie de 300 m<sup>2</sup> no serán exigibles.

Si la cesión correspondiente a espacio verde y/o reserva es inferior a la parcela mínima de la subdivisión que se realiza, ambas superficies se unificarán.

Cuando la suma de ambas sea inferior a una manzana pero cada una de ellas tenga una superficie mayor que la parcela mínima de la subdivisión que se realiza las cesiones se ubicarán linderas una de otra.

En los dos casos las cesiones se localizarán en el punto de mejor accesibilidad para el área, preferentemente, en una esquina.

Todo proyecto de subdivisión que involucre la cesión de espacios verdes y reservas para equipamiento urbano requerirá la consulta previa al Dpto. de Planificación Física a los fines de acordar la localización de las mismas en función de las características urbanísticas de la zona.

Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de la Ley 8912/77, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta para el sector será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. (factor de ocupación total) máximo.

### **2.1.3 Publicidad de loteos.**

Toda publicidad que se realice sobre loteos en el Partido de General San Martín, requerirá la aprobación previa de la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano, la cual exigirá que en la misma consten las normas urbanísticas de la zona y que afectan al loteo.

### **2.2 Parcelas existentes.**

Sólo serán admitidas las subdivisiones de parcelas existentes cuando las parcelas resultantes de la subdivisión efectuada tengan las dimensiones mínimas establecidas para la zona en que se encuentran localizadas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular.

Cuando se proyecten parcelas irregulares, el promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido.

Al subdividir parcelas edificadas, las parcelas resultantes deberán cumplir con los factores urbanísticos admitidos en la zona entendiéndose por tales a los factores de: ocupación de suelo (F.O.S.), ocupación total (F.O.T.) y densidad neta (D.N.), así como las normas vigentes en materia de iluminación y ventilación de las construcciones.

Sólo se admitirá la creación de parcelas internas, sin salida a la vía pública, cuando las mismas tengan por objeto anexarse a una parcela lindera, pero siempre que no originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a. Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b. Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores que los exigidos en los reglamentos de construcción.
- c. Corregir una baja relación frente – fondo, entendiéndose por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d. Transferir superficies entre los lotes linderos, para permitir soluciones urbanísticas superiores o equivalentes a la anterior.

### **2.3 Tramitaciones: Ver Capítulo XII.**

## CAPÍTULO III

### **3 URBANIZACIONES**

Denomínase así el proceso mediante el cual se habilitan tierras baldías para fines de edificación, destinándolas a diferentes usos mediante la construcción de infraestructura y equipamiento.

De acuerdo a las normas particulares de cada zona del partido se podrán llevar a cabo las siguientes urbanizaciones:

- a. Urbanizaciones para usos residenciales.
- b. Urbanizaciones para usos industriales.
- c. Urbanizaciones para usos especiales (institucionales, educativos, comerciales, etc.)

#### **3.1 Urbanizaciones para usos residenciales.**

Las dimensiones de subdivisiones mínimas establecidas para las zonas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario y la mancomunidad del suelo permanezca en copropiedad. En estos casos, manteniendo las densidades fijadas, el municipio dictará normas específicas respecto a indicadores urbanísticos, aspectos constructivos, áreas verdes, circulaciones, estacionamiento, equipamiento, infraestructura y otras de aplicación para el caso. La aprobación de estos proyectos requerirá el dictamen previo del Ministerio de Obras Públicas.

En el caso de urbanizaciones en que el suelo no se mantenga en copropiedad, la dimensión de las parcelas será de 10 m. de frente y 200 m<sup>2</sup> de superficie, y las cesiones de áreas verdes y libres públicas, deberá efectuarse según los mínimos fijados para la zona. Asimismo deberán respetarse los indicadores urbanísticos establecidos. El Municipio a su vez dictará normas específicas sobre ubicación de áreas verdes y libres públicas, accesos, circulaciones, estacionamiento, infraestructura, equipamiento comunitario y aspectos constructivos.

Las viviendas no podrán ser habitadas, ni la Municipalidad otorgará una habilitación, antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento proyectadas.

El plan General, en términos de ejecución de obras podrá ser implementado por etapas, cada etapa constituyendo un Plan de Ejecución Parcial. En todo caso cada Plan de Ejecución Parcial deberá contar con las obras de infraestructura y equipamiento previstas para las edificaciones de su pertenencia, a suerte que su funcionamiento sea garantizado independientemente del resto de la urbanización, en proporción a su extensión y población.

#### **3.2 Urbanizaciones para usos industriales.**

Las mismas podrán establecerse únicamente en las zonas denominadas industrial.

El suelo podrá ser subdividido en lotes o ser habilitado como fracción única. En ambos casos deberán respetarse las normas establecidas para la zona, debiendo el Municipio dictar todas aquellas normas particularizadas referentes a circulaciones, equipamiento, infraestructura, aspectos constructivos u otros que correspondan al caso.

Las industrias no serán habilitadas por el Municipio antes de la terminación de las obras de infraestructura y equipamiento requeridos.

La urbanización podrá ser llevada a cabo de acuerdo a un Plan General por etapas en términos de ejecución de las obras. Cada etapa constituirá un Plan de Ejecución Parcial que deberá incluir a las obras de infraestructura y equipamiento previstos para las edificaciones de su pertenencia, de manera tal que, su funcionamiento esté garantizado independientemente del resto de la urbanización, en proporción a su extensión.

### **3.3 Urbanizaciones para usos especiales**

En cada caso deberá solicitarse al Municipio el dictado de las normas particularizadas correspondientes.

### **3.4 Tramitaciones: Ver Cap. XII**

## CAPÍTULO IV

### **4 USO DEL SUELO.**

Denomínase uso del suelo a la actividad o actividades localizadas o a localizarse en una proporción determinada de suelo del partido.

#### **4.1 Usos conformes.**

Denomínanse así a aquellos permitidos en una zona o distrito por tratarse de usos predominantes, complementarios o compatibles del predominante.

##### **4.1.4 Usos predominantes.**

Denomínanse así a la actividad considerada como uso principal de la zona y a la cual se tiende a promover.

##### **4.1.5 Usos complementarios.**

Denomínanse así a aquellos de equipamiento que se consideran necesarios para el desenvolvimiento y desarrollo de la actividad principal.

##### **4.1.3 Usos compatibles**

denomínanse así a aquellos que, sin ser complementarios pueden aceptarse en un área determinada, siempre y cuando no afecten los usos predominantes y complementarios de la unidad respectiva.

#### **4.2 Usos no conformes.**

Denomínanse así a aquellos que por no ser compatibles con el uso predominante, ni tampoco complementarios, no pueden localizarse dentro de una zona o distrito. La preexistencia de otros iguales o similares no podrá ser invocada a efectos de solicitar nuevas habilitaciones.

#### **4.3 Usos condicionados.**

Denomínanse así a aquellos que siendo no conformes se encuentran localizados en la zona con anterioridad a las normas de zonificación vigentes.

Para los casos de ampliaciones de usos condicionados ver Cap. XV.

## CAPÍTULO V

### 5 INDICADORES URBANÍSTICOS

Para cada una de las zonas del Partido se establecerán los indicadores urbanísticos correspondientes. Los mismos serán:

#### 5.1 **Densidad neta máxima (D.N.M).**

Denomínase así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes permitida en una zona y la superficie parcelaria de la misma, libre de espacios circulatorios y verdes públicos.

Dicho indicador se expresará en habitantes por hectárea l(hab./ha.) y afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

##### 5.1.1 **Cantidad máxima de habitantes por parcela**

Resultará de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta máxima de la zona.

$$\text{D.N.M.} \times \text{SUP. PARCELA} = \text{HABITANTES} / \text{PARCELA}$$

Cuando dicho resultado arroje decimales el número se redondeará al inmediato inferior si los centésimos no alcanzan a superar el número de 50 y al inmediato superior en caso contrario.

Si el producto resultara inferior a 4 habitantes se adoptará este último valor.

##### 5.1.2 **Forma de cálculo de los habitantes por parcela.**

A los fines de establecer la cantidad de habitantes que surja del proyecto se procederá de la siguiente forma de acuerdo al destino del edificio o de las distintas partes del mismo:

a. Residencia

Vivienda unifamiliar o multifamiliar      2 personas por dormitorio

Hoteles, pensionados, pensiones,  
internados, hogares geriátricos, etc.      2 personas por dormitorio o 1 persona por cada 5 m<sup>2</sup> en dormitorios colectivos (a los fines del cálculo se despreciarán fracciones menores a los 5 m<sup>2</sup>).

b) Administración, comercio y servicios      1 persona cada 20 m<sup>2</sup>. Mínimo 1 persona por local destinado directamente a tal fin (el cálculo se efectuará sobre la superficie de los locales de venta, oficinas, etc., no contabilizándose depósitos, archivos, sanitarios y otros locales complementarios).

Comerciales      A los fines del cálculo se desprecia las fracciones menores de 20 m<sup>2</sup>.

c. Industria y almacenaje      Surgirá de la aplicación de las disposiciones provinciales vigentes.

d. Equipamiento (clínicas, hospitales, establecimientos educativos culturales sociales y deportivos, actividades recreativas en general) No contabilizan densidad.

En todos los casos la Dir. de Obras Part. y Ord. Urbano podrá presuponer la designación de un local a los fines de asignarle densidad, cuando así surja de las características del proyecto.

## **5.2 Densidad neta máxima residencial.**

Denomínase así a la densidad neta máxima establecida para cada zona correspondiente a los habitantes permanentes, que implican asentamientos poblacionales estables. Dicho indicador se expresará en hab./hect. y afectará a cada una de las parcelas comprendidas en la zona.

### **5.2.1 Cantidad máxima de habitantes residentes por parcela.**

Resultará de multiplicar la superficie de la parcela por la densidad neta máxima residencial de la zona.

$$D.N.M.R. \times SUP. PARCELA = HABITANTES RESIDENTES / PARCELA$$

Cuando dicho resultado arroje decimales el número se redondeará al inmediato inferior si los centésimos no alcanzan a superar el número de 50 y al inmediato superior en caso contrario.

Si el producto resultara inferior a 4 habitantes se adoptará este último valor.

### **5.2.2 Cantidad máxima de dormitorios por parcela.**

Una vez establecida la cantidad máxima de habitantes residentes admisible por parcela, se determinará la cantidad máxima de dormitorios dividiendo dicha cantidad por el coeficiente  $c=2$ . Si el resultado arroja decimales, se redondeará al inmediato superior.

En vivienda unifamiliar, independientemente del resultado arrojado por el cálculo de la cantidad máxima de habitantes por parcela, se permitirá la construcción de la cantidad de dormitorios que se adecúe de a las necesidades del grupo familiar.

En todos los casos la Dir. de Obras Part. y Ord. Urbano podrá presuponer la designación de un local como dormitorio a los fines de asignarle densidad en los supuestos de locales declarados como cuartos de costura, planchado, estudio, etc. cuando de las características del proyecto así, se desprenda.

### **5.2.3 Densidad bruta.**

Denomínase así a la relación entre la máxima cantidad de habitantes residentes en una zona y la superficie bruta de la misma. Dicho indicador se expresará en hab./hect. y se establece al solo efecto de verificar el cumplimiento del promedio máximo fijado para el partido en este particular por el Dec. Ley 8912/77.

### **5.3 Coeficiente de hacinamiento (C.H.)**

Denomínase así al coeficiente que multiplicado por la cantidad resultante de personas por cada unidad locativa determina la superficie mínima que debe tener dicha unidad.

En los casos de propiedad horizontal no se contabilizarán los espacios comunes, sino las superficies propias de cada departamento, local comercial u oficina en forma independiente.

En el cálculo de dichas superficies mínimas no se contabilizan muros ni tabiques, por lo tanto, la superficie de cada unidad será igual a la superficie de las áreas de cada local que la componga.

Los coeficientes de hacinamiento se diferencian por tipo de uso de la unidad funcional y son de aplicación para cualquier zona del Partido.

Deberán establecerse de acuerdo a la siguiente tabla.

<b>USO</b>	<b>CANTIDAD DE HABITANTES</b>	<b>COEFICIENTE DE HACINAMIENTO (m<sup>2</sup> / persona)</b>
Residencial Unifamiliar	Hasta 2	14 min 28
	+ de 2	10
Residencial multifamiliar	Hasta 2	15 min 10
	+ de 2	12
Comercial, administrativos y análogos		10

En el caso de locales comerciales cuando el público no acceda al interior del local se admitirá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por persona.

En forma independiente del resultado arrojado por la aplicación de los coeficientes de hacinamiento, toda unidad locativa independiente destinada a vivienda u oficina con baño privado y espacio para cocinar, deberá contar con una superficie propia de 30 m<sup>2</sup> como mínimo. Asimismo toda unidad locativa independiente destinada a oficina con baño privado deberá contar con una superficie propia de 20 m<sup>2</sup> como mínimo. Sin baño, la superficie propia mínima será de 16 m<sup>2</sup>.

### **5.4 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)**

Denomínase así al coeficiente que multiplicado por la superficie de la

### **5.5 Factor de ocupación total (F.O.T.)**

Denomínase así al coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela determina la máxima superficie construible.

$$\text{F.O.T.} \times \text{SUP. PARCELA} = \text{MÁXIMA SUPERFICIE CONSTRUIBLE}$$

A efectos del cómputo de la superficie construida se incluirá el 100% de las áreas cubiertas y el 50% de las semicubiertas, excepto aleros de hasta 0,80 m. y balcones hasta 1,20 m. de saliente.

No se incluirán en el cómputo:

- a. Locales complementarios tales como sala de máquina, cajas de ascensores, lavaderos y depósitos de herramientas en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- b. Salas de máquina, bauleras, depósito y estacionamiento con cota de piso bajo nivel de vereda y de techo no superior a + 1,50 m.
- c. Planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimo abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

En los casos de uso residencial unifamiliar y en parcelas de superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>, se admitirá una superficie construida igual a la que resultaría de la aplicación del F.O.T. estipulado para la zona calculado para una parcela tipo de 300 m<sup>2</sup>, sin superar el valor del F.O.T. 2,5 respecto de la parcela en cuestión.

En el área semiurbanizada del partido para los usos particularizados de prestación de servicios a la comunidad, tales como educación, salud, culto, entidades sociales, deportivas y de fomento sin fines de lucro, el F.O.T. máximo permitido podrá ser incrementado hasta en un 100% del correspondiente a la zona o distrito para el uso residencial.

## **CAPÍTULO VI**

### **6 NORMAS DE TEJIDO**

#### **6.1 Pulmón de manzana.**

Denomínase así a la superficie parcelaria delimitada por ejes divisorios de predios y la línea de máxima profundidad de la construcción. Si bien forma parte de un predio de propiedad privada, su superficie sumada a las iguales características de las restantes parcelas de la manzana constituye un bien de usufructo comunitario al brindar un medio apto para la iluminación y ventilación de las construcciones y permitir el mantenimiento de condiciones adecuadas del medio ambiente.

La superficie destinada a pulmón de manzana no podrá ser invadida bajo ningún concepto con construcciones excepto:

- a. Balcones de ancho no superior a 1,00 m.
- b. Construcciones bajo cota + 1,50 m.
- c. Construcciones semicubiertas no superiores a 30 m<sup>2</sup> destinadas a quinchos con el punto de máxima altura hasta 3,50 m. de la cota de vereda y con hasta la tercera parte de su superficie cerrada.
- d. En predios con acceso público, para los que se podrá solicitar la autorización de la Dirección de Ordenamiento Urbano Municipal para la ubicación de elementos modulares desarmables, tales como quiosco de ventas de flores, revistas, gaseosas, etc.

El pulmón de manzana no será de aplicación en el caso de proyectos integrales en parcelas que, por sus dimensiones, incluyan a la totalidad de la superficie destinada a pulmón, pudiendo en esos casos compensarse a los fines de lograr la mejor solución arquitectónica del conjunto. Esta compensación deberá ser previamente autorizada por la Dirección de Obras Part. y Ordenam. Urbano para lo cual deberá presentarse el proyecto propuesto en la Mesa Gral. de Entradas.

#### **6.1.1 Líneas de profundidad máxima de la construcción.**

Las formas de definir la línea de máxima profundidad de la construcción son dos. Para cada zona del Partido se estipulará cual corresponde. Estas son:

##### **6.1.1.1**

La definida por el retiro de fondo. Se trazará paralela a la línea posterior divisoria de predios y distante de la misma según los mínimos fijados para la zona.

En los casos de parcelas en que el eje posterior divisorio de predios no sea paralelo a la línea municipal, la línea de retiro de fondo se trazará paralela a esta última, debiendo la distancia de retiro de fondo coincidir con el punto medio del ancho de la parcela, no debiendo la superficie de pulmón resultante ser inferior a la de multiplicar el ancho de la parcela por el retiro de fondo.

En los casos de lotes de esquina, se permitirá compensar el retiro de fondo ubicándolo sobre el ángulo que conforman los dos ejes divisorios del predio, a

condición que mantenga igual superficie (rf x lado menor de la parcela) y que ninguno de sus lados sea inferior al retiro mínimo de la zona.

#### **6.1.1.2**

Las definidas por el pulmón fijo que se calcularán para la manzana en su conjunto, trazándose en forma paralela a las líneas municipales y distantes de las mismas una longitud, cuya fórmula es:

$p = 30\%$  de  $a$ , para  $a$  mayor o igual que 90 metros.

$p = 35\%$  de  $a$ , para  $a$  menor que 90 metros.

Dicha fórmula no será de aplicación en los distritos que cuenten con una profundidad  $p$  particularizada.

#### **6.1.2**

A efectos de la determinación del pulmón fijo defínese como manzana regular a aquella cuyos lados son iguales y paralelos dos a dos, con un margen de diferencia del 5% en cada dirección, que no posean uno o más ángulos de menos de  $85^\circ$ , que no posean uno o más lados inferiores a 50 m. o superiores a 150 m. y que no posean una superficie de menos de  $5.000 \text{ m}^2$  ni de más de  $15.000 \text{ m}^2$ .

#### **6.1.3**

En el caso de manzanas que no se encuadren en lo antedicho las mismas deberán ser tratadas como irregulares, correspondiendo al Dpto. de Planificación Física su definición de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. De acuerdo al parcelamiento existente, favorecer el acceso al pulmón a la mayor cantidad posible de parcelas.
- b. No destinar a pulmón áreas dentro de cada parcela que impliquen una superficie mayor que la determinada por el F.O.S. correspondiente.
- c. No disponer pulmones cuyos lados no cumplan las relaciones exigidas para medios de iluminación y ventilación de las construcciones en función de los indicadores urbanísticos de la zona.
- d. Favorecer la forma regular de las superficies no destinadas a pulmón de manzana para optimizar su utilización.

En los casos que las dimensiones de las manzanas o las características de su parcelamiento así lo aconsejen, el Dpto. de Planificación Física eximirá a la manzana correspondiente de la restricción de pulmón de manzana.

Las tramitaciones de solicitud de pulmón fijo de manzana irregular o eximición de la restricción de pulmón de manzana se especifican en el punto 12.6 del Cap. XII.

### **6.2 Retiro obligatorio de frente.**

Denomínase así a la distancia entre la línea municipal y una recta virtual paralela a la misma, coincidente con el paramento exterior de la fachada.

Para cada zona del Partido se indicará la existencia o no de esta restricción.

En cualquiera de los casos, la línea de retiro de frente podrá ser sobre pasada con salientes y balcones.

### **6.2.1 Retiro obligatorio o mínimo de frente en lotes en esquina.**

En el caso particular de lotes en esquina se exigirá guardar el retiro obligatorio o mínimo desde los ejes divisorios de predios hasta una distancia igual al valor del retiro.

En el restante perímetro podrá optarse por una de estas soluciones:

- a. Guardar el retiro en por lo menos el 50% invadiéndolo hasta línea municipal en el otro 50%.
- b. Guardar un retiro igual al  $\frac{1}{2}$  del exigido en todo dicho perímetro.
- c. En predios de menos de 200 m<sup>2</sup> no será obligatorio cumplimentar a ó b.

### **6.2.2 Semiretiro mínimo de frente (SRM).**

En las zonas en que aparezca esta restricción, significará que el retiro mínimo establecido podrá ser invadido hasta la línea municipal con construcciones semicubiertas abiertas por lo menos en dos lados, de un ancho no superior a tres (3) metros y una altura máxima de tres (3) metros, con destino a cochera.

### **6.3 Retiro lateral.**

Denomínase así al espacio delimitado por la línea municipal, el eje lateral de la parcela, el eje posterior de la parcela y el paramento lateral de un edificio.

#### **6.3.1 Retiro lateral mínimo en zona de edificación obligatoria en torre.**

El retiro lateral mínimo para edificios localizados en zonas con construcción obligatoria en torre, se establecerá de acuerdo a las siguientes fórmulas

- a. Para torre sin basamento

$$rl \geq 6,15 \text{ m.}$$

Esto es obligatorio en el caso que al retiro lateral y hasta en 9,50 m. de altura iluminen y ventilen locales de habitación o trabajo, de lo contrario, si lo hacen locales de servicio dicho retiro se reduce a 4,15 m.

- b. Para torre con basamento

$$rl \geq 4,15 \text{ m.}$$

siendo  $rl$  = retiro lateral.

Esto es aplicable en caso de que el basamento alcance la altura máxima permitida de edificación entre medianeras, o que la cota de piso del primer nivel de la torre con locales de habitación y trabajo que abran al retiro, esté por encima de aquella.

En caso contrario, el retiro mínimo será de 6,15 m.

#### **6.3.2 Retiro lateral voluntario**

Cuando un propietario decida construir voluntariamente separado del eje lateral divisorio de predios, dicho retiro deberá guardar las relaciones previstas en componentes del espacio urbano: retiro lateral (Ver punto 8.1.3.1.6 Cap VIII), si el mismo sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

Si dicho retiro, en cambio, sirve como medio de iluminación y ventilación de locales auxiliares deberá guardar las relaciones mínimas establecidas para patios internos (Ver Capítulo VIII).

En el caso en que el retiro lateral no sirva como medio de iluminación y ventilación a local que así requiera, su dimensión no podrá ser inferior a 1,22 metros.

## **6.4 Alturas**

### **6.4.1 Altura máxima (hm).**

Denomínase así a la máxima distancia permitida entre la cota de vereda y la cara externa de la cubierta de un edificio.

En los casos de cubiertas no horizontales, dicha altura máxima se considerará:

- a. Cubiertas a dos aguas: plano ubicado por encima del plano de arranque de la cubierta, a una distancia de éste igual a la mitad de la distancia entre el mismo y el plano correspondiente al punto más elevado de la cubierta.
- b. Cubiertas curvas: plano ubicado por encima del plano de arranque de la cubierta, a una distancia de éste igual a la tercera parte de la distancia entre el mismo y el plano correspondiente al punto más elevado de la cubierta.

En ningún caso se permitirá que el plano de arranque esté por encima de la altura máxima establecida para la zona.

Dicha altura máxima sólo podrá ser sobrepasada con la construcción de tanques de agua, sala de máquinas, caja de ascensores y cajas de escaleras, siempre y cuando dichas construcciones se ubiquen debajo de un plano virtual inclinado a 45° respecto de la línea municipal hasta el plano límite distante 4,50 m. de aquella. Dicho plano límite sólo podrá ser superado por antenas y/o pararrayos.

Esta restricción será establecida en forma particular para cada una de las zonas del Partido que cuentan con la misma.

### **6.4.2 Altura máxima de fachada (hmf)**

En todas las zonas del partido regirá la restricción de altura máxima de fachada, entendiéndose por tal a la máxima distancia permitida entre la cota de vereda y un plano virtual coincidente con la mayor elevación de la fachada de un edificio.

Dicha altura máxima se calculará según la siguiente fórmula:

$$hf \leq 3df$$

siendo hf = altura máxima de fachada

df = distancia del paramento de fachada del edificio al eje de la calle.

Dicha altura podrá ser superada con construcción retirada en forma aterrazada, a condición que las nuevas fachadas no sobrepasen en su altura a la relación establecida respecto del eje de la calle.

Cuando la construcción propuesta corresponda a una parcela en esquina cuyas calles concurrentes permitan edificar distintas alturas, la altura mayor podrá extenderse sobre la calle transversal, a partir de la intersección de ambas líneas municipales, hasta una distancia igual a la existente entre el paramento de la fachada sobre la calle transversal y el eje de dicha calle.

Si esta distancia resultante distara a menos de 3 mts. del eje medianero, la altura mayor podrá extenderse hasta el mismo.

En los casos de parcelas intermedias con salida a dos o más calles, las alturas se determinarán en forma independiente para cada una de las fachadas.

Igual criterio se mantendrá en el contrafrente del edificio, correspondiendo verificarse la relación entre el paramento exterior de la fachada y el eje del pulmón de manzana:  $hf = 3df$

Siendo  $hf$  = altura máxima de fachada

$df$  = distancia del paramento del contrafrente del edificio al eje de pulmón de manzana.

#### **6.4.3 Coeficiente de altura potencial (Z)**

Denomínase así al coeficiente que representa la altura de edificación entre medianeras características de una zona de acuerdo a los indicadores urbanísticos de la misma; altura que potencialmente, podrán alcanzar las construcciones. Dicho indicador se utilizará toda vez que sea necesario definir la altura potencial de los muros medianeros de parcelas linderas al edificio y será establecido para cada zona del partido en particular.

## **CAPÍTULO VII**

### **7 PREMIOS**

Los valores máximos del F.O.T. y la densidad neta establecidos para las distintas zonas del Partido, podrán ser incrementados de acuerdo a los siguientes premios, que en conjunto no podrán superar el 70% (setenta por ciento) de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación.

#### **7.1 Premio por ancho de parcela.**

A razón de 1,5% por cada metro que sobrepase los 10 mts. de ancho y hasta un máximo del 25%. En los terrenos de esquina el premio se aplicará sobre el lado menor.

#### **7.2 Premio por retiro lateral.**

A razón de un 10% por 4 mts. de retiro y un 2% más por cada metro que supere los mismos, hasta un máximo del 15%. En edificios en torre se otorgará el premio a cada uno de los retiros hasta un máximo del 30%. Dicho premio se aplicará por sobre los valores del F.O.T. y densidad correspondientes a la parte retirada del edificio, es decir descontando el basamento.

#### **7.3 Premio por retiro voluntario de frente.**

A razón de un 3% por cada metro de retiro y hasta un máximo del 10%. En lotes en esquina el premio se aplicará en todos aquellos casos en que el edificio se encuentre retirado en, por lo menos, el 50% del perímetro.

#### **7.4 Premio por disminución del F.O.S.**

A razón de un 0,5% por cada 1% de disminución hasta un máximo de 10%.

#### **7.5 Premio por espacio libre.**

Medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio (plaza, plazoleta, avenida, etc.) a razón de 0,5% por cada metro a partir de los 10 m. y hasta un máximo del 10%.

#### **7.6 Forma de calcular los premios**

A los efectos de establecer proporcionalidad para los incrementos que se establecen, el premio que corresponda por fracciones de valores se fijará por progresión lineal.

## **CAPÍTULO VIII.**

### **8 MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.**

#### **8.1 Espacio urbano y sus componentes.**

Denomínase así a los espacios abiertos que por sus características sirven de medio eficaz de iluminación, ventilación y asoleamiento de locales de habitación y trabajo, asegurando también los niveles necesarios de privacidad y visuales.

##### **8.1.6 Conformación del espacio urbano.**

A los fines del presente Código se considerará espacio urbano a:

- a. El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales.
- b. El espacio correspondiente al pulmón de manzana definido por las líneas de máxima profundidad de la construcción y retiros de fachada de contrafrente.
- c. El espacio correspondiente al retiro obligatorio de frente o lateral.

A ese mismo fin serán considerados como componentes de dicho espacio urbano, siempre que guarden las relaciones establecidas para cada caso:

- a. El espacio urbano interno y los retiros de fachadas internas.
- b. El retiro voluntario de frente y los retiros de fachada principal.
- c. El retiro lateral voluntario y los retiros de fachada lateral.
- d. Las extensiones apendiculares o bajo nivel de vereda.

##### **8.1.7 Cota de arranque de los componentes y extensiones del espacio urbano.**

La cota de arranque de cualquier componente o extensión del espacio urbano deberá coincidir con la cota del piso del primer local que recibe iluminación y ventilación del mismo.

En el caso particular de iluminación y ventilación por diferencia de altura de cubiertas no planas, deberá verificarse que la extensión virtual del plano del piso del local corte a la cubierta en el punto medio de la misma o por encima de él y que en su punto más alto la cubierta no sobrepase la altura del alféizar del vano.

En el caso particular de grandes naves industriales con sistemas de cubierta que permitan su iluminación y ventilación naturales en forma satisfactoria conforme lo establece el Código de Edificación, se considerará cota de arranque del espacio urbano a la de arranque de la cubierta.

##### **8.1.8 Espacio urbano interno.**

Denomínase así al espacio delimitado por los paramentos de volúmenes edificados en una misma parcela y/o los ejes divisorios de predios, que guarden como mínimo las siguientes relaciones:

- a. Superficie mínima: 45 (cuarenta y cinco) m<sup>2</sup>, excepto en el caso de vivienda unifamiliar en que dicha superficie mínima será de 28 (veintiocho) metros cuadrados.
- b. Distancia mínima entre dos paramento enfrentados de volúmenes de una parcela:

$$d = \underline{h1 + h2}$$

siendo

$d$  = distancia entre paramentos externos. Dicha distancia tendrá un mínimo de 6 m., excepto en los casos de vivienda unifamiliar o galería comercial en cuyo caso el mínimo será de 4 m.

$h1$  y  $h2$  = altura de los paramentos enfrentados a partir de la cota de piso del primer local de habitación o trabajo que ilumina a él.

c. Distancia mínima entre un paramento del volumen edificado en la parcela y el eje divisorio de predios.

$$d = \frac{h1 + z1}{3} + 0,15 \text{ m.}$$

siendo

$d$  = distancia entre el paramento y el eje divisorio. Mínimo 6,15 m. Excepto en vivienda unifamiliar y galería comercial en que dicha distancia puede ser disminuida a 4,15 m.

$h1$  = altura del paramento a partir de la cota de piso del 1º local de habitación o trabajo que ventila o ilumina a él.

$z1$  = coeficiente de altura potencial, menos cota de piso del 1º local de habitación o trabajo que ilumina o ventila.

#### 8.1.3.1

También serán considerados componentes del Espacio Urbano Interno los retiros de fachadas internas que cumplan las siguientes relaciones.

a. Para separación entre dos fachadas internas

$$d_{f1} = \frac{hA_1 + hB_1}{3}$$

b. Para separación entre fachada interna y eje divisorio de predios

$$d_{f1} = \frac{h1 + z}{3}$$

#### 8.1.9 Retiro voluntario de frente.

Será considerado componente de espacio urbano el retiro voluntario de frente.

#### 8.1.4.1 Retiros de fachada.

Serán considerados componentes del espacio urbano los retiros de fachada que cumplan con las relaciones establecidas en el Capítulo VI.

#### 8.1.5 Retiro lateral voluntario.

Será considerado componente de espacio urbano al retiro lateral voluntario que guarde la siguiente relación mínima:

$$r_{lv} \geq \frac{h1 + z1}{3} + 0,15 \text{ m.} \geq 4,15 \text{ m.}$$

siendo

rlv = retiro lateral voluntario

z1 = coeficiente de altura potencial (ver Título I Cap. VI) menos cota piso 1° local que ilumina y ventila.

h1 = Altura del edificio a partir de la cota de piso del 1° local de habitación o trabajo que ilumina y ventila o aquél en que

rl = l

siendo rl = retiro lateral

l = longitud del paramento lateral del edificio.

#### **8.1.5.1 Retiro lateral de fachada.**

También será considerado componente del espacio urbano los retiros de fachada lateral que cumplan las relaciones estipuladas en el punto 8.3.1 del presente capítulo.

#### **8.1.6 Extensión apendicular de espacio urbano.**

Denomínase a aquella que tenga como mínimo uno de sus lados abierto al espacio urbano y que guarde una relación tal que su ancho de apertura no sea inferior a 4 m., y su profundidad no mayor que la mitad del ancho de apertura.

$$p = \frac{1}{2} a \quad a \geq 4 \text{ m.}$$

siendo p = profundidad patio apendicular

a = ancho de apertura al espacio urbano.

En el caso particular de vivienda unifamiliar dicho ancho podrá reducirse a 3 m. y la profundidad ser igual al ancho de apertura.

$$p = a \geq 3 \text{ m.}$$

#### **8.1.7 Extensión de espacio urbano bajo nivel de vereda.**

Denomínase así a la extensión apendicular cuya cota de arranque se encuentra bajo nivel de vereda, limitando una de sus caras con el espacio urbano de vía pública o pulmón de manzana.

Sus lados no podrán tener una dimensión interior a 4 metros, y guardarán la relación:

$$a \geq 2b \quad b \geq 2p$$

En el caso particular de vivienda unifamiliar, deberá cumplirse la relación:

$$a \geq b \quad b \geq 2p$$

A su vez, a los fines de asegurar la correcta iluminación y ventilación de los locales cuyos vanos abren al mismo, se verificará que guarden la relación establecida para separación de volúmenes en una misma parcela tomando como alturas las resultantes de considerar las mismas desde la cota de arranque del patio. Igual criterio se seguirá en el caso de paramentos del patio. Igual criterio se seguirá en el caso de paramentos enfrentados al eje lateral del predio en que el coeficiente Z

(altura potencial) se incrementará con la diferencia existente entre la cota de vereda y la de arranque del patio.

## **8.2 Patio interno.**

Denomínase así a las superficies descubiertas delimitadas por los volúmenes construidos en una misma parcela y cuyas dimensiones no son aptas para conformar espacio urbano interno y que sirven como medio aptos para la iluminación y ventilación de locales auxiliares.

### **8.2.1 Cota de arranque de los patios auxiliares y sus extensiones.**

La cota de arranque de los patios auxiliares deberá coincidir con un plano virtual paralelo al piso del primer local que recibirá la iluminación y ventilación, distante no menos de 0,30 m. bajo el alféizar del vano.

En el caso particular de aberturas en diferencia de altura de cubiertas no planas deberá verificarse que como mínimo la prolongación virtual de dicho plano distante 0,30 m. del alféizar del vano corte a la cubierta en su punto medio o por encima de él.

### **8.2.2 Dimensiones mínimas de los patios internos.**

Cuando un patio interno sirva como medio de iluminación y ventilación de locales auxiliares deberá tener las siguientes medidas mínimas:

<b>ALTURA</b>	<b>LADO m.</b>	<b>SUP.</b>
Hasta 6 m.	2,5	10 m <sup>2</sup> *
Hasta 20 m.	4	16 m <sup>2</sup>
Más de 20 m.	5	25 m <sup>2</sup>

\* solo para vivienda unifamiliar.

### **8.2.3 Extensión apendicular de patio interno.**

Los locales auxiliares podrán iluminar y ventilar a extensiones apendiculares de los mismos siempre y cuando dichas extensiones tengan una cara de apertura al patio no inferior a 2,5 m. y una profundidad no superior a una vez el ancho de apertura.

### **8.2.4 Medición de las áreas correspondientes a componentes del espacio urbano o patios internos y sus extensiones apendiculares.**

A los fines de su cómputo, dichas áreas se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de voladizos o salientes inferiores a 0,15 m. En el caso de existir escaleras dentro de sus límites, las mismas no se contabilizarán hasta una altura de 2,20 m.

## **CAPÍTULO IX**

### **9 ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO.**

#### **9.1 Vivienda unifamiliar o multifamiliar con unidades funcionales con acceso independiente por planta baja.**

Se exigirá un espacio de estacionamiento mínimo de 14 m<sup>2</sup> por cada unidad con un lado no menor de 5,50 m. y el otro a 2,50 m.

Este último deberá ampliarse a 3 m. cuando dicho espacio sirva de acceso a la entrada principal de la unidad.

Los accesos, circulaciones y espacios para maniobra se definirán en un todo de acuerdo con las exigencias respectivas del Código de Construcción.

Los espacios de estacionamiento no serán exigidos en los casos de ampliaciones de obras aprobadas con anterioridad que carezcan de ellos y sea imposible constructivamente su materialización.

#### **9.2 Edificios de viviendas colectivas y/o administrativos y/o de oficina, hoteles:**

En los mismos se exigirá una superficie total mínima destinada a estacionamiento (incluyendo accesos, circulaciones y espacios para maniobra) igual a 3,5 m<sup>2</sup> por persona y no inferior a una cochera de 5 x 2,5 m. por cada 8 habitantes.

En caso de existir impedimentos de orden constructivo se permitirá que hasta el 20% de las cocheras exigidas tengan dimensiones menores a las establecidas, no pudiendo ser dicha reducción inferior a 4,50 x 2,30 m.

Los accesos, circulaciones y espacios para maniobra se preverán en un todo de acuerdo con el Código de Construcción.

Toda disminución en la cantidad y/o superficie total de los espacios de estacionamiento, derivada de cualquier tipo de impedimento constructivo, dará lugar a la disminución proporcional de la densidad a razón de 8 (ocho) habitantes por cada cochera faltante o como mínimo 1 (un) habitante cada 3,5 m<sup>2</sup>. En estos casos, y a los fines de evitar dicha disminución, podrá admitirse la previsión y construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de 200 m. contados a partir del edificio, al que no se le otorgará el Certificado de Inspección Final de Obra si no se le habilitan previamente los espacios de estacionamiento. Para cumplimentar lo precedente, al presentar el plano de obra del edificio, deberá presentarse conjuntamente el plano de obra nueva de la playa o local destinado a estacionamiento a nombre del mismo propietario, en el que se dejará constancia de las cocheras construidas a los fines de cumplimentar los requisitos exigidos.

En el caso particular de residencias geriátricas se exigirá un espacio para estacionamiento de ambulancias no inferior a 7,50 por 2,50 metros.

#### **9.3 Edificios industriales, depósitos y comercios mayoristas con depósito.**

En la construcción y/o habilitación de estos edificios deberá preverse una superficie destinada a carga y descarga, cubierta o descubierta, mayor al 7% de la superficie cubierta y no inferior a 30 m<sup>2</sup>. En el caso de que dicha superficie esté incluida dentro

del área de producción deberá independizarse de la misma a través de muros, rejas, portones o separación similar.

Cuando la superficie total construida excede los 600 m<sup>2</sup>, deberá además preverse en forma independiente, un espacio destinado a estacionamiento, el que se computará a razón de una cochera cada 300 m<sup>2</sup> de local de producción o depósito, y una cochera cada 80 m<sup>2</sup> de locales de oficinas; las dimensiones, accesos y circulaciones de estos espacios de estacionamiento deberán cumplimentar los requisitos exigidos por el Código de Construcción.

En el caso de construcción y/o habilitación de locales en los que se desarrollen actividades relacionadas al automóvil se exigirá una superficie neta mínima de estacionamiento (cubierta o descubierta) de 100 m<sup>2</sup>.

Cuando el edificio tenga anexa una vivienda, la superficie de estacionamiento para la misma deberá materializarse en forma independiente.

#### **9.4 Edificios comerciales.**

No será exigido espacio para estacionamiento en edificios para uso comercial minorista, con excepción de:

- a. Servicios de autos o fletes al instante, para los que se exigirá una superficie neta mínima de estacionamiento (cubierta o descubierta) de 100 m<sup>2</sup>.
- b. Los rubros que cuenten con una reglamentación particular (supermercados, salas de velatorio, etc.).

#### **9.5 Edificios destinados a bancos, educación, sanidad, culto y administración pública.**

Cuando dichos edificios estén emplazados en parcelas de 600 o más m<sup>2</sup> cuadrados de superficie, deberán proveer una superficie destinada a estacionamiento igual o mayor al 10% de la superficie construida.

Dicha superficie se distribuirá en cocheras de 12 m<sup>2</sup> de superficie con un ancho mínimo de 2,50 m. e incluirá accesos, circulaciones y espacios para maniobra de acuerdo a las exigencias del Código de Construcción.

En el caso particular de edificios destinados a sanidad, aún cuando la parcela sea menor de 600 m<sup>2</sup> se exigirá un espacio para estacionamiento de ambulancias no inferior a 7,50 por 2,50 metros.

En el caso particular de edificios destinados a bancos y entidades financieras, aún cuando la parcela sea menor de 600 m<sup>2</sup> se exigirá un espacio para estacionamiento de transportes de caudales no inferior a 7,50 por 3,00 metros.

#### **9.6 Edificios destinados a actividades deportivas.**

Cuando los clubes en los que se desarrollen actividades deportivas estén emplazados en parcelas de 600 o más metros cuadrados de superficie deberán proveer una superficie destinada a estacionamiento vehicular igual o mayor que el 7% de la superficie parcelaria.

Los establecimientos dedicados a la enseñanza de deportes, o los que alquilen espacios para su práctica deberán proveer una superficie de estacionamiento vehicular igual o mayor que una cochera de 5,00 por 2,50 metros por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie parcelaria.

## **CAPÍTULO X**

### **10. REMODELACIONES AMPLIACIONES Y CAMBIOS DE DESTINO.**

#### **10.1 Remodelaciones y ampliaciones.**

##### **10.1.1 Edificios cuyos proyectos hayan sido aprobados de acuerdo a normas vigentes con anterioridad a la aplicación del Decreto-Ley 8912/77**

Cuando dichas construcciones no excedan el F.O.T. y densidad neta fijados para la zona pero sí el F.O.S., podrán ser ampliados siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

- a. Sea uso conforme.
- b. Se respete una superficie en cada planta nueva a incorporar igual o inferior a la superficie determinada por el F.O.S. de la zona.
- c. Implice un aumento de superficie igual o menor a la ya aprobada.

A ese efecto cuando ya existieran locales de habitación y/o trabajo que iluminan y ventilan a patio interno o retiros laterales de dimensiones inferiores a las reglamentarias, aprobados por normas anteriores los nuevos locales no podrán:

- a. Obstruir la comunicación de dichos patios o retiros al espacio urbano.
- b. Disminuir su superficie.

Asimismo, si los nuevos locales a ampliar se construyen en P.A. deberán guardarse los retiros de fachadas en los patios internos o retiros laterales a que diere lugar para no desmejorar las condiciones de iluminación y ventilación de los locales de P.B. y cumplimentar normas vigentes en los de P.A.

Caso A: P.B. existente con locales de habitación y trabajo abiertos a patio interno y P.A. a construir, en este caso siempre las distancias se medirán a partir de los ejes medios del patio existente.

Caso B: P.B. y parte P.A. existente con locales de habitación y/o trabajo abiertos a patio interno y resto P.A. a construir. Las distancias se medirán a partir de los paramentos existentes.

Caso C: P.B. existente con locales de habitación y trabajo abiertos a retiro lateral, hoy no reglamentario y P.A. a construir.

## **CAPÍTULO XI**

### **11. ESTRUCTURA VIAL**

#### **11.1 Definición**

Es el conjunto organizado de la totalidad de arterias del Partido, diferenciada según su capacidad de conexión y demanda de flujo vehicular en RED BÁSICA Y ARTERIAS LOCALES.

#### **11.2 Red Vial Básica**

##### **11.2.1 Definición**

Es el conjunto conectado de arterias del Partido que concentra los mayores flujos de tránsito vehicular, o presenta capacidad potencial para hacerlo.

Su ubicación se define en plano anexo, y listado de arterias en punto 11.2.4. Las arterias potenciales que integran la propuesta de completamiento de la red, se indican en plano anexo mediante trazo discontinuo.

La incorporación de arterias potenciales a uso efectivo como integrante de la red se produce con la dotación de infraestructura y equipamiento requerido.

##### **11.2.2 Clasificación.**

De acuerdo a su jerarquía las arterias componentes de la red vial se clasifican en:

**Arterias Primarias:** Constituyen las arterias que brindan movilidad a nivel regional en su cruce por el territorio del Partido, coincidiendo en su traza con la autopista General Paz, Ruta Nacional N° 8 y Provincial N° 4, y Camino del Buen Ayre.

**Arterias Secundarias:** Son aquéllas cuya función principal es la de permitir la movilidad entre el Partido de General San Martín y los Partidos Lindantes, así como entre áreas de actividad dentro del Partido, sirviendo de canalización a la mayor cantidad de rutas de transporte colectivo de pasajeros.

**Arterias Terciarias:** Son aquéllas que permiten la movilidad entre áreas del Partido, actuando como colectoras y/o distribuidoras de tránsito local con origen o destino en su entorno, como así también de arterias primarias o secundarias próximas entre sí.

##### **11.2.3 Listado de arterias componentes de la red vial.**

###### **RED VIAL PRIMARIA**

###### **Sentido SE-NO**

A 85	Av. San Martín, desde A 2 hasta 10
10	Guido Spano desde A 85 hasta D 101
D 101	Carnot desde 10 hasta 42
A 101	R. Balbín – 9 de Julio – Ruta Nacional N° 8 desde 42 hasta 88
D 101	Ruta Nacional N° 8 desde 88 hasta 141

###### **Sentido SO-NE**

A 2	Av. Gral. Paz desde A 1 hasta límite con Pdo. 3 de Febrero.
-----	---

###### **RED VIAL SECUNDARIA**

#### Sentido SO-NE

22	Rodriguez Peña entre A 2 y D 141
42	Perdriel entre 63 y 127
44	Presidente Illía entre A 1 y vías Ferrocarril Mitre
44	Juárez entre 75 y D 141
56	Av. 1º de Mayo entre 125 y D 141
D 62	Sáenz Peña entre A 1 y 71
P 62	S/N entre A 1 y 29
62	Mendoza entre A 1 y 23
A 64	Pte. D. Perón entre 73 y 141
D 76	J. M. Campos entre A 1 y D 69
88	A. Alvarez entre 23 y 25
100	Entre Ríos entre A 1 y 69
100	D 100 Industria entre 69 y 95
102	Paraná – Industria entre 33 y 69
102	San Lorenzo entre D 91 - 95 y 141
104	O'Donnell – 1º Junta entre 69 y 141
118	Maipú entre 117 y 141+
122	Gral. Paz entre 25 y 69
122	Gral. Roca entre 69 y D 101
124	Colón entre 69 y 101
130	San Lorenzo entre 25 y 69
144	Sargento Cabral entre 25 y 69
146	Campichuelo entre 69 y 117
148	Moreno entre 25 y 69
148	Mar del Plata entre 69 y 117
184	Ibarbourou entre D 77 y 125

#### Sentido NO-SE

A 1	Av. De los Constituyentes entre A 2 y D 76
23	4 de Febrero entre 62 y 100
25	Sarratea – Amancio Alcorta entre 88 y 240
39	Oliveira Cesar entre 44 y D 62
	apertura prolongación calle 41 entre D 62 y D 76, coincidente con el límite entre las secciones N y O (Circunscripción II).
41	Bahía Blanca – Italia entre D 76 y 226
63	Almafuerte entre 42 y 44
65	Junín entre 42 y 44
73	Islas Malvinas entre D 62 y 70
D 73	Islas Malvinas entre 70 y 69
77	Martín Lange – Belgrano entre D 160 y D 184
D 77	J. Pelliza – Belgrano entre 86 y D 160
79	25 de Mayo – Ayacucho – Colegio Militar – A. del Valle entre 38 y D 160
D 79	25 de Mayo entre A 2 y 38
D 79	Aristóbulo del Valle – J. Manso entre D 160 y 184

A 85	Libertador Gral. San Martín entre 10 y 42
91	Entre 184 y distribuidor Camino del Buen Ayre
93	Debenedetti entre 184 y distribuidor Camino del Buen Ayre
95	Monteagudo entre A 2 y 10
95	D 91 San Lorenzo entre D 100 y 102
97	E. Cevallos entre D 190 y distribuidor Camino del Buen Ayre
A 101	Av. 9 de Julio entre D 101 y 194
125	Av. Eva Perón entre 44 y 184
127	Ombú entre 42 y D 141
141	Triunvirato entre D 141 y 192

## RED VIAL TERCIARIA

### Sentido SO-NE

38	Gral. Savio entre A 1 y 71
48	Moreno entre A 1 y 129
54	Mitre entre A 79 y 119
56	Matheu - 1° de Mayo entre D 79 y 125
58	Pueyrredón entre A 1 y A 101
70	Nueva entre A 1 y 29
76	Morris entre A 1 y D 76
76	Adelina Hué entre 69 y Av. 101
D 78	Alem entre 79 y Av. 101
82	Intendente Alvear entre 35 y 69
82	José Hernández entre Av. 101 y 141
84	Intendente Casares entre 27 y 29
84	Intendente Casares entre 33 y D 78
84	Sarmiento entre Av. 101 y 141
D 96	Alsina entre 117 E y 117 Oeste
106	Intendente Witcomb entre 25 y 69
110	Pueyrredón – J. Hernández e/ 25 y 125
112	Vicente López e/ 69 y 125
162	Rawson – Libertador e/ 25 y 69
164	Einstein e/ 117 y 141
174	Washington e/ 25 y 69

### Sentido NO-SE

27	Mercedes entre 88 y 100
29	Mercedes entre 70 y D 76
29	Bouchard entre D 76 y D 84
D 31	Mendoza entre 23 y D 76
33	Mendoza entre D 66 y D 84
35	Saavedra entre D 76 y D 80
49	Catamarca – Libertad entre 76 y 196

53	Gutierrez entre 38 y D 62
61	J. B. Alberdi – Lacroze entre 76 y D 190
63	Córdoba – P. Rodríguez entre 76 y D 190
65	Marengo – Independencia entre 76 y D 190
69	D 69 Ituzaingó – Florida – Dr. Aleu – Esmeralda entre 38 y D 190
69	Bolivia – San Martín entre D 76 y D 190
71	Las Heras entre 38 y D 62
75	Congreso – Artigas entre A 64 y D 190
83	Arenales entre D 78 y 112
89	Uruguay – Córdoba entre 42 y A 64
91	D 91 San Lorenzo entre A 64 y 102
93	Rouco – Pellegrini – Tucumán entre 10 y A 64
95	Uriburu – 18 de Diciembre – Caseros entre 10 y A 64
95	San Lorenzo entre D 100 y 110
D 105	Carranza entre 22 y 44
109	1° de Agosto entre A 64 y D 190
117	Suipacha entre A 64 y D 96
117	Suipacha – Colón – El Ombú entre D 96 y D 84
119	H. Senet entre 22 y A 64
D 133	Falucho entre 48 y 56
133	Almeyra – Moreno entre 56 y 118

#### **11.2.4 Arterias locales**

Son todas las arterias del Partido, no pertenecientes a la red vial básica.

#### **11.3 Usos de la calzada.**

Se especifican como permitidas las siguientes actividades

- 11.3.1 Circulación vehicular
- 11.3.2 Estacionamiento vehicular
- 11.3.3 Transporte público urbano
- 11.3.4 Circulación motocicletas, motonetas y ciclomotores
- 11.3.5 Circulación bicicletas
- 11.3.6 Circulación de peatones
- 11.3.7 Ferias francas

Constituye un objeto de regulación del presente Código las actividades especificadas en 11.4.2.

#### **11.3.1 Circulación vehicular.**

Los sentidos de circulación determinados para todas las arterias del Partido se definen en plan particularizado respectivo.

Las modificaciones que oportunamente se produjeran en los sentidos de circulación, debido a cambios en la capacidad de la calzada de carácter permanente, se efectuarán con intervención de los Departamentos de Tránsito y Transporte (Dirección de Inspección General) y de Planificación Física (Dirección de Planeamiento y Desarrollo).

### 11.3.2 Estacionamiento vehicular.

Las características del estacionamiento vehicular se observarán para:

Arterias radio céntrico San Martín y Villa Ballester, según plan particularizado de estacionamiento vehicular, definido mediante señalamiento vertical y horizontal correspondiente.

Arterias pertenecientes a red vial del Partido: las arterias componentes de la red vial primaria observarán prohibición de estacionamiento vehicular en todo su recorrido, salvo los tramos que especifiquen lo contrario mediante señalización adecuada.

Las arterias correspondientes a la red vial secundaria, terciaria actual o propuesta, se regirán por lo establecido según su ancho y ubicación en cuadro punto 11.4.2.3

#### 11.3.2.1

El siguiente cuadro será de aplicación en las arterias de zonas residenciales, industriales y comercial, excluido distrito Cp de San Martín y Villa Ballester.

SENTIDO	ANCHO CALZADA	TIPO DE ESTACIONAMIENTO	
		PARA DISTRITOS RESID. Y COMERC.	PARA DISTRITOS INDUSTRIALES
UNICO	Menor 5 m	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Comprendido entre 5 Y 6,50 m.	Determinado particularmente en cada caso	PROHIBIDO
	Comprendido entre 6,50 y 8 m.	Permitido sobre lado derecho	PROHIBIDO
	Mayor 8 m.	Permitido sobre ambos lados	PERMITIDO SOBRE LADO DERECHO
DOBLE	Menor 7 m.	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Comprendido entre 7 y 10 m.	Permitido sobre un lado	
	Mayor 10 m.	Permitido sobre ambos lados	Permitido sobre lado derecho

## **CAPÍTULO XII**

### **12. TRAMITACIONES**

Toda tramitación relativa a subdivisiones, urbanizaciones, proyectos de obra, certificaciones de uso y zonificación y trazado de pulmones de manzanas o eximisión de pulmón, requerirá la intervención de la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano.

También dicha Dirección será la encargada de llevar a cabo la asistencia técnica a los profesionales y particulares que así lo requieran, evacuando las consultas relativas a la aplicación del presente Código.

#### **12.1 Certificados de zonificación y uso conforme.**

Los mismos serán extendidos a solicitud del interesado, por la Dirección de Obras Part. y Ord. Urbano donde deberá retirarse la solicitud y entregarla una vez llenados los datos correspondientes, y sellado la misma de acuerdo a la Ordenanza Impositiva vigente. La validez de dichas certificaciones será de treinta (30) días corridos a partir de la fecha de extensión.

1°. El certificado de zonificación incluirá no solo la zonificación correspondiente a la parcela sino también los usos permitidos, indicadores urbanísticos y restricciones de tejido que la afectan (Ver Anexo).

2°. Para la certificación de uso conforme será requisito adjuntar a la misma copia de plano certificado por la Dirección de Obras Particulares.

3°. A efectos de determinar el rubro de actividad para el otorgamiento de Usos Conformes se utilizará el nomenclador de actividades que forma parte del presente Código (ver Anexo). Para dicha tramitación se utilizará el formulario de solicitud de Consulta de Uso Conforme (Ver Anexo).

#### **12.2 Proyectos de obra.**

Todo proyecto de obra referido a nuevas construcciones y/o ampliaciones deberá ser intervenido por la Dir. de Obras Particulares y Ord. Urbano en lo atinente al cumplimiento del presente Código.

Dicho trámite se efectuará por carpeta – Legajo de Obra, el que deberá cubrir los requisitos estipulados por las disposiciones vigentes.

A los fines de agilizar esta tramitación, todo plano de obra correspondiente a edificios residenciales y/o comerciales con más de dos unidades funcionales, deberá contar con una doble carátula (cuyo modelo se adjunta en el Anexo, donde el profesional deberá llenar los datos correspondientes a la verificación de los indicadores urbanísticos vigentes para la zona.

#### **12.3 Consultas.**

A los fines de evacuar toda duda relativa a la interpretación y/o aplicación del presente Código, la Dir. de Obras Particulares y Ord. Urbano recibirá por escrito las consultas de particulares y profesionales.

En dichas consultas deberá expresarse en forma clara y sintética el objeto de la misma, no pudiéndose ingresar como consulta un proyecto de obra para su

verificación, la que deberá ser realizada por el mismo profesional una vez evacuadas las dudas referentes a la aplicación de la normativa.

#### **12.4 Subdivisiones.**

Todo plano de subdivisión deberá ser tramitado por expediente ante el Departamento de Catastro.

En el mismo es obligatoria la inclusión de una segunda carátula (Ver modelo) denominada "Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo", destinada a contener los indicadores urbanísticos establecidos para la zona por la norma municipal e información relativa a los servicios con que cuenta el predio a subdividir.

Dichos datos deberán ser llenados por el profesional actuante en el plano original.

#### **12.5 Aprobación de urbanizaciones.**

##### **12.5.1 Para uso residencial.**

La aprobación de urbanizaciones será efectuada por la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano previa intervención de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo y dictamen del Ministerio de Obras Públicas provincial si así correspondiera este último.

En todos los casos se procederá de la siguiente forma:

1. Presentación, mediante expediente general, de la solicitud correspondiente al dictado de las normas particularizadas.

En dicha presentación deberá constar:

1 a.- Nombre o razón social del urbanizador o empresa urbanizadora, y profesionales habilitados que participen del proyecto, así como sus respectivos domicilios.

1 b.- Tipo de urbanización a realizar y memoria descriptiva del tipo de Obras que se proyecta ejecutar.

1 c.- Plano General de ubicación esc. 1:500

1 d.- Plano de relevamiento planialtimétrico y mensura de la fracción esc. 1:1000

1 e.- Estudio de asoleamiento y vientos.

Así como todo otro elemento que a juicio del Departamento de Planificación Física sea necesario para el dictado de la norma particularizada.

2. Una vez elaborado el proyecto de normativa, el mismo será elevado al Dep. Ejecutivo para su posterior consideración por el H.C.D.

En el caso de proyectos integrales, se requerirá el dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

3. Dictada la norma, y habiendo tomado conocimiento de la misma el recurrente, el mismo deberá proceder a agregar al expediente la documentación correspondiente al anteproyecto que constará de:

3 a.- Planta general de conjunto: accesos, vías internas, espacios libre y verdes, silueta de edificaciones y/o parcelamiento, indicación de equipamiento.

3 b.- Planta general de infraestructura de servicios: agua, cloacas, electricidad domiciliaria, alumbrado público y alcantarillado, y gas si correspondiera.

3 c.- Memoria descriptiva de la obra a realizar y síntesis de etapas propuestas.

4. El anteproyecto general. Se procederá al agregado de los anteproyectos correspondientes a las obras edilicias a ejecutar.  
Para ello se presentarán plantas, cortes, vistas y perspectivas a distintas escalas que permitan observar el conjunto y los detalles particularizados, así como las memorias descriptivas correspondientes, incluyendo los equipamientos a realizar y el tratamiento de los espacios verdes.
5. Una vez recaída la resolución correspondiente, será notificado de la misma el recurrente, quien quedará habilitado para iniciar el Expediente de Aprobación del proyecto mediante Carpeta Legajo de Obra, el que seguirá el trámite normal.
  - 5 a.- Para la visación se requerirá la siguiente documentación:  
Planos del anteproyecto intervenidos por la Dir. de Planeamiento y Desarrollo.  
Planos de proyecto correspondientes a:  
Planta general del conjunto acotada.  
Plano de subdivisión visado.  
Planos de infraestructura aprobados por los organismos pertinentes.  
Planos de las obras edilicias (esc. 1:100).  
Programa de etapas y planes parciales de ejecución.
  - 5 b.- Para la aprobación se requerirá:  
La documentación anterior visada.  
Planos de subdivisión aprobados.  
Tela y cuatro (4) copias de los planos del proyecto.  
Original y cuatro (4) copias del programa de obras y planes parciales de ejecución.  
Contratos visados por el Consejo de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.
  - 5 c.- Una vez finalizadas las obras y en un término no mayor de diez (10) días hábiles deberá solicitarse el certificado de final de obra y la habilitación correspondiente, los que serán otorgados por la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano. Sin ese requisito no podrá procederse a su ocupación.

#### **12.5.2 Para uso industrial.**

Este tipo de urbanizaciones requerirá también para su aprobación la intervención de la Dirección de Habilitaciones Industriales.

En este caso se seguirá para la aprobación las generales descriptas para urbanizaciones residenciales.

En el caso del punto 3 b de infraestructura de servicios incluirá: agua, cloacas, desagües industriales, planta de tratamiento, electricidad, fuerza motriz, gas, alumbrado y alcantarillado.

En el punto b se exigirá también a la radicación extendida por la Dirección de Habilitaciones Industriales para la industria a localizar, así como el compromiso por escrito de cada una de las mismas de no entrar en funcionamiento hasta tanto se complete la infraestructura requerida.

#### **12.5.3 Para usos especiales.**

En su tramitación se seguirán las generales ya enunciadas con el agregado de las documentaciones particularizadas que se establezcan para el caso.

#### **12.6 Solicitud de trazado de pulmón fijo en manzana irregular.**

En los casos de manzanas irregulares de acuerdo a lo definido en el punto 6.1.2 del Capítulo VI, el profesional actuante ingresará una solicitud con reposición de sellado según indique la Ordenanza Impositiva vigente, a la que adjuntará dos fotocopias de la plancheta catastral correspondiente ante la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano, el que trazará el pulmón fijo dentro de las 72 horas.

Municipalidad de General San Martín

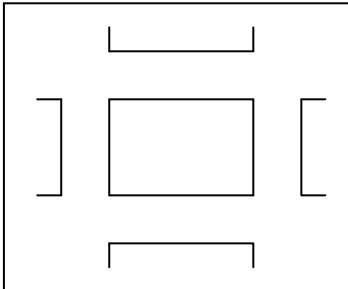
SOLICITUD DE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN

Gral. San Martín / /

Sr. Intendente Municipal

.....

S/D



El que suscribe.....  
DNI – C I- LE - LC.....en su carácter  
de .....del inmueble ubicado  
en la calle N°.....  
N°.....cuya nomenclatura se indica al  
margen, se dirige a Ud. a los fines de solicitar se  
extienda certificado urbanístico correspondiente.

.....

Circunscripción	
Sección	
Manzana	
Parcela	

.....

FIRMA

CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN

De acuerdo a la nomenclatura catastral que antecede,  
corresponde zona.....  
cuyos indicadores se consignan en el Anexo.....  
.....

El presente certificado tiene una validez de 30 (Treinta)  
días.

**DIRECCIÓN DE O. PART. Y ORD. URBANO**  
**DIV. USO Y OCUP. SUELO**

.....

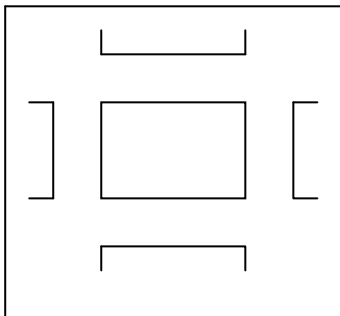
Municipalidad de General San Martín

SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO CONFORME PARA  
HABILITACIONES COMERCIALES.

Gral. San Martín, / /

Sr. Intendente Municipal

.....  
S/D



Circunscripción	
Sección	
Manzana	
Parcela	

El que suscribe.....  
DNI – CI – LE – LC..... en su carácter  
de ..... del inmueble ubicado  
en la calle N° .....  
N° ..... cuya nomenclatura se indica al  
margen, se dirige a Ud. a los fines de solicitar se  
certifique si el rubro comercial.....  
.....

.....  
.....  
es conforme en la zona en que se localiza el citado  
inmueble.

.....  
Firma

---

CERTIFICADO DE USO CONFORME  
PARA HABILITACIONES COMERCIALES

De acuerdo a la nomenclatura catastral que antecede,  
corresponde zona ..... y el rubro comercial .....  
.....  
..... solicitado, según normas de zonificación vigentes, es .....  
.....

El presente certificado no autoriza a iniciar actividad ni a  
realizar modificaciones o ampliaciones, y tiene una validez de 30 (treinta) días.

DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES  
Y ORDENAMIENTO URBANO  
.....

**DOBLE CARÁTULA PARA PROYECTO DE OBRA**

PLANILLA DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO												
(1) superficie parcela m <sup>2</sup>				SUPERFICIE CUBIERTA PERMITIDA	MINIMO (HACINAMIENTO) 10	cant. a dorm. x 2	COEF b HACIN.	MINIM. a x b	PROYECT.			
(2) DNMR x p 10.000 hab.									m <sup>2</sup>			
(3) 2 x % PREMIOS hab.									m <sup>2</sup>			
(4) TOTAL POBL. RESIDENCIAL hab									m <sup>2</sup>			
5	Unid. Func. A	Cant B	Coef. C	axbxc	SUPERFICIE CUBIERTA PERMITIDA	MÁXIMO + PREMIOS 11			m <sup>2</sup>			
Hab.x parcela (proyecto)	1 Dorm		2	Hab						m <sup>2</sup>		
	2 Dorm			Hab						m <sup>2</sup>		
	3 Dorm			Hab								
	4 Dorm			hab								
6 NP hab. X parcela (proy.)	Pobl. Proyectada			hab				F.O.T.	COEF.	%	COEF x P	
	Otros usos							FOT <sub>z</sub>		100		
	Total						A					
7 HAB. X Parcela Max. Permit.	DNM x p 10.000 NM1			hab				C				
	PREMIOS: % x NM1			hab				D				
	PREMIO POR RETIRO % x POBL.TORRE			hab		E						
	TOTAL					Max p/ tot. Edif..						
						b	Coef. % Torre					
						Para torre desde planta baja Total						
8 Sup. Proy. C Superficie cub. Sup. semicub. %2 Total C m <sup>2</sup>				12 FOS <sub>z</sub> x p						m <sup>2</sup>		
								FOS <sub>p</sub>				m <sup>2</sup>
								13 CAS <sub>z</sub> x p				m <sup>2</sup>
								CAS <sub>p</sub>				m <sup>2</sup>
9 SUP. PROJ. TORRE SUPERFICIE CUB. SUP. SEMICUB. %2 TOTAL C TORRE % C TOTAL m <sup>2</sup>				14 USOS PROPUESTOS								

## DOBLE CARÁTULA PARA SUBDIVISIÓN

### ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

ETAPA DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO	APROBADA POR		
	INSTRUMENTO LEGAL	NÚMERO	VIGENTE A PARTIR

### UBICACIÓN

ÁREA:  
ZONA:  
DISTRITO:  
USOS PERMITIDOS:  
USOS PROHIBIDOS:

### SERVICIOS ESENCIALES

	AGUA CORRIENTE	CLOACAS	PAVIMENTO	ENERGIA ELECT. ALUMBRADO PÚBLICO
PREVISTAS PARA LA ZONA				
EXISTENTES				

### INDICADORES DE INTENSIDAD DE USO Y OCUPACIÓN

	DENSIDAD NETA MAX.	F.O.T. MAX.	F.O.S. MAX.	DIMENS. MIN. PARCELAS	
				ANCHO	SUPERFICIE
POTENCIAL					
ACTUAL					

VISACIÓN ORGANISMO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO

APROBACIÓN MUNICIPAL

CONVALIDACIÓN DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO

## PLANILLAS PARA SUBDIVISIÓN DE PARCELAS UNIFICADAS.

### PARCELAS CON EDIFICIOS DE PLANTA BAJA EXCLUSIVAMENTE

PARCELA		SUPERFICIE CUBIERTA (m <sup>2</sup> )		F.O.S.	F.O.T	USO
Nº	SUPERFICIE	Ocupada y proyectada sobre la parcela	Total			

### PARCELAS CON EDIFICIOS DE PLANTA BAJA Y UNO O MÁS PISOS ALTOS

PARCELA		SUPERFICIE CUBIERTA (m <sup>2</sup> )		Número de habitantes	INDICADORES URBANÍSTICOS		
Nº	SUPERFICIE	Ocupada y proyectada sobre la parcela	Total		F.O.S.	F.O.T	D.N