



*Honorable Concejo Deliberante
de la Ciudad de San Luis*



**Las Malvinas
son Argentinas**

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

1977

VISTO:

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

PORELLO:

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

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

ORDENANZA

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

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

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

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

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

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

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

Agrim. ALFREDO A. NASISI
Secretario de Obras Públicas
Municipal

JOSÉ MARIA PORRINI
Intendente Municipal

INDICE

| TITULO I | PAG. |
|--|-------------------|
| PARTE GENERAL | |
| I- OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN | 13 |
| II- DEFINICIONES | 13 |
| III- ZONIFICACION | 16 |
| IV- ORGANO TECNICO DE APLICACIÓN | 16 |
| V- USOS | 17 |
| V.1- DISPOSICIONES COMUNES | 17 |
| V.2- INFRACCIONES Y SANCIONES | 18 |
| VI- SUBDIVISIONES | 19 |
| VI-I- URBANIZACIONES Y LOTEOS | 19 |
| VI-2- AMANZANAMIENTO Y TRAZADO VIAL | 09 |
| VI.3- URBANIZACIONES ESPECIALES | 20 |
| VI.4- RED VIAL | 20 |
| VI.5- LOTES | 21 |
| VI.5.I- DIMENSIONES | 21 |
| VI.5.2- TRAZADOS, MENSURAS, AMOJONAMIENTO Y ESTAQUEOS | 22 |
| VI.6- EQUIPAMIENTO | 22 |
| VI.6.I- ESPACIOS LIBRES | 22 |
| VI.6.2- OBRAS DE INFRAESTRUCTURA | 23 |
| VI.7- NOMENCLATURA | 23 |
| VI.8- TRAMITACIONES | 24 |
| VI.9- INFRACCIONES Y SANCIONES | 26 |
| VII- OCUPACIÓN | 26 |
| VII.1- DISPOSICION GENERAL | 26 |
| VII.2- SUPERFICIES EDIFICABLES | 26 |
| VII.3- ALTURAS | 26 |
| VII.4- RETIROS | 27 |

I- TITULO II
PARTE ESPECIAL

ANEXOS

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

TITULO I

PARTE GENERAL

OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN:

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

DEFINICIONES:

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

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

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

Unidades Multifamiliares: Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda, es común a todas o varias de ellas, teniendo además comunes, los servicios de infraestructura (electricidad, agua corriente, desagües, etc.).-

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

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

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

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

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

Uso Comercial de servicio de Rutas: Servicios que se prestan a las personas en tránsito. Se considera tales a los comprendidos en la enumeración que como anexo I integra este código.-(mod por Ord. 1190-80).-

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

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

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

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

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

USO INDUSTRIAL MOLESTO: El efectuado en establecimiento que dado los procedimientos de carga y descarga que realiza y / o ingreso de vehículos que generan , perturban apreciablemente el libre tránsito, o el tipo de almacenamiento de materia prima, o productos elaborados, visibles el exterior produzcan mala imagen del sector. (agreg. por Ord. 1846-86)

USO INDUSTRIAL INOCUO: El efectuado en establecimientos que no generen ningún tipo de contaminación (olores, ruidos, vibraciones, gases, aguas servida,

etc) ni tampoco, molestias de carga y descargo, contaminación visual, etc. (agreg. por Ord. 1846-86)

USO INDUSTRIAL CONDICIONADOS: El que pudiendo ser incompatible con los usos dominantes y/ o complementarios solo podrá efectuarse en el futuro previa autorización especial del Departamento Ejecutivo, previo informe del órgano técnico de Aplicación, debiendo ajustarse a los condicionamientos previstos en la presente Ordenanza y las en cada caso dictamine el Órgano Técnico de Aplicación (agreg. por Ord. 1846-86)

DETERMINASE que los USOS INDUSTRIALES previstos en los Artículos 1º, 2º y 3º, de la Presente Ordenanza, serán acordados a condición de cumplimentarse la definición de USO INDUSTRIAL INOCUO establecida por el Art.1º de la Ordenanza N° 1846/86 y también el estricto cumplimiento de lo establecido por el Art.3º de la referida Ordenanza, incorporado como Art.10º-Bis, a la Ordenanza N° 968-SOP-77 (Código Urbanístico).- (agreg. por Ord. 2056-88);

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

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

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

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

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

Uso agropecuario: El efectuado en establecimientos destinados a la explotación del medio natural, y en el cual el suelo, los vegetales y los animales participan como elementos del mismo.- .-(mod por Ord. 1190-80)

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

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

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

Subdivisión: Cualquier clase de fraccionamiento de inmuebles.-

Urbanización: Todo fraccionamiento de tierra con el fin de crear nuevos núcleos urbanos y/o ampliar los ya existentes con aperturas de calles o vías, con la creación o provisión de espacios libres, verdes de utilidad pública o de dominio privado municipal y la creación de obras de infraestructura.-“Parcelación” todo fraccionamiento de tierra que de acuerdo a las disposiciones de este código no requiera la apertura de calles o vías de uso público, ni de crear o proveer espacios libres, verdes de utilidad pública o dominio privado municipal, y la realización de obras de infraestructura.- -(agreg. por Ord. 1190-80)

Parcela / lote o fracción”: porción de territorio indivisa que resulte de cualquier tipo de subdivisión o fraccionamiento de tierra.- -(agreg. por Ord. 1190-80)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Altura de edificación: La distancia vertical que existe entre el nivel municipal en su cota más alta y el punto más elevado del plano interior del último techo de la construcción.- -(agreg. por Ord. 1190-80)

II- ZONIFICACION:

Art. 3°.- A los fines de aplicación de este Código, teniendo en cuenta que los distintos usos a que podrá destinarse el suelo en su ámbito espacial de aplicación, se clasifican en gubernamental (G), comercial (C), residencial (R), industrial (I), institucional (S), Verde Público (V.P), Verde semi-público (V.S.P).- , zonas de anexión condicionada (AX), y agropecuario (A), delimitándose en el Municipio, conforme a las graficaciones del plano que como anexo IV, integra el mismo.- -(agreg. por Ord. 1190-80)

Todas las parcelas que pertenezcan al área definida por la Ley Provincial N° 4322 y no se encuentren comprendidas en la zonificación descripta, serán incluidas en zona A- Agraria.- (Mod, por Ord. 1279-82)

III- ORGANISMO TECNICO DE APLICACION :

Art. 4°.- Actuará como Órgano de Aplicación de este Código, la Dirección de Planeamiento Urbano a través de las diversas oficinas de la Secretaría de Obras Públicas, Catastro, Dirección General de Obras Privadas, Inspección General, las que intervienen en sus competencias específicas, actuando la Dirección solamente en la interpretación de los casos especiales.-

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

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

IV- USOS:

V.1.1 Disposiciones Comunes:

Art.6° para proyectar utilizar o cambiar de uso un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes, es obligatorio poseer permiso de uso.-a) No se requiere permiso de uso para vivienda, escritorio, oficina, si el edificio ha sido concebido para desarrollar tales actividades.-b) Deberá solicitar permiso, salvo en los casos previstos en el apartado anterior, en una solicitud que especificara: Ubicación del Predio y uso del edificio a construirse; nombre, firma, y domicilio del usuario; datos que le sean requeridos por la dirección de planeamiento Urbano.-c) una vez satisfechas las respectivas exigencias, la Dirección de Planeamiento urbano expedirá una certificación oficial del "Permiso de uso" a favor del usuario.-d) la utilización de un predio, edificio, estructura, instalación o una de sus partes con "permiso de uso" acordado, no debe comprometer la seguridad ni la higiene o producir molestias a terceros. El usuario es responsable por los daños que por su negligencia pudiera ocasionar a la finca o a terceros y por toda trasgresión a las disposiciones vigentes.-e) se revocara un "Permiso de Uso" acordado cuando se compruebe una inminente amenaza a la seguridad, a la higiene o por molestias a terceros.-f) La Dirección de Planeamiento Urbano llevara un registro de los "Permisos de uso" que expida

Art. 7°.- En los casos de usos mixtos, sea comprendidos en dos o más definiciones del Art. 2°, se deberán cumplimentar las normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos mixtos.-

Art. 8°.- El uso residencial, aún cuando no fuere previsto como dominante o complementario, siempre será posible, en la medida que fuere accesorio o anexo de otro uso previsto.- El ejercicio profesional, en la medida que estuviera integrado al uso residencial, será considerado como tal, a los fines de la aplicación de este código.- (mod por Ord. 1190-80)

Art. 9°.- Serán aplicables a los establecimientos industriales ya existentes, las disposiciones de este CÓDIGO, en los casos que, pretendiendo variar significativamente cualquiera de los elementos que componen a los indicadores simples del cuadro del anexo III, sea susceptible de ser modificado su inclusión en determinado patrón.-

Art. 10°.- Serán aplicables a los establecimientos industriales y/o comerciales ya existentes, las disposiciones de este Código, en los casos que pretendieran variar significativamente sus características, de manera tal que pudiere incidir en su calificación de inocuos, nocivos o peligrosos.-

Art.10Bis: Toda Industria que se autorice como complementaria o condicional deberá ajustarse a las siguientes normas:

- a) No podrán ejecutarse con sistemas constructivos tipo tinglados parabólicos, ni en chapas o materiales reflectantes (zinc, aluminio, etc.)
- b) Deberá dejarse un retiro mínimo de frente de 5,00m. y un retiro lateral mínimo de 3,00 m pudiendo ocuparse este ultimo de un 30% con unos accesorios a la industria (baños, oficinas, vivienda) y en una altura no mayor de 3,00 m.-
- c) El cierre del frente del predio no podrá ser ciego, deberá ser construido con materiales que den transparencia tipo verja y/ o con cercos vicos.-
- d) Los retiros de frente y las áreas libres visibles deberán estar totalmente parquizadas y forestadas, deberán contar con sistema de riego e iluminación artificial.-para este fin deberá presentarse conjuntamente con la documentación de obra, el proyecto de parquización. Las áreas descriptas deberán contar como mínimo de un árbol cada 50m2
- e) Se deberá ejecutar las veredas y la forestación de las calles que correspondan al frente del predio, conforme con las disposiciones que en cada caso disponga la Intendencia Municipal.-
- f) En ningún caso podrá negarse al propietario de la industria al aporte y/ o realización de la infraestructura y obras de servicio que ejecuten la municipalidad y /o los vecinos.-
- g) Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en playas de maniobras ubicados dentro del predio en vehículo cuya capacidad no supere los 8.000Kg pese a este limite en ningún caso se podrá superar lo establecido por leyes de tránsito.-
- h) Las operaciones en caso y descarga deberán ser realizadas dentro de la propiedad en las zonas asignadas a tal fin, no pudiendo producir ningún tipo de molestias a fincas vecinas ni a la vía publica.-
- i) Ningún tipo de materia prima o mercadería podrá ser acopiada en el exterior. Tampoco se aceptaran industrias que por el tipo de materia prima que se utilice produzca voladuras de partículas, gases, olores, ningún otro tipo de molestias, tanto en el transporte como en el acopio y/ o en cualquier manipulación.-
- j) Deberán proveerse zonas de estacionamiento internas con una capacidad mínima de estacionamiento por cada cinco de personal ocupado o fracción, con un mínimo de cinco espacios de estacionamiento.- (agreg. por ord. 1846-86)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

art. 19- Bis-: DEFINICION: USO PROVISORIO CONDICIONADXX: el uso industrial de patrón I-II o III, no permitido por este código como dominante , complementario o condicionado, en las diferentes clasificaciones de zonas del mismo, podrán ser autorizados, previo estudio del órgano técnico de aplicación de aquel, por medio de decreto fundado del Departamento Ejecutivo Municipal. El termino concedido de su uso, no podrá superar los 180 días, renovables por periodos iguales o menores, hasta un plazo máximo de dos años. En todos los casos se deberá evitar comprometer el normal proceso de consolidación del área con los usos previstos, quedando bajo la responsabilidad exclusiva del o los beneficiarios, todo lo referente a la afectación de terceros”.-(mod. por Ord 1376-83)

V.2. Infracciones y Sanciones

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

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

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

VI. SUBDIVISIONES

VI.1- Urbanizaciones y parcelaciones

Art. 23°.- Toda subdivisión que se pretenda realizar, a partir de la publicación de este Código, deberá efectuarse mediante urbanizaciones o parcelaciones.- .-(mod por Ord. 1190-80)

Art. 24°.- Todo inmueble de 20.000 m². O más de superficie, o de menor dimensión pero que requiera la apertura de una o más calles a los fines de lo previsto en el artículo siguiente, solo podrá subdividirse mediante urbanización. Sólo los inmuebles de menos de 20.000 m². Que, por otra parte, no requieran la apertura de una o más calles a los fines antes referidos, podrán subdividirse mediante parcelaciones.- .-(mod por Ord. 1190-80)

VI.2- Amanzamiento y trazado Vial

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

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

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

- a) Su forma, preferentemente deberá ser rectangular, pudiéndose aceptar cualquier otra justificada por el trazado de los sectores colindantes o su orientación;
- b) Su superficie, en principio , no podrá ser menor de 10.000 m².-
- c) En general sus lados no excederán los 300,00 m. y no podrán ser menores de 50,00 m. Cuando linden con vías arteriales, tendrán las medidas que permitan respetar las distancias mínimas y/o máximas
- d) previstas entre las intersecciones, en el Cuadro que, como Anexo VI, integra este Código.-
- e) Su relieve topográfico, deberá tener una altimetría tal, que permita la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.-

VI.3- Urbanizaciones especiales:

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

- a) Se respeten los factores de ocupación y los de edificación, de la zona que corresponda calculados sobre el total de la fracción excluidas las calles y accesos vehiculares;
- b) Se parquicen los espacios verdes y de uso común;
- c) Se agrupen los locales comerciales que fueran construidos y se dote a tal agrupación de estacionamiento propio;
- d) Se respeten los pedidos de línea Municipal que se hayan estipulado para la zona;
- e) Se asegure la libre circulación peatonal por el interior de la fracción.-
- f) Sin perjuicio de las prescripciones establecidas en el presente artículo, el órgano técnico de aplicación podrá, para las urbanizaciones de que se trata, evaluar la aplicación de reglamentaciones al respecto establecidas por organismos oficiales, nacionales y/o provinciales.- .-(agreg. por Ord. 1190-80)

g) Las normas precitadas se deberán aplicar sin perjuicio de las estipuladas para las urbanizaciones en general.-(agreg. por Ord. 1190-80)

VI.4- Red Vial

Art. 27°.- La red vial interna de las nuevas urbanizaciones según se trate de vías regionales, arteriales o de distribución, deberá respetar las características previstas en el cuadro que, como Anexo VI, integra este Código.- En toda nueva urbanización y/o lotes existentes con frente a vías regionales, deberá preverse el retiro estipulado en el anexo VI para la ejecución de la colectora respectiva. .-(mod por Ord. 1190-80)

Art. 28°.-Cambiase su texto por el siguiente: En las nuevas urbanizaciones atravesadas por desagües o por cursos de agua naturales o artificiales (canales) deberá proveerse a ambos lados de los mismos una franja verde no menor de tres (3) metros (Ley 3876, art. 132° y 133° -Código de agua de la Provincia). Ver croquis aclaratorio.- .-(mod por Ord. 1190-80)

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

VI.5- Parcelas y lotes

VI.5.1- Dimensiones

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

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

- a) Cada uno de los lotes respete la superficie mínima fijada para la zona y su lado menor no sea inferior a la longitud establecida como frente mínimo para la zona respectiva;
- b) Podrán efectuarse sub-divisiones creándose lotes internos siempre que el pasillo de acceso posea un ancho mínimo de 2.70 metros medidos entre líneas de parámetros construidos o 2.85 metros medidos desde el eje medianero (cuando este no hubiere sido construido), hasta 30 metros de longitud; un ancho mínimo de 4.85 metros medidos entre líneas de parámetros construidos, o de cinco (5) metros , medidos desde el eje medianero, cuando este no hubiere sido construido, siempre que como mínimo en un 30% de su longitud, este se lleva a 6.85 m. de ancho, en dos tramos no consecutivos, separados por una longitud no menor de 10 metros se permitirán pasillos de mas de 60 metros, siempre u cuando este interconecte dos arterias. Hasta 90 metros de longitud, con un ancho mínimo de 4.85 metros medidos entre líneas de parámetros construidos, o de 5 metros medidos desde el eje medianero cuando este ni hubiera sido construido, siempre que como mínimo en un 40% de su longitud este lleve 6.85 metros de ancho, en cuatro tramos como mínimo no consecutivos, separados por una longitud no menor de 10 metros. Se permitirán pasillos hasta 120 metros con un ancho mínimo de 4.85 metros medidos entre líneas de parámetros construidos o proyectados, siempre que como mínimo el 25%

de su longitud se lleve a 6.85 metros de ancho en 3 tramos no consecutivos separados por una longitud no menor de 10 metros, y además en las vinculaciones y/o articulaciones se deberá prever un recinto destinado a espacio verde, zonas de juego. Etc..., cuya superficie no podrá ser inferior a 200 metros cuadrados, incluyendo la superficie determinada por la traza del pasillo. Ver croquis aclaratorio.-

- c) Cuando se trate de un solo lote interno, el pasillo de acceso podrá formar parte de la parcela interna o resultar otra parcela en condominio de ambos propietarios. Cuando se trate de dos o mas lotes internos, el pasillo constituirá una parcela en condominio, entre los propietarios de las parcelas a las que de acceso. Ver croquis aclaratorio.
- d) en toda división por la cual se crean parcelas internas y en donde el pasillo constituya una parcela en condominio, el propietario deberá proyectar y realizar obligatoriamente la siguiente infraestructura mínima de habitabilidad y funcionalidad. Agua corriente que permita conectar con una sección de 0.09m. a cada parcela, con una sección de distribución adecuada- si correspondiere por la zona, colectora cloacal. Alumbrado del pasillo con un nivel $\frac{1}{2}$ de 150 lux en el plano peatonal. Nivelación del pasillo que permita normal escurrimiento de las aguas. Albañal a cielo abierto confección y pendiente adecuados para desagüe pluvial.- -33% de la superficie del pasillo como mínimo de uso peatonal será terminado con el solado reglamentario para veredas de esa zona. El resto de la superficie permitirá el normal acceso de un vehiculo mediano a cada una de las parcelas, pudiendo ser esta como mínimo de suelo consolidado. Será obligatorio el muro de cierre correspondiente a la medianera del pasillo con una altura mínima de 2,20 metros y una terminación de por lo menos revoque grueso salpicado, pudiendo también terminarse el muro de ladrillo a la vista.-
- e) El tramite de aprobación será el siguiente: Sin perjuicio de lo señalado en VI.8 (tramitaciones). Informarse sobre la factibilidad, presentar anteproyecto división y de las obras enunciadas como obligatorias. Presentación del proyecto definitivo realizado por profesionales habilitados. Presentar un reglamento de copropiedad para la parcela destinada a pasillo en condominio indivisible. Cuando corresponda la realización de obras de infraestructura se aplicara el art. 52º.-.(mod por Ord. 1190-80)

Art. 32º.- Cuando los lotes no sean paralelogramos, ninguno de sus lados, podrá tener una longitud menor del 70% del frente mínimo previsto para los mismos según su Zona. En ningún caso antes de los 10,00 m. de profundidad, medidos desde la L.M. podrá disminuirse el frente mínimo para la Zona.- .- (mod por Ord. 1190-80)

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

- a) cuando se cree una parcela para acrecentar un lote lindero, siempre y cuando conste expresamente en el plano de división lo siguiente: “Esta parcela es únicamente apta para ser anexada”. Dicha parcela deberá ser anexada en forma inmediata, formando en el futuro un solo lote y que conste así catastralmente.- Se trate de lotes en esquinas, en que su superficie y uno de sus frentes, podrán disminuirse en sus dimensiones, hasta en un 10%.-
- b) Cuando la parcela sea resultante de una unificación que la mejora de la situación dimensional anterior .-(mod por Ord. 1190-80)
- c) Cuando se subdivida en dos, un lote con frente a más de una calle que no sea un lote esquina, formándose un lote por cada calle. En este caso el lote menor podrá disminuirse en sus dimensiones de superficie y frente, hasta en

- un 10%.- Cuando la parcela sea resultante de una unificación que la mejora de la situación dimensional anterior .-(mod por Ord. 1190-80)
- d) Cuando se subdivida en dos un lote para formar lotes internos. En este caso uno de los lotes podrá ser reducido en su superficie mínima hasta en un 15 %, siempre que el pasillo de acceso posea los requisitos previstos en el Artículo 31°.-
 - e) Cuando se subdivida un lote para crear otro interno, uno de ellos podrá reducir su superficie en un 15%, o reducir en un 10% la superficie de ambos. Cuando se subdivida un lote en 3 para la creación de 2 internos podrá reducirse la superficie de cada uno de ellos en un 7%. Cuando se subdivida un lote para la creación de 3 internos, podrá reducirse la superficie de cada uno de ellos en un 5%. cuando se subdivida un lote en 5 para crear 4 internos, podrá reducirse la superficie de cada uno de ellos hasta en un 4%. El pasillo de acceso deberá poseer los requisitos previstos en el art. 31°.-
 - f) Cuando se trate de urbanizaciones a las que se refiere el punto “VI-3-urbanizaciones especiales” podrán autorizarse lotes con superficies menores a las establecidas.
 - g) Se tratare de casos especiales a juicio del órgano de aplicación de este Código, en que se permitiera una elasticidad de hasta 5 % en cualquiera de las dimensiones establecidas por el Artículo anterior.-
 - h) Cuando se trate de dividir un terreno formando parcelas que constituyen unidades funcionales independientes y se acredite que las construcciones levantadas o proyectadas cuenten con planos aprobados por la Municipalidad de San Luis, o en su defecto se acredite que la construcción fue realizada con anterioridad a la vigencia de la presente norma, debiendo dejarse constancia de la excepción en el original del plano de división.- (mod. por ord. 1575-84)

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

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

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

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

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

VI.6. Equipamiento

VI.6.1 Espacios libres.-

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

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

VI.6.2- Obras de infraestructura.-

Art. 39°.- “ Art. 39: En toda urbanización, corresponderá que se realicen obras de infraestructura de acuerdo con las siguientes clasificaciones: a) en zonas r1,r1,r3,g, c1,c2,c3,c5 y c8 y en las manzanas que se detallan y que pertenecen a la zona r4, 65, 74, 63 y 64 de la sección 5° ; 45, 46, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 172, 89, 90, 91, 92, 93, 94,95,96,97,150,120,187,188,189,149,121,122,123,124,125,126,127,129,130,128,131,192,135,136,132,193,139,140,137,194,143,141,144 de la sección 8° manzana N° 1,7,51,520,53,55,56,57,12,58,43,15,16,59,17,18,19,23,24,25,60,y 14 de la sección 10°,117,118,87,88,89,90,99,100,101,120,121,106,107,93,123,y 124 de la sección 2°, alumbrado publico , energía eléctrica domiciliaria , red de agua potable y pavimentación (incluyendo cordones) de las vías vehiculares o peatonales .-b) En las zonas restantes del código urbanístico corresponderá que se realicen las siguientes obras de infraestructura: alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria , red de agua potable, acordonamiento, compactación y enripiado de calles y toda obra de arte que el órgano técnico de aplicación crea conveniente.-Cuando correspondiere pavimentación de vías, estas podrán promagrarse en forma diferida, debiendo presentarse planes de ejecución de la obra , con un plazo máximo que será oportunamente determinado por el órgano técnico de aplicación, de acuerdo con la magnitud de la obra.- (mod. por ord. 1448-83)

Art. 40°.- . 40°:Deberán realizarse y proyectarse a cargo exclusivo del propietario urbanizador, en las calles que con motivo de la nueva urbanización deban abrirse , todas las obras e instalaciones que permitan proveer a la urbanización de los servicios de : alumbrado publico, energía eléctrica domiciliaria y red de agua potable.- .-(mod. por ord. 1448-83)

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

Art. 42°.- Las calle s de cuya apertura se trata , se incorporaran al aprobarse la división, al dominio publico municipal y deberán dotarse, en los casos que correspondan según el art. 39° y a cargo exclusivo del propietario urbanizador, de pavimentos flexibles o rígidos que cumplimenten las especificaciones técnicas establecidas por decreto N° 725-SOP-82.-En estas obras, deberá preverse una evacuación normal de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar

erogaciones y cualquier otro perjuicio que pudiere ocasionarse en las zonas colindantes. La superficie de rodamiento de las vías pavimentadas que superen una pendiente del 10% deberá presentar una textura que asegure las condiciones de adherencia de neumáticos en condiciones normales con pavimento húmedo.- (mod. por ord. 1448-83)

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

VI.7- Nomenclatura.-

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

VI.8- Tramitaciones.-

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

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

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

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

- a) el cumplimiento de los requisitos formales previstos por los Artículos anteriores;
- b) la viabilidad en principio de la subdivisión que se pretenda realizar (urbanización o loteo), conforme a las disposiciones de este Código.-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VI.9- Infracciones y sanciones

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

Art. 57°.- Los urbanizadores que no cumplimentaren el plan de ejecución de obra de infraestructura en forma satisfactoria, sin perjuicio de lo previsto por el

Artículo 54°, se hará pasible de una multa que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo.-

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

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

VII Ocupación

VII.1- Disposición General.-

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

VII.2- Superficies edificables

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

VII.3- Alturas

Art. 62°.- las medidas sobre altura se medirán, salvo norma especial en contrario desde el nivel municipal hasta el plano más elevado del plano anterior del último techo.- (mod por Ord. 1190-80)

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

VII.4- Retiros

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

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

VII.5- Estacionamiento

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

VIII- Fondo Inmobiliario Urbanístico

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

- a) con todos los bienes inmuebles que como “espacios libres” los urbanizadores donen a la Municipalidad, conforme a las previsiones de este Código.-
- b) con todos los bienes inmuebles integrantes del dominio privado de la Municipalidad.
- c) con todas las sumas de dinero y sus intereses o inmuebles, que se deriven de la enajenación o permuta de los bienes inmuebles antes referidos.-
- d) con todos los bienes que por cualquier título reciba la Municipalidad con destino al mismo.-

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

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

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

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

V- TITULO II

PARTE ESPECIAL

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

Las previsiones de estacionamiento de las diferentes zonas reglamentarias por el Código Urbanístico de la Ciudad de San Luis, en su título II - Parte Especial - deberá ajustarse a la siguiente reglamentación :

a) **VIVIENDAS MULTIFAMILIARES**: En los edificios destinados a viviendas multifamiliares con más de dos unidades de viviendas, un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda .-

b) VIVIENDAS INDIVIDUALES: En toda vivienda individual deberá preverse un espacio para cochera, no pudiendo éste afectar la iluminación y/o la ventilación de locales excepto en los casos de cocheras abiertas literalmente, en cuyo caso podrá ser autorizada la afectación en la proyección del patio reglamentario para cada uno de los locales hasta en un 50% .- Podrán además autorizarse cocheras abiertas en las zonas de retiro obligatorio lateral o de frente siempre que el equivalente a la superficie de la misma sea adicionada al retiro del frente e integrarse al jardín y conformar un elemento de sombra o conformar espacios complementarios como quinchos, asadores, etc. , salvo para las zonas comerciales e industriales en las cuales no será de aplicación . Cuando sea utilizada la zona de retiro del frente para los fines descriptos, será además obligatorio plantar como mínimo un árbol .-

c) OFICINAS: En los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50 m2. Destinado a oficinas .-

d) HOTELERIA: En los edificios destinados a Hotelería o alojamiento con más de 10 habitaciones, un espacio de estacionamiento por cada dos (2) habitaciones.-

e) COMERCIOS MINORISTAS DE ALIMENTOS: En los comercios minoristas de alimentos, con más de 250 m2 de superficie destinada a exposición y ventas, una playa de estacionamiento con una superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida .-

f) COMERCIOS MAYORISTAS: En los edificios destinados a comercios mayoristas, una playa de maniobras de carga y descarga acorde con las características del comercio a instalarse .-

g) INDUSTRIAS: En los edificios destinados a industrias comercios mayoristas, una playa de maniobras de carga y descarga acorde con las características de la actividad a desarrollar . Además deberá preverse una playa de estacionamiento para el 25 % del personal a razón de un espacio por cada empleado .-

h) SALUD: En los edificios destinados a atención de pacientes, sin internación, un espacio de estacionamiento por cada 50m2 de consultorio o laboratorio. En los edificios con internación, un espacio de estacionamiento por cada dos (2) habitaciones y la previsión de una entrada de ambulancia para emergencia .-

I) En todos los casos de usos no previstos y para situaciones especiales donde no se pudiera dar cumplimiento a los puntos enunciados, el Organo Técnico de aplicación, dictaminará sobre las excepciones y/o soluciones que el caso requiera.-

J) En todos los casos de planes de viviendas individuales o colectivas en que esté prevista la financiación de las cocheras, será obligatoria la construcción de las mismas conforme a lo establecido en los puntos a) y b) de la presente Ordenanza.- (mod. por Ord. 1668-84)

DESCRIPCION DE LAS AREAS

EN LA ZONA G

DESCRIPCION

Integrada por :

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

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

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) Factor máximo de edificación, 2; Factor máximo de ocupación 0.70; superficie mínima edificada 210m2. ; altura máxima 12,50m.; (Mod. por Ord. 1190-80)
- b) Cuando se proyecten edificios destinados a usos gubernamentales, institucionales o comerciales para diversión y/o recreación, podrán autorizarse por la Municipalidad, previo dictamen del órgano técnico de

aplicación, factores de ocupación distinto del previsto en planta baja. También se autorizaran alturas mayores que las previstas, siempre y cuando se cumplan los demás factores de edificación y ocupación, cuando estas estén justificadas por razones técnicas, funcionales, etc.... las que quedaran a estudio y evaluación del Organismo técnico de aplicación.- Si en estos casos los predios tuvieran 3.000 m² o más superficie, podrán autorizarse, además previo dictamen del organismo de aplicación, factores de edificación y alturas distintas a lo previsto. El aumento del Factor de Edificación tendrá que acompañarse de una reducción del factor de ocupación a no más de 0,40, por encima de los 7,00m de altura. Solo excepcionalmente podrán autorizarse alturas mayores de los 19,00m .- .-(mod por Ord. 1190-80)

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN LA ZONA C-S

1) DESCRIPCION

Integrada por:

- 1) Los inmuebles de las manzanas 3, 4, (Sección 1°), desde los 50,00. de la línea municipal tomada sobre Avenida España, 17, 18, 87, 43, (Sección 1°), 58, 59 (Sección 1°) hasta 50,00m. tomados desde la línea Municipal sobre calle Pedernera - siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Chacabuco, hasta 50,00m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;
- 2) Los inmuebles de las manzanas 29, 44, (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a las calles Chacabuco y/o Bolívar, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre estas vías;
- 3) Los inmuebles de las manzanas 30, 45, (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Bolívar, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;
- 4) Los inmuebles de las manzanas 31, 46, (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados den a las calles Bolívar y Colón, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre estas vías;
- 5) Los inmuebles de las manzanas 20, 21, 32, 47 (Sección 1°), siempre que cualquiera de sus lados, den a las calles Colón, hasta 50,00. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;
- 6) Los inmuebles de las manzanas 7, 8, (Sección 1°), desde los 50,00. de la línea municipal tomada sobre Avenida España- 61, 62, (Sección 1°), 50,00m.

tomada desde la línea Municipal sobre calle Pedernera - siempre que cualquiera de sus lados den a la calle Colón, hasta 50,00m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta calle.

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) Factor máximo de edificación 2, 8, factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 12,50m.
- b) Cuando se proyecten edificios destinados a usos gubernamentales institucionales o comerciales y/o recreativos, podrán autorizarse por la Municipalidad previo dictamen del órgano técnico de aplicación, factores de ocupación distintas del previsto en planta baja . También se autorizaran alturas mayores que las previstas, siempre y cuando se cumplan los demás factores de edificación y ocupación, cuando estas estén justificadas por razones técnicas, funcionales, etc.... las que quedaran a estudio y evaluación del Moreano técnico de aplicación.- .-(mod por Ord. 1190-80)
- c) En la zona se permitirá edificar hasta lo 19,00 m. de altura siempre que: 1) Se prevea de un basamento de no menos de 7,00 m. de altura (compacto o quebrado en planta baja);, 2) la línea de edificación, a partir de la altura antes referida, se retire de la línea municipal, como mínimo 3,00m. una de las líneas medianeras una distancia equivalente al 25 % de la medida de altura del edificio, exclusivo el basamento (nunca menos de 3 m. pudiendo sólo ocuparse los espacios de retiro lateral con construcciones de circulaciones verticales y conductos de servicios únicamente integrados a aquellas, sin interrumpir la continuidad del espacio .-

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

- a) En los edificios destinados a viviendas multifamiliares con más de 4 unidades de viviendas, un espacio de estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda .-
- b) En los edificios destinados a oficina, o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50,00m² destinados a oficinas .-
- c) En los edificios destinados a hotelorías y alojamiento con más de diez , (10) habitaciones, un espacio de estacionamiento por cada 2 habitaciones .-
- d) En los edificios destinados a comercios minoristas de alimentos con más de 250 m². De superficie oficina, o similares, un espacio de estacionamiento

por cada 50,00m² destinados a exposición y ventas, una playa de estacionamiento de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida .-

EN LA ZONA C1

1) DESCRIPCION

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

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) Factor máximo de edificación 2,8; factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 12,50m.(Mod. por Ord. 1190-80)
- b) Cuando se proyecten edificios destinados a usos Institucionales o comerciales para diversión y/o recreación, podrán autorizarse por la Municipalidad previo dictamen del órgano técnico de aplicación, factores de ocupación distintas del previsto en planta baja .-

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA C2

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Los inmuebles de las manzanas 65, la comprendida entre las calles Caseros , Avenidas Ejercito de los Andes y España, 55 (Sección 5º), 2,85 (Sección 1º), siempre que cualquiera de sus lados den a la Avenida España, hasta 50 m. medidos de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía; 2) Los inmuebles de las manzanas 12, 25, 36, 37, 51 y 67 (Sección 1º), siempre que cualquiera de sus lados den a la Avenida Lafinur, hasta 50 m. medidos de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía; . 4) Los inmuebles de la manzana 117 (sección 2º) y 38 (sección 3º) siempre que cualesquiera de sus lados den sobre Avda. Lafinur hasta 50 m. de profundidad medidos sobre sus líneas municipales sobre esta vía.- .-(mod por Ord. 1190-80)

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) Factor máximo de edificación 1,20; factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 10,00 m.(Mod. por Ord. 1190-80)
- b) Cuando se proyecten edificios destinados a usos Institucionales o comerciales para diversión y/o recreación, podrán autorizarse por la Municipalidad previo dictamen del órgano técnico de aplicación, factores de ocupación distintas del previsto en planta baja .-

5) RETIROS

Al frente un mínimo de 5.00. Lateralmente sobre uno de los costados un mínimo de 2.50 m. preferentemente sobre el lado construido (colindante). Cuando de la aplicación del retiro lateral, resultara un frente útil inferior a 9.50m. , medidos sobre la línea municipal podrá dejarse sin efecto este retiro.- .-(mod por Ord. 1190-80)

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA C3

1) DESCRIPCION

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

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA C4

1) DESCRIPCION

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

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

5) RETIROS

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

6) ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA C5

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) supr. por Ord. 1190-80; 2) Los inmuebles de las manzanas 51 y 52 (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados den a la Avenida Lafinur, hasta 50,00 m. de profundidad, medidos desde sus líneas municipales sobre esta vía;

Los inmuebles de las manzanas 43, 58, 44, 45, 46, 59, 60, 61 (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona C-S y G.- Las manzanas 4, 5, 6, 7, 18, 19, 20, 30, 31, y 32 (Sesión 1º) que no pertenezcan a Zonas C 1 (agreg. por ord. 1846-86).-

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,80; factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 12,50 m .- .-(mod por Ord. 1190-80)

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

No se preveen .-

EN ZONA C6

1) DESCRIPCION

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

2) USOS

- a) Usos dominantes : 1) comercial periódico u ocasional de (bienes, categorías 3, 5 y 6, de servicios categorías 7 y 9).-
- b) Usos complementarios: 1) comercial diario de bienes y servicios; institucional distribuido (financiero, bancario, seguros, telecomunicaciones, seguridad y defensa;USO INDUSTRIAL DEL PATRON I el USO INDUSTRIAL DEL PATRON II.- (mod por Ord. 2056-88);
- c) Uso condicionado: residencial ;

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,20; factor máximo de ocupación 0,60; altura máxima 8,00 m .- .-(mod por Ord. 1190-80)

5) RETIROS

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

6) ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA C7

1) DESCRIPCION

Los inmuebles comprendidos entre el Puente de la Ruta Provincial N° 20 (sobre el Río Chorrillo), hasta el límite del Éjido Municipal definido por la Ley Provincial N°20, hasta 50 mts. De profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía”.(Mod. por Ord. 1279-82)-

2) USOS

- a) Usos dominantes : 1) comercial diario 2) comercial periódico u ocasional de bienes, (categorías 1, 2, de servicios, categorías 4, 5, 6 y 7).-
- b) Uso complementario: residencial; uso comercial periódico u ocasional de bienes, categoría 3, 4 y 5.- (mod. por Ord. 1779-85)
- c) Uso condicionado: institucional , cultura y/o recreativo (categorías 2, 4, 6, y 7) .-

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

5) RETIROS

Al frente un mínimo de 5,00m. .-

6) ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA C8

1) DESCRIPCION

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

2) USOS

- a) Usos dominantes : 1) comercial periódico u ocasional (de bienes, categoría 7), de servicios 5) y 7) .-
- d) Usos complementarios: 1) comercial diario.- USO INDUSTRIAL DEL PATRON I.- (mod por Ord. 2056-88);
- e) Usos condicionados: 1) residencial; 2) institucional, (cultura y/o recreativo) .-

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,00; factor máximo de ocupación 0,50; altura máxima 7,00 m .- .-(mod por Ord. 1190-80)

5) RETIROS

Al frente un mínimo de 5,00m. .-

6) ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA R1

1) DESCRIPCION

- a) Integrada por : 1) Todos los inmuebles de las manzanas 5, 18, 31, 44, 54, y 114 (Sección 2º) manzana 40.2) Zonas g y R 1 ; 19 de sección 2º-; 2) los inmuebles de las manzanas 74 (Sección 1º), en la medida que no esté comprendida en las zonas G y R 1; 6, 9, 32, 45, 55 (Sección 2º), en la medida que no estén comprendidas en la zona G; 3) los inmuebles de las manzanas 72 (sección 1), que no pertenezcan a la zona c2 4) los inmuebles de las manzanas 1, 15, 28, (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la Avenida Lafinur., hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 5) los inmuebles de la manzana 72 (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la Avenida Lafinur y Julio Argentino Roca, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 6) los inmuebles de la manzana 73, 75, 110, 112, 113, 82 y 83, siempre que cualquiera de sus lados, den a la Avenida Julio Argentino Roca, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía.- (Mod. por Ord. 1190-80)

2) USOS

- b) Usos dominantes : residencial .-
- c) Usos complementarios: 1) comercial diario y periódico u ocasional, (de bienes, categoría 1, 2 y 4; de servicio; se excluyen los comercios de servicios de categoría 7, salvo playas de estacionamiento; los de categoría 8, salvo agencias y los de categorías 9 y 10) .- (Mod. por Ord. 1190-80)
- d) Uso condicionado: institucional ;

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

Factor máximo de edificación 5, factor máximo de ocupación 0,50; altura máxima 12,500 m. -(

5) RETIROS

No se prevén, excepto los derivados de la rectificación de la L. M por ensanche de veredas .-(mod por Ord. 1190-80)

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA R 1

1) DESCRIPCION

Integrada por : 1) Todos los inmuebles de las manzanas 52, 53, 54, 55, 56, 68 y 70 (Sección 1º) e manzana 40.2) Zonas g y R 1 ; 19 de sección 2º- 2) los inmuebles de la manzana 57(Sección 1º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la Avenida Quintana, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 3: los inmuebles de las manzanas 72 (sección 1), que no pertenezcan a la zona c2; 4) los inmuebles de la manzana 72 (Sección 1º), que no pertenezcan a las zonas G y R 1; 5) los inmuebles de la manzana 72, (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona R 1 6) los inmuebles de las manzanas 36 y 51 (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona C2 .-

2) USOS

- a) Usos dominantes : residencial .-
- b) Usos complementarios. Comercial diario y periódico u ocasional (de bienes y categorías 1-2 y 4, para las categorías 5 y 6 podrán autorizarse locales de exposición y oficina de ventas sin acopio de productos, cuya provisión se realice directamente en fabrica y/o depósitos localizados en las áreas definidas para tales usos: de servicios, se excluyen los comercios de servicios de categoría 7, salvo las playas de estacionamiento, los de categoría 8, salvo las agencias, y los de categoría 9 y 10.-(mod por Ord. 1190-80)
- c) Uso condicionado : Institucional

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

- a) Factor máximo de edificación 4,2; factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 19,00 m. .-(Mod. por Ord. 1190-80)

- b) Cuando los lotes tengan como mínimo 16.00m. De frente y 400 m² de superficie, se permitirá una altura máxima de 27.00 m. y el resto de las condiciones establecidas en el apartado c) punto 4) de la zona C-S. 5) RETIROS- Se cambia su texto por el siguiente: no se prevén, excepto los derivados de la rectificación de la L.N. por ensanche de veredas.- .-(mod por Ord. 1190-80)

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

5) RETIROS

No se prevén, excepto los derivados de la rectificación de la L. M por ensanche de veredas.- .-(mod por Ord. 1190-80)

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA R 2

1) DESCRIPCION

Integrada por : 1) Todos los inmuebles de las manzanas 39, 40, 41, 42, y 69 (Sección 1º), 1, 3, 16, 19, 42, 52, 63, 64, 65, 115, 116, 74, 76, 77, 78, 79, 111(Sección 2º), que no pertenezcan a la zona R1;2) los inmuebles de las manzanas 1, 15, 28, (Sección 2º, que no pertenezcan a la zona R1;3) : los inmuebles de las manzanas 72 (sección 1), que no pertenezcan a la zona c2; 4) los inmuebles de la manzana 83 (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la calle Colón, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; excepto los que se encuentran en la zona R I; 5) los inmuebles de la manzana 80, (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la calle Colón, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; 6) los inmuebles de la manzana 70, (Sección 2º), siempre que cualquiera de sus lados, den a la calle Colón, hasta 50,00m, de profundidad, medidos desde sus líneas Municipales sobre esta vía; excepto los que se encuentran en la zona G; 7) los inmuebles de las manzanas 67, 68, 69 (Sección 2º), que no pertenezcan a las zonas G; 8) los inmuebles de las manzanas 38, 57, (Sección 1º), que no pertenezcan a la zona R 1; 9) (mod por Ord. 1190-80 y 1846-86)

2) USOS

- a) Usos dominantes : residencial .-
- b) Usos complementarios: Comercial diario.-
- c) 1)Uso condicionado: institucional (educacional , distribuido, sanitario distribuido, telecomunicaciones y seguridad distribuido)

2) comercial, periódico de bienes (podrán autorizarse locales de exposición y oficinas de ventas sin acopio de productos, cuya provisión se realice directamente en fabrica y/o depósitos localizados en las áreas definidas para tales usos.- .-(mod por Ord. 1190-80)

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 2.1, factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 9,00 m. .-(mod por Ord. 1190-80)

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA R 3

1) DESCRIPCION

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

DESAFECTANSE de la zonificación los inmuebles de las Manzanas 4, 5, 6, 7, 18, 19, 20, 30, 31, y 32 (Sesión 1º) que no pertenezcan a Zonas C 1 y C 5.- (Mod. por ord. 1846-86)

2) USOS

- a) Usos dominantes : residencial .-
- b) Usos complementarios: comercial diario.-
- c) Uso condicionado: institucional (educacional , distribuido, sanitario distribuido, telecomunicaciones y seguridad) industrial 29 Comercial periódico de bienes (podrán autorizarse locales de exposición y oficinas de venta, sin acopio de productos, cuya provisión se realice directamente en fabrica y/o en depósitos localizados en las áreas definidas para tales usos 9; 3) Industrial (Patrón I). USO Industrial del padrón II, siempre que se cumplimiento la exigencia de USO INDUSTRIAL INOCUO .-(mod por Ord. 1190-80 y 1846-86)-

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1,4, factor máximo de ocupación 0,70; altura máxima 9,00 m. .-(mod por Ord. 1190-80 y 1846-86)

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA R 4

1) DESCRIPCION

Integrada por : **1)** Los Inmuebles de las manzanas y las parcelas comprendidas entre la ruta nacional N° 7, calle Neuquén, su prolongación al Sur, por división parcelaria y al Norte hasta empalmar con calle limite Oeste de manzanas 43 y 47 (Sección 3°), y limite parcelario hasta las vías del ferrocarril, vías del ferrocarril, calles Rawson, 25 de Mayo, Avenida Lafinur, Julio Argentino Roca, Excepto los inmuebles que cualesquiera de sus lados den sobre Avenida Lafinur y Avenida Julio A. Roca (desde Avda. Lafinur hasta calle Gral. Paz hasta nodo de enlace II, a excepción de aquellos correspondientes a la zona c8.-**2)** Todos los inmuebles de las manzanas 1,2,3,4,5,6,7,9,10,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,33,34,35,36,37,38,39(sección 4°) ;**3)** Los inmuebles de las manzanas comprendidas entre Avda. España , camino a Cortaderas hasta el vértice Sur- Oeste de la parcela 68 (Sección 5°), limite Este de los terrenos ocupados por el Aeropuerto, limite común entre sección 5° y 6°, hasta Avda. Italia, Avenida Italia, limite norte de las manzanas 23,24,25,26,27 (sección 6°) ruta Provincial n° 3, hasta el vértice imaginario definido por la prolongación de calle Juan Saa, desde Sucre hasta ruta provincial n° 3 y ésta al tramo así definido, calle Juan Saa, canal de riego, Avenida Centenario, Río Bamba, limite Norte, este u sur de manzanas 1,2,3,4,5,6,12,11,10,9,8,7, Río Bamba, canal de riego, limite norte de vivero forestal, Río Bamba, vías del ferrocarril, avenida sucre, hasta Avenida

España, excepto los correspondientes a las zonas C1,C2, C3, C12C S,V.P. y V.S.P.,
4) Todos los inmuebles de las manzanas 120,187,188,189,149,121,122,123,124,125,126,127(excepto las parcelas 2,4,y 21, pertenecientes a la zona S-128,129,130,131,132,135,136,139,140,137,141,143,144,(Sección 8º) manzana puente Blanco (Sección 9º), excepto las comprendidas en las zonas C4, **5)** Los inmuebles de la manzanas 58 y 43 (Sección 10º) excepto los comprendidos en la zona C4,**6)** Los inmuebles de las manzanas y parcelas comprendidas entre los siguientes límites: ruta Nacional nº 7 , Avenida Sucre, Carlos Pellegrini, San Juan, Playas de Miramar, Republica Oriental de Paraguay, monseñor Orzali, reconquista, Río Bamba, hasta Ruta Nacional Nº 7, excepto los correspondientes a las zonas S y V.S.P. las Manzanas 11,35,49,50,66,84 (Sección 1º) 14,27,39, (Sección 2º) 39 , 62 (Sección 109 que cualesquiera de sus lados de sobre calle Sucre hasta 50.00 m. de profundidad **7)** Los inmuebles encerrados por la Ruta Nacional numero 147, ruta Provincial Nº 20, limite este del vivero forestal y calle publica sin nombre hasta hasta ruta nacional Nº 147, excepto los comprendidos en las zonas C4;**8)** La línea de Ribera y 500 metros hacia el sureste tomados a partir de la misma a 900 metros hacia el noreste , desde la C12 localizada sobre la ruta prov. Nº 3, excluidos los que se encuentran en la zona c6 adyacente;**9)** La línea de ribera y 500 metros hacia el sureste, tomados a partir de la misma, 500 metros hacia el noreste, desde la c12, localizada sobre continuación de Río Bamba y la línea imaginaria que une los puntos extremo sur y este de los límites antes definidos; **10)** La Línea de ribera y 300 metros hacia el sureste, tomados a partir de la misma y 800 metros hacia el suroeste tomados a partir del límite oeste del tiro federal, excluidos los que se encuentran en la zona c6 adyacente, a excepción de la parcela 13, 14, 15 y 16 (Sección 2º) **11)** La línea de Ribera y 500 metros hacia el sureste, tomados a partir de la misma y 1.400 metros hacia el suroeste , tomados a partir del límite oeste del tiro federal, excluidos los que se encuentran en las zonas c6, r4 y r5 adyacentes.- Parcela ubicada al noreste de la intersección de prolongación de calle Martín de Loyola y Río Bamba zonas sin levantamiento catastral".-12) parcela ubicada al no.-este de la intersección de prolongación calle Catamarca y prolongación calle Provincia de la Pampa y parcela al sur-este de la intersección de prolongación de calle Martín de Loyola y Rió Bamba zonas sin levantamiento catastral-parcela ubicada entre barrio Cuiñas, calle Río Bamba, prolongación de calle Martín de Loyola y prolongación de calle San francisco-manzanas Nº 5,7,8,9,10 y 11 de la sección 9º.-.(mod por Ord. 1190-80) Los inmuebles comprendidos entre Ruta Nacional Nº 7, Parque Industrial, Ferrocarril nacional General San Martín, calle Neuquén y prolongaciones .- (mod. por Ord. 1616- ESTABLECESE como Limite Oeste de la Zona Residencial R4, creada por Ordenanza Nº 1.616/84, la calle hoy abierta proyectada por los Planos de Mensura Nº 1/212/85, y su prolongación hasta Calle Belgrano.-.(mod. por Ord. 1935-87)

Agréguense los inmuebles al Sur por Ruta Nº 147 y club Vialidad Provincial, al Este Parcela de familia Despouy, al Norte, terrenos del Gobierno de la Provincia, y al Oeste calle Río Bamba, Hospital Psiquiátrico.- 2) USOS: Uso Dominante Residencial.-

3) MEDIDAS DE COTAS: Superficie mínima terreno 250 m2., frente mínimo 10 metros.-

a) SUPERFICIE EDIFICABLE Y ALTURA: Factor máximo de edificación: 1,2; Factor Ocupación 0,60; Altura Máxima: 7,00 Metros, para permitir su utilización en construcción de Viviendas por el Plan Lote "EVA PERÓN".- Agreg. Por Ord. 2234-90)

2) USOS

- a) Usos dominantes : residencial .-
- b) Usos complementarios: comercial diario 2) institucional distribuido, educacional, sanitario, telecomunicaciones y seguridad 3) institucional Patrón I .-

- c) Uso condicionado: comercial periódico u ocasional (siempre que tiendan a posibilitar la formación de centro de intermediación de bienes y servicios a nivel de sector); 2) Industrial Patrón II; 3) Institucional (otros tipos y/o categorías) .- En la zona comprendida por la manzana 60, 61, 62, 63,64 y 74 (sección 5º), no podrán autorizarse los siguientes usos. Comercial periódico u ocasional de bienes, categoría 3,4,5,6 y 7 , de servicio 7,8 (excepto agencia de viajes), 9 y 10 , industrial patrón I,II y III.-

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

.-

5) RETIROS

- a) Al frente, un mínimo de 3,00m., sobre las calles de distribución y un mínimo de 5,00m. sobre las calles de la red vial jerarquizada.- En los tes en esquina, cuando la aplicación de retiro exigido supere el 25% de la superficie del terreno, se respetará el retiro reglamentario hasta 3,00m. de los ejes medianeros; la superficie restante , hasta llegar al 25% del lote, se distribuirá en el resto de la zona destinada a espacio verde; no pudiendo ser menor de 1,50m. la dimensión de espacio verde medida en el sentido perpendicular la línea Municipal .-Excepto sobre los inmuebles de las manzanas 11,35,49,50,66,84 (sección 2º) .-(mod por Ord. 1190-80)
- b) ejecución de cocheras en zonas de retiros: donde se han construido planes de viviendas con retiro de líneas de edificación bajo la reglamentación que permitirá avanzar sobre el verde con garaje, se podrán construir cocheras.- .- (mod por Ord. 1190-80)

6) ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA R 3

1) DESCRIPCION

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

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

5) RETIROS

Al frente, un mínimo de 3,00m.

6) ESTACIONAMIENTO

No se prevee .-

EN ZONA R 6

1) DESCRIPCION

- a) Los inmuebles comprendidos dentro de los siguientes límites: Ruta Nacional N° 7, Ruta Nacional N° 147, camino a San Roque, cota 800m. hasta Ruta Provincial N° 20 con Ruta Nacional N° 7 .- excepto las parcelas 16 y 21 – sección 9°); Los inmuebles citados al sur de la Ruta Nacional N°7, que limita por el Este con arroyo Sauce del chorrillo por el sur con Rió Chorrillos y vías del ff.cc.G San Martín, hasta la intersección de estas con ruta Nacional N° 7 (puente sobre nivel) (mod por Ord. 1190-80 y 1846-86)

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

5) RETIROS

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

6) ESTACIONAMIENTO

No se prevee .-

EN ZONA R 7

1) DESCRIPCION

Integrado por los inmuebles de las manzanas y parcelas entre Ruta Nacional N° 7, Cota de 800 mts., límite Este del Éjido Municipal definido por Ley Provincial N° 4322 y Barranca del Río Chorrillo, excepto los comprendidos en la zona C 7".-(Mod. por Ord. 1279-82)

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

5) RETIROS

Al frente, un mínimo de 3,50m., lateralmente un mínimo de 2,50m. de ambos lados .En ningún caso la aplicación de los retiros laterales podrá restringir el frente útil a menos de 10.00 m.- .-(mod por Ord. 1190-80)

6) ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA CI-1

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Todos los inmuebles de las manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 8ª, 9, 10, 12, 13, 14 y 15 (Sección 3º) Excepto los inmuebles que cualesquiera de sus lados den sobre Avda. Lafinur, hasta 50.00 m. de profundidad, los inmuebles de las manzanas 6 (sección 3º) que no pertenezcan al Cementerio del Rosario; 2) Ruta Nacional 7, Línea de Ribera del Río chorrillos y 1.000 metros hacia el Sur-Oeste, tomados a partir del vértice formado por la Ruta Nacional N° 7 y prolongación de la línea de Ribera .-

2) USOS

- a) Usos Dominante b) Comercial periódico u ocasional (de bienes, categorías 3, 5 y 6; de servicios, categorías 7, 8, y 9; 2) Industrial (Patrón I y II).-
- b) Usos Complementarios : Comercial diario; 2) Institucional (financiero, bancario y seguros); telecomunicaciones y seguridad; defensa .-
- c) Usos Condicionados: Residencial; 2) Verde público .-

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA CI-2

1) DESCRIPCION

Integrada por: 1) Todos los inmuebles de las manzanas 33, 37 y sector comprendido entre las calles Riobamba, Ruta Nacional N° 7 y calle paralela a la vías del Ferrocarril, excepto el inmueble de Colonia Hogar (Sección 10°); 2) Todos los inmuebles de las manzanas 4, 6, y 8 (Sección 5°) 3) La línea de Ribera del Río Chorrillos y 700 metros hacia el Sur-Este, tomadas a partir de la misma, 450 metros hacia el Nor-Este y 100 metros hacia el Sur-Oeste, tomados a partir de la Ruta Provincial N° 3 4) La línea de Ribera del Río chorrillos y 700 metros hacia el Sur-Este, tomados a partir de la misma y 300 metros hacia el Sur-Oeste y Nor-Este, tomadas a partir de la prolongación de la calle Riobamba .- 5) las parcelas 13, 14,15y 16 sección 12°.- .-(mod por Ord. 1190-80).- entre las calles Europa al Este; vías del Ferrocarril al Sur; y calle Mendoza, limite de Granja "La Amalia" al Oeste.- se afectará como zona Industrial C.I.2.- Las Industrias y depósitos que allí se instalen no podrán producir ningún tipo de molestias, ruidos, vibraciones, emanaciones y afluentes contaminantes ni problema de cargas y descarga de mercaderías .-(md. Por Ord. 1628-84)

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

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

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

“Factor Máximo de Edificación 1,50; Factor máximo de ocupación de suelo: 0,60; altura máxima de 8,00 mts. Cuando se proyecten alturas mayores de las previstas en este volumen, deberá dejar un retiro lateral y de frente mínimo de 15,00 mts.”.- (mod por Ord. 1832-86)

5) RETIROS

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

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA CI-3

1) DESCRIPCION

Integrada por el inmueble afectado por el Gobierno Provincial con destino al Parque Industrial .- Los inmuebles ubicados sobre Ruta Nacional N7, que limita por Este con el Parque Industrial de la Ciudad de San Luis, por el sur, Río el chorrillo o Río Seco por el Norte, con vías del FF. CC.G. San Martín, y por el oeste de limpiados por una línea imaginaria perpendicular a dicha Ruta Nacional, situada a 2.500m sobre el oeste del empalme de esta con el camino pavimentado que sirve de enlace con la ex – Ruta Nacional N° 7.- Los inmuebles ubicados sobre Ruta Nacional N° 146, que limiten con el Norte con el Río Chorrillos, por el Este delimitado por una línea ubicada a (50 cincuenta) metros al Este paralela a la calle publica en donde se ubica la Penitencia Provincial (zona R4), por el sur con la línea paralela a la mencionada Ruta Nacional, Trazada a 500 metros al sur de dicha Ruta y al Oeste por línea perpendicular a la referida Ruta y que se ubicara a 2.500 m. al Este de la calle publica donde se ubica la mencionada penitenciaría. Los “Permisos de usos” para aquellos permitidos en la zona, se otorgan con carácter de **CONDICIONADOS, QUE LOS PROPIETARIOS Y/ O INTERESADOS DEBERAN EJECUTAR POR SU CUENTA Y RIESGOS TODAS LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA** (teniendo de líneas eléctricas de alta y baja agua potable, conexión de cloacas, aperturas de calles, etc.) que sean de carácter necesario para el uso solicitado.-.- (Mod. por ord. 1846-86)

Integrada por la calle hoy abierta proyectada por los Planos de Mensura N° 1/212/85, y su prolongación hasta Calle Belgrano. Los establecimientos que se asienten en la misma, no podrá emitir o descarga al ambiente, cualquier tipo de afluentes, sin previo tratamiento o disposición que los conviertan en inocuos, para y/o para la salud y bienestar de la población. (mod. por Ord. 1935-87)

2) USOS

- a) Usos Dominante: 1) Comercial periódico u ocasional (de servicios, categorías 9 y 10); 2) Industrial (Patrón I , II y III).-

- b) Usos Complementarios: 1) Institucional (financiero, bancario y seguros, telecomunicaciones y seguridad, defensa); 2) Comercial periódico u ocasional de servicios, (categorías 5 y 7) .-
- c) Usos Condicionados: 1) Comercial periódico u ocasional de bienes y servicios (otras categorías) .-

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima de 2.500 m2., frente mínimo de 40,00m.. (Mod . por ord. 1846-86)

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

“Factor máximo de Edificación: 1,50; Factor máximo de ocupación: 0,50; altura máxima: 10,00 mts., cuando se proyecten edificios de mayor altura éstos deberán dejar un retiro lateral y de frente mínimo de 15,00 mts.”.--(mod por Ord. 1832-86)

5) RETIROS

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

6) ESTACIONAMIENTO

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

EN ZONA CIx3

DESCRIPCION

- a) Los inmuebles situados al sur de Río Chorrillos, ubicados desde los 700 metros al sur de la línea de la rivera del Río hasta los 1.700 de dicha línea, medidos sobre Ruta Provincial N° 3, y 700 metros a ambos lados de la mencionada Ruta Provincial.- (Agreg. POR Ord. 1771-85)
- b) Los inmuebles ubicados hacia el Sur de la Ruta Nacional N° 7 y hasta la línea de rivera (margen derecha) del Río Chorrillo, que limitan hacia el oeste con la Ampliación del Parque Industrial de la Ciudad de San Luis, y hacia el Este con la Zona CII.- (Agreg. POR Ord. 1771-85)

ESTABLÉCESE para las Zonas incorporadas los mismos usos, medidas de lotes, superficies edificables, altura, retiros y estacionamiento que establece el Código Urbanístico para la Zona Comercial Industrial 3 (CI3).- (Agreg. POR Ord. 1771-85)

ESTABLÉCESE que sólo se le permitirá el Uso Industrial en las Zonas a incorporar a condición de que los propietarios se comprometan en forma fehaciente ante este Municipio a efectuar por su cuenta las obras de infraestructura básica de servicio (Red de agua potable, alumbrado, gas, etc.).- (Agreg. POR Ord. 1771-85)

EN ZONA S

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles (Se enumeran los significativos), correspondientes a las siguientes Instituciones: Distrito Militar, Casino de Oficiales y Cuarteles, Hospital Provincial, Escuela de Policía, Escuela Hogar, Obras Sanitarias San Luis, Parcelas 24 y 25 Sección 10, Hogar Juana Koslay, Centro de Rehabilitación del Lisiado, Terminal de Ómnibus, Universidad Nacional de San Luis, Cementerio del Rosario, Cuadro de la Estación del Ferrocarril Gral. San Martín y Complejo Polideportivo “El Chorrillo”.- (Mod. por Ord. 1279-82)

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 10.000 m2.

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

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

5) RETIROS

Lo que determine la municipalidad .-

6) PREVISIONES DE ESTACIONAMIENTO

Lo que determine la municipalidad .-

EN ZONA V. S. P.

1) DESCRIPCION

Integrada por los inmuebles correspondientes a: balneario Municipal, margen del Río Chorrillos hasta línea de ribera.- .-(mod por Ord. 1190-80)

2) USOS

- a) uso dominante: verde publico; b) Institucional (cultura y/o recreativo), c) Comercial diario de bienes (categoría 5ª); 2) Comercial periódico de servicio (categoría 4º).- .-(mod por Ord. 1190-80)
- b) Usos Complementarios: comercial diario de bienes (categoría 5º).-
- c) Usos Condicionados: No se preveen .-

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 10.000 m2.

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

No se preveen .-

5) RETIROS

No se preveen .-

6) ESTACIONAMIENTO

No se preveen .-

EN ZONA V. P.

1) DESCRIPCION

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

2) USOS

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

3) MEDIDAS DE LOTES

Superficie mínima 10.000 m2.

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

No se preveen .-

5) RETIROS

No se preveen .-

6) ESTACIONAMIENTO

No se preveen .-

EN ZONA A X

1) DESCRIPCION

ZONA A X 1

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

ZONA A X 2

Integrada por los inmuebles comprendidos entre los siguiente límites: (mod. por Ord. 1616-84)

ZONA A X 3

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

ZONA A X 4

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

2) OBSERVACION

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

EN ZONA A

1) DESCRIPCION

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

2) USOS

- a) Uso Dominante: agropecuario .-
- b) Usos Complementarios: no se prevee.-
- c) Usos Condicionados: 1) Comercial, industrial nocivos y/o peligrosos .- Comercial de servicio de ruta y/o institucional singular. .-(mod por Ord. 1190-80)

3) MEDIDAS DE LOTES

- a) Superficie mínima 40.000 m2.
- b) cuando se localicen usos comerciales e industriales nocivos y/o peligrosos, comerciales de servicio de rutas y/o institucional singular, podrán autorizarse subdivisiones de lotes con una superficie mínima de 2.000 m2 y un frente mínimo de 20.00m. Previo dictamen del órgano de aplicación. .-(mod por Ord. 1190-80)

4) SUPERFICIES EDIFICABLES Y ALTURAS

Factor máximo de edificación 1.5, factor máximo de ocupación 0.5; altura máxima 10.00 m. - .-(mod por Ord. 1190-80)

5) RETIROS

Al frente, un mínimo de 20,00m. .-

6) ESTACIONAMIENTO

No se preveen .-

ANEXO 1- ENUMERACION DE USOS COMERCIALES

(Complementarias de las definiciones del Art. 2°)

| Clase | Tipo | Categorías |
|--------|-----------|-------------------------|
| DIARIO | DE BIENES | 1) Alimentos y bebidas. |

Panadería, Verdulería, Carnicería,
Pescadería, Frutería, Fiambrería,
Cremería y venta de productos lácteos,

Despensas, Minimercados .

- 2) Farmacias y perfumerías.
- 3) Librerías y ventas de útiles escolares .

- 4) Mercerías .
- 5) Ventas de diarios y revistas, kioscos de golosinas y cigarrillos .

DE SERVICIOS

- 1) Servicios personales .
Peluquerías, Barberías, Salones de

Lavandería , Tintorería .

PERIODICO

DE BIENES

- 1) Indumentaria (generales y especializados).
Comercios especializados.
Joyería y relojería.

U

Optica y fotografía.

OCASIONALES

- 2) Instrumentos de precisión, instrumento médico. Artículos Ortopedia. Florerías.
Discos, Jugueterías.
Alimentos especializados.
Licores. Tabaco.
Boutiques de arte y artesanía.

Antigüedades .

Artículos de cuero.

Artículos de deportes. Armerías

Ventas de cortinas, alfombras.

Tapicerías.

Maquinas y equipos para oficinas.

Papelería.

Venta de libros.

Artículos de electricidad para el hogar.

3)

Tiendas y almacenes de ramos generales.

4) Mueblerías.

5) Ferreterías. Ventas de materiales y elementos para la construcción.

Ventas de productos para el agro.

6) Vehículos y maquinarias.

Venta de automóviles, camiones, motocicletas.

Venta de maquinas, implementos y repuestos agrícolas.

Venta de maquinarias industriales.

7) Expendio de gasolina y lubricantes.

Profesionales.

Personales.

Intermediación y administración de operaciones de compra y venta o alquiler de bienes y servicios.

Comerciales.

Imprentas, Copias y estereocopias.

Agencias de empleos.

4) Alimentación.

Comedores, restaurantes, confiterías.

Bares, salones de té, choperías.

Cantinas, Parrillas.

DE SERVICIOS

1)

2)

3)

- 5) Hotelería y alojamiento.
- 6) Diversión y recreación.
Cines. Teatros.
Salones de Bailes.
Whiskerías. Night Club.
Boites.
Bowlings.
- 7) Automotor.
Reparaciones menores.
Lavado, limpieza y engrase de automotores.
Playas de estacionamientos. Garage.
- 8) Transporte y turismo, Agencias de viajes.
Estaciones de ómnibus.
- 9) Depósitos y almacenamiento. Almacenes y depósitos generales. Cámaras frigoríficas.
- 10) Ferias ganaderas o industriales.
- 11) 11) Servicios de rutas – alimentación-hotelería y alojamiento- automotor.- .-(mod por Ord. 1190-80)
- 12) **“VELATORIOS – 2ª. DEFINICIÓN** : se entiende por velatorio , el edificio que, recibiendo concurso público, es destinado exclusivamente a velar cadáveres y/o explotar usos compatibles con aquel. Estos edificios no podrán contar con mas de dos cámaras mortuorias separadas funcionalmente entre si, cuyos ingresos pueden estar vinculados a un hall común de acceso, independientemente totalmente del ingreso o egreso de féretros.- **2. b. “RESTRICCIONES DE UBICACIÓN: PODRAN UBICARSE EN LA SIGUIENTE ZONA: C –(Gubernamental); CS – (Comercial Institucional); CL – (Comercial Uno); C2 (Comercial Dos); C3 (Comercial Tres); C4 (Comercial Cuatro); C5 (Comercial Cinco); C6 (Comercial Seis); C.I. (Comercial Industrial Dos); R.I (Residencial Uno); únicamente sobre Av. Lafinur y Julio A. Roca; R4 (Residencia Cuatro); R5(Residencia Cinco) zonas creadas por el Código Urbanístico Vigente, y en una distancia mínima de 150 metros de la calles que limitan la manzana donde se ubiquen centros de existencia médica con internación mayor de diez (10) camas y a no menores de 300 metros de los limites exteriores de otro salón velatorio. Estas distancias deberán considerarse las mas cortas de la línea directa, medidas entre los limites exteriores mas próximos de ambos establecimientos. Asimismo, no podrán instalarse a menos de 200 metros de Jardines de Infante y de Escuelas Primarias, Públicas y/o Privadas, reconocida por autoridad competente, medidas en líneas recta entre las puertas de acceso más próximas de ambos edificios.- **2.c. CÁMARA DE VELAR:** La cámara de velar cadáveres deberá ventilar a patios de primera categoría y sus dimensiones permitirán la**

ubicación con comodidad, de los elementos en uso para estos casos, debiendo cumplimentar las condiciones de iluminación y ventilación para los locales principales establece el Código Urbanístico. Las Cámaras para velar o capillas ardientes, estarán separadas de las salas del público y relacionadas con la entrada y salida de féretros.- **2.d. SALA PARA DEUDOS:** La sala de estar para deudos será independiente funcionalmente de las demás salas, permitiendo que las personas puedan descansar, debiendo contar con toilette privado.- **2.e. SALA PARA EL PÚBLICO:** la sala de estar para el público asistente al velatorio, será considerada como local principal, a los efectos de sus dimensiones, iluminación y ventilación mínima. **"Inciso 2, Apartado f) SERVICIOS SANITARIOS" Los Servicios Sanitarios de Salubridad se instalarán en relación con la cantidad probable de persona que puedan concurrir o permanecer, siguiendo las siguientes normas: 1º PARA HOMBRES: Por cada veinte (20) personas o fracción superior a cinco (5)- Un Inodoro - un Lavabo y un(1) Orinal .-2º) PARA MUJERES: Por cada diez (10) personas o fracción superior a cinco (5)- Un Inodoro y un Lavabo .-"Inciso 2, Apartado g) LUGAR PARA ASCENSO Y DESCENSO: Para el ingreso y egreso de los vehículos destinado a traslado de féretros y de los implementos utilizados para la capilla ardiente, deberá contarse con una playa que permita la entrada directa desde la vía pública y es tará directamente relacionada con las cámaras de velar" .-(Mod. por Ord. 1716-85).-2.h. USOS COMPATIBLES CON UN VELATORIO:** Admitase en un edificio destinado a velatorio, vivienda del cuidador o sereno, oficina administrativa, como así también empresas de servicios fúnebres y florerías, siempre que estos últimos usos y cumpliendo con las exigencias específicas del uso. También podrán contar con el servicio de cafetería, siempre que para ello cuente con un local apropiado y previsto de lleta con servicio de agua caliente y fría, el que deberá adjuntarse a lo establecido para cocinas.- **2.i. ESTACIONAMIENTOS:** Deberá contar con estacionamiento en el mismo predio, para el servicio fúnebre, relacionado directamente con la cámara para velar y estacionamiento para público en la relación de un (1) por cada cinco (5) personas.-

INSTITUCIONALES

(Complementaria de las definiciones del Art. 2º)

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

FINANCIEROS,
(casas centrales y delegaciones o sucursales).
BANCARIO Y
SEGUROS

Bancos, entidades crediticias y aseguradoras

**VI- HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
SAN LUIS**

ANEXO III – CUADRO DE INDUSTRIAS- COMPLEMENTARIO DE LAS MODIFICACIONES DEL AF

| INDICADORES SIMPLE | PERSONAL | <u>SUPERFICIE m2</u> | | FUERZA | FLUJO | INDIC |
|---------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| | OCUPADO 1 | TERRENO AFECTADO | CUBIERTA (2) | MOTRIZ INSTALADA | COMPUESTO CARGA GENERADA | |
| I | HATA 15 PERSONAS | HASTA 600 M2 | HASTA 350 M2 | HASTA 15 KW. | HASTA .1. TN U 8 M3 DE VOLUMEN | 1.1 RESULTADO SUMATORIA |
| PRODUCTOS | | | | | | |
| PORSENTAJE | | | | | | |
| CADA | | | | | | |
| SIMPLE | | | | | | |
| SU | | | | | | |
| RESPECTIVA | | | | | | |
| PONDERACION | | | | | | |
| II TN VOL. | DE A15 A PERSONAS | SEGÚN CUATRO | SEGÚN 4 | DE 15 A | | |
| PONDERACIÓN INDICADORES SIMPLES | 4 | 1 | 1 | 2 | | |

(Mod. por ord. 1846-86)

REFERENCIAS

USOS DOMINANTES

G- (Gubernamental)

C-S- (Comercial-Institucional)

C- (Comercial)

R- (Residencial)

C-I- (Comercial-Industrial)

S- (Institucional)

V-S-P- (Verde semi-público)

V-P- (Verde público)

A-X- (Áreas de Anexión Condicionada)

A- (Agrarias)

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

Ancho previsto (medido en metros)

| Denominación y/o descripción | ZONA | CALZADA | VEREDA | BANQUILLO | RETIRO VERDE PÚBLICO | DISTANCIA INTERS. C/ RED DISTRIB. MAX-MIN. | OBSERVACIONES |
|--|------------------------|-------------------------------------|-------------|-----------|----------------------|--|--|
| VIAS REGIONALES | | | | | | | se deberán dejar vías colectoras a ambos lados con un ancho mínimo de 12.50m.- |
| - Ruta Nacional N° 7; N°147 y 146 - Ruta Provincial N° 19;3 y 20 | S/afectación existente | S/ exig. D.N.V. y D.P.V. | ----- -- | - - - | -- -- | | |
| VIAS ARTERIALES | | | | | | | |
| Todas las vías jerarquizadas que se encuentran dentro de las Avdas. Sucre, España, Lafinur y J. A. Roca . | 12 | 7 | 2,50 | - - | No se Prevee | -- -- | Correcde la Línea Municipal |
| El resto de las vías jerarquizadas exteriores a las Avenidas Sucre, España, Lafinur y J.A.Roca, incluidas éstas. | S/ afect. existente | Ancho mínimo que posean actualmente | 2,50 | - - | Según zonif. urbana | 350 250 | |
| - Nuevas trazas | 17,50 | 12,50 | 250 | - - | Según zonif. urbana | 350 250 | |

Ancho previsto (medido en metros)

| Denominación y/o descripción | ZONA | CALZADA | VEREDA | BANQUINAS | RETIRO | DISTANCIA INTERS. C/ RED DISTRIBUCION MAX-MIN. | OBSE RBACIONES |
|---|-------|---------|--------|-----------|-----------------------|--|---------------------------------|
| VIAS DE DISTRIBUCION | | | | | | | |
| - En general, todo el resto de las existentes | 12 | 7 | 2,50 | - - | Según zonific. Urbana | -- -- | Correción de la Línea Municipal |
| NUEVAS TRAZAS | 12,50 | 7,50 | 2,50 | - - | Según zonific. Urbana | -- -- | |
| - Calles con único acceso (cul de sac) | 9,60 | 6,00 | 1,80 | --- | Según zonific. Urbana | -- -- | |
| | | | | | | | |

CODIGO DE
EDIFICACION

INDICE

| | | | |
|---------------|----------------------------------|------|----|
| TITULOS I: | DISPOSICIONES GENERALES | | |
| CAPITULO I: | OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN | Pag. | 89 |
| CAPITULO II: | DEFINICIONES | " | 89 |
| CAPITULO III: | ZONIFICACION | " | 90 |
| TITULOS II: | DISPOSICIONES GENERALES | " | 90 |
| CAPITULO I: | OCUPACION | " | 90 |
| SECCION I: | SUPERFICIE EDIFICABLES Y ALTURAS | " | 90 |
| SECCION II: | LINEA MUNICIPAL Y DE EDIFICACION | " | 91 |
| CAPITULO II: | FACHADAS | " | 93 |
| CAPITULO III: | ACERAS | " | 93 |
| CAPITULO VI: | CERCAS Y MUROS DIVISORIOS | " | 94 |
| SECCION I: | NORMA GENERAL | " | 94 |
| SECCION II: | DISPOSICIONES ESPECIALES | " | 94 |

| | | |
|--|---|-----|
| CAPITULO V: PATIOS | " | 95 |
| CAPITULO VI: CONDICIONES DE HABITABILIDAD | " | 96 |
| SECCION I: ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOCALES | " | 96 |
| SECCION II: RUIDOS Y VIBRACIONES | " | 107 |
| SECCION III: HUMEDADES | " | 109 |
| SECCION IV: AGENTES TERMICOS | " | 110 |
| SECCION V: DOTACION DE SANITARIOS | " | 110 |
| CAPITULO VII: CONDICIONES DE SEGURIDAD | " | 112 |
| SECCION I: CIMIENTOS | " | 112 |
| SECCION II: ESTRUCTURAS DE ELEVACION | " | 112 |
| SECCION III: MUROS | " | 113 |
| SECCION IV: TECHOS | " | 114 |
| SECCION V: SOTANOS | " | 115 |
| CAPITULO VIII: MEDIOS DE EGRESO | " | 116 |
| CAPITULO IX: INSTALACIONES TECNICAS | " | 118 |
| CAPITULO X: SISTEMAS Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION | " | 120 |
| CAPITULO XI: CONSERVACION DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD | " | 120 |
| CAPITULO XII: USO DEL DOMINIO PUBLICO DURANTE LA CONSTRUCCIÓN | " | 121 |
| CAPITULO XIII: ORGANO TECNICO DE APLICACIÓN | " | 121 |
| CAPITULO XIV: TRAMITACIONES | " | 122 |
| SECCION I: PERMISO DE EDIFICACION | " | 122 |
| SECCION II: REGISTROS DE CONSTRUCTORES | " | 124 |
| SECCION III: INSPECCIONES | " | 124 |
| CAPITULO XV: INFRACCIONES Y SANCIONES | " | 125 |
| <u>TITULOS III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS</u> | | |
| ANEXO GRAFICO | | |

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

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

CAPITULO II

DEFINICIONES

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

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

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

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

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

ENTREPISO: Estructura resistente horizontal .-

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

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

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

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

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

MARQUESINA: Alero que avanza sobre un acceso .-

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

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

SOTANO: Piso situado bajo el nivel del suelo .-

TABIQUE: Muro no apto para soportar carga .-

C A P I T U L O I I

ZONIFICACION

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

TITULO II

DISPOSICIONES ESPECIALES

C A P I T U L O 1

OCUPACION

SECCION I

Superficies edificables y altura .

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

SECCION II

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

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

Art. 6° .- En todas las edificaciones, según las zonas de que se trate deberán efectuarse los retiros de la línea de edificación exigidos por el Código Urbanístico .- A fin de establecer las condiciones en que se debe proceder al retiro de la línea de edificación en aquellos inmuebles afectados por la corrección de la línea municipal, conforme lo establecido por el art. 27 del Código Urbanístico y su anexo correspondiente, se establece como mecanismo la reglamentación prevista por el Decreto 245-SOP-79.- .-(mod por Ord. 1190-80)

Art. 7° .- Cuando los ejes medianeros no fueren perpendiculares a la línea Municipal, el retiro de la línea de edificación podrá efectuarse en forma compensada a

fin de evitar la escuadra, debiéndose respetar el retiro previsto sobre la los ejes medianeros .-

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

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

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

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

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

- a) En los primeros 2,70m. no se permitirá ninguna clase de salientes. Tampoco se permitirán vitrinas salientes, ni hojas de celosías, puertas o ventanas que habrán para afuera . Arriba de los 2,70m. de altura, se permitirán detalles arquitectónicos fuera de la línea entre (pantallas y/o volúmenes), con un saliente o vuelo máximo de 0,30m. .-
- b) Los balcones y los aleros en los pisos altos, podrán tener una saliente máxima de la línea Municipal, de 1,50m., llegando solo hasta 0,50m. del cordón de la vereda y hasta 0,15 de la línea divisoria de la propiedad . En los balcones solo podrán ejecutarse cerramientos opacos que no pasen 10s 0,90m. de altura, medidos desde el nivel del solado respectivo, podrá vincularse los distintos niveles de los balcones y aleros con perfiles de carpintería, e incluso autorizarse pantallas móviles traslúcidas, cribas o similares que produzcan cerramientos parciales, cuando los balcones no presenten por ninguno de sus cerramientos de material u otro elemento opaco .-
- c) En las ochavas las salientes podran avanzar por encima de los 2,70 ms. Sobre el nivel de acera, sin rebasar las prolongaciones de las líneas municipales concurrentes.se permite que los pisos altos excedan la línea de edificación de la ochava, formando cuerpo saliente cerrado, con un vuelo limitado como sigue:

Angulo formado por las líneas municipales
de las calles concurrentes

vuelo maximo de cuerpo cerrado

| | | |
|-----|---|---|
| 75° | 1,50 | En ning{un caso la edificación excede- ra una línea trazada en la acera, pa- ralela al cordón de pavimento y dis- tante 0,80 ms.de la arista exterior de éste.- |
| | hasta el encuentro de las líneas municipales | |
| 75° | | |

- d) Los aleros o marquesinas de piso bajo o basamento se mantendrán por encima de los 2,40m. , medidos sobre el nivel Municipal; su borde exterior distará del cordón de la vereda un mínimo de 0,50m. inclusive en las esquinas, pudiendo construirse de eje a eje medianero. Estas marquesinas o aleros no podrán tener soportes apoyo y se construirán con materiales recuperables. En caso de llevar vidrios estos serán armados e incorporados a la estructura .-
- e) En los frentes de los edificios los toldos y sus brazos de extensión no podrán distar del solado de la acera menos de 2,00m. en la parte más baja y su vuelo podrá alcanzar hasta 0,50 del cordón de la vereda .-
- f) Cuando los toldos fueren sostenidos por alambres tendidos amarrados o largueros y soportes verticales, estos últimos se colocarán equidistantes entre sí y a 0,70m. del cordón de la vereda y distanciados entre si, un mínimo de 2,50m. . Estos soportes u toda su estructura deberán ser desmontables y no ofrecerán aristas o elementos agudos al alcance de peatones .-
- g) Los toldos se plegarán o recogerán hacia el muro de la fachada o hacia el voladizo que le sirve eventualmente de sostén . Si hubiere guardatoldos, estos deberán armonizar con la composición de la fachada .-
- h) En las calles arboladas , los toldos se instalarán de modo que no alcancen a los troncos y que no afecten sensiblemente a los árboles .-
- i) En cualquier posición , los toldos no impedirán la vista de las chapas de nomenclatura , semáforos y señalización oficial de las calles .-
- j) Los anuncios colocados en los frentes de los comercios que sobresalieren hacia la vía pública , se sujetarán a las siguientes exigencias: 1) Aquellos que su borde exterior distare mas de 0,50ms del cordón de la vereda quedarán comprendidos en las especificaciones del inc. d) del presente artículo. 2) aquellas que su borde exterior distare menos de 0,50 ms del cordón de la vereda hasta el eje de la calzada deberá tener una altura MÍNIMA desde el borde inferior hasta el nivel de la calzada de 4,20 ms; la medición de la altura se realizará a partir del nivel que tenga la calzada en su eje.- .-(mod por Ord. 1190-80)

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

CAPITULO II

FACHADAS

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

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

CAPITULO III

ACERAS

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

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

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

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

CAPITULO II

CERCAS Y MUROS DIVISORIOS

SECCION I

NORMA GENERAL

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

SECCION II

DIVISIONES ESPECIALES

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

descontinuos, de una altura mayor de 1,60m. . En las zonas con uso dominante residencial sin retiros laterales, podrán realizarse cercos vivos continuos o discontinuos con una profundidad, medida desde la línea municipal, igual al retiro establecido.-

CAPITULO III

PATIOS

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

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

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

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

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

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

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

- a) Si el patio estuviere con uno de sus lados abiertos totalmente a la vía pública o a otro patio de una superficie dos veces mayor, el nuevo valor "D" podrá llegar solo hasta los 4/5 del valor calculado, sin ser nunca inferior a 3,00m. .-
- b) Las extensiones de patio con ventana de ventilación de locales, podrán tener valores inferiores a "D", siempre que su profundidad "P", no supere el ½ de su frente "F".-

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

Art. 26°.- Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes podrán ser mancomunados, formando un solo patio, con las dimensiones y características exigidas . La cerca que los divida no podrá ser de una altura mayor de dos metros. La dimensión mínima de cada uno de los patios será de 1,50m. . Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre inscrita en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque éstos sean de un mismo dueño . Las extensiones de patios se considerarán aptos para proporcionar adecuada iluminación y ventilación siempre que su profundidad "P " no supere el ½ de su frente "F" .-

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

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

CAPITULO II

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCION I

ILUMINACION, VENTILACION Y ALTURA DE LOCALES.

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

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

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

"I" es el área de iluminación .

"V" es el área de ventilación.

"S" es el área del local .

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

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

- 1) iluminación y ventilación con vano directamente al exterior

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

- 2) iluminación y ventilación con vano al exterior bajo parte cubierta : El valor "S" se obtendrá sumando a la superficie del local "S!" la superficie cubierta "S2" , no debiendo "S2" superar ½ de "S1". .-(mod por Ord. 1190-80)

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

$$V = \frac{1}{2} \cdot I \quad I = \frac{1}{10} \cdot (S1 + S2)$$

$$A = 4.I$$

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

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

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

donde $r = \frac{b}{a}$ (largo)
(ancho)

3) Ventilación e Iluminación lateral o cenital

$$I = \frac{1}{15} \cdot S \quad V = \frac{1}{30} \cdot S$$

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

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

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

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

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

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

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

7) Ventilación por tubos independientes para cada local de sección equivalente 0,03 m² .-

a) El conducto tendrá una sección transversal mínima de 0,03 m² (relación mínima del lado 1/3 en toda su altura, realizado con

superficie interior lisa; el conducto será vertical o inclinado en no más de 45° .-

- b) La abertura que ponga en comunicación el local con el conducto será libre y de área no inferior a la del conducto .
- c) Los tramos horizontales del conducto no podrán ser superiores a $\frac{1}{4}$ de altura del conducto .-
- d) El remate de azotea distará no menos de 1,50 de ésta y permanecerá libre .-
- e) La altura mínima del conducto será de 2,00m. .-

8) Ventilación por tubos independientes para cada local y sección proporcional a la superficie del local .

- a) El conducto tendrá una sección transversal mínima equivalente $\frac{1}{400}$ de la superficie del local .-

La sección mínima de cada tubo será de 0,02m². La sección máxima de cada tubo será de 0,20 .-

En caso de que la superficie del local exigiera mayor sección, se agregarán tubos distribuidos cada uno en su zona de influencia . La relación entre los lados mayor y menor del tubo no podrá pasar de 3,-

- b) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° .-
- c) La cobertura que ponga en comunicación el local con el conducto será regulable y de área no inferior al conducto .
- d) Los tramos horizontales del conducto no podrán superar el $\frac{1}{4}$ de altura propia del mismo .-
- e) El remate del tubo en la azotea distará no menos de 1,50m. de esta o de cualquier otro paramento: permanecerá libre y está provisto de mecanismo estático de tiraje automático .-

9) Ventilación por tubos comunes a varios locales .-

- a) El conducto será para unificar dos o más tubos del tipo de la condición 7 .-
- b) Será de mampostería de superficie lisa y dentro de su sección no se ubicarán desagües o cañerías .-

c) Su sección no será inferior a 0,60m². Y la relación de sus lados no mayor de 1,3 .-

- d) Los tramos horizontales no podrán superar el $\frac{1}{4}$ de la altura propia del conducto .-
- e) El conducto de cada local rematará en el conducto común con un recorrido vertical mínimo de 1,00m. Y la diferencia del nivel de salidas de tubo será como mínimo de 0,50m .-
- f) El conducto será vertical o inclinado en no más de 45° .-
- g) El remate en la azotea, distará no menos de 1,50m. de la misma o de cualquier paramento o vano del local habitable, y estará provisto de mecanismo estático de tiraje automático .-

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

TABLA DE ILUMINACION Y ALTURA DE LOCALES

| DESIGNACION | Ubicación del Vano | | | | Altura mín. del | |
|--------------------------------------|--------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|-------------|
| | Vía | Patio Pública | Patio 1° Cat. | Tubo 2° Cat. | | Local Vent. |
| Aula | | | 1.2. | 1.2. | NO NO | 3,00 |
| Autopsia | | | 1.2 | 1.2 | NO NO | 2,40 |
| Archivo | | | 1.2. | 1.2. | 1.2.3 8 | 2,40 |
| Baile (salón) | | | 1.2. | 1.2. | 1.2 (8) | 3,00 |
| Banco(salón) | | | 1.2. | 1.2. | NO NO | 2,40 |
| Baño Familiar | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 7.8 | 2,40 |
| Baño (en Pta. Baja o Sótano) | | | 5. | 1.2.3 | 1.2.3 7.8 | 2,40 |
| Baño Colectivo | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 8 | 2,40 |
| Biblioteca Pública | | | 1.2. | 1.2. | NO NO | 2,40 |
| Billar | | | 1.2. | 1.2. | NO NO | 2,40 |
| Caldera (sala) | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 (8) | ---- |
| Capilla | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 NO | ---- |
| Cirugía (sala) | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 8 | ---- |
| Cinematógrafo | | | mecánico | ---- | ---- | ---- |
| Cocina | | | 1.2. | 1.2. | 1.2 NO | 2,40 |
| Cocina restaurante | | | 1.2. | 1.2. | NO 8 | 2,40 |
| comedor | | | 1.2. | 1.2. | NO NO | 2,40 |
| Comedor p/personal | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 NO | 2,40 |
| Comedor diario | | | 1.2. | 1.2. | NO NO | 2,40 |
| Comedor C/equip.coci. | | | 1.2. | 1.2. | NO (7) | 2,40 |
| Concierto (sala) S/aire | | | | | | |
| Acondicionado | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 (8) | ---- |
| Consultorio | | | 1.2. | 1.2. | NO NO | 2,40 |
| Corredor | | | No requiere | | ---- | ---- |
| Costura (cuarto) | | | 1.2. | 1.2. | NO NO | 2,40 |
| Cuarto p/planchar | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 NO | 2,40 |
| Cuarto ropero | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 7.8.9 | 2,20 |
| Deportes (local) | | | 1.2. | 1.2. | NO | ---- |
| Depósitos no comerc. Ni industriales | | | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 7.8.9 | 2,20 |

| | | | | | |
|----------------------------------|-------------|-------|-------|-------|-------|
| Depósitos explosivos inflamables | No requiere | | ---- | ---- | ----- |
| Depósito madera | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,40 |
| Depósito producción Medicinal | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,40 |
| Dispensa familiar | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 7.8.9 | 2,20 |
| Dispensa club restaurante | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,20 |
| Depósito comercial o Industrial | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,40 |
| Dormitorio | 1.2. | 1.2. | NO | NO | 2,40 |
| Escritorio | 1.2. | 1.2. | NO | NO | 2,40 |
| Estar | 1.2. | 1.2. | NO | NO | 2,40 |
| Espera | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,40 |
| Espacio p/cocinar | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | (7) | 2,20 |
| Escalera familiar | No requiere | | ---- | ---- | ----- |
| Escalera departamento | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | NO | ---- |
| Escalera oficinas | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | NO | ---- |
| Escalera espectáculos Públicos | No requiere | | ----- | ---- | ----- |
| Exposiciones | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,40 |
| Entrepisos | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | NO | 2,20 |
| Foyer teatro | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | NO | ---- |
| Galerías de arte | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,40 |
| Galerías comerciales | 1.2 | 1.2 | 1.2 | NO | 2,40 |
| Gimnasio | 1.2 | 1.2 | 1.2 | NO | ---- |
| Guarda coches colectivos | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,20 |
| Guarda coches privado | No requiere | | ---- | ---- | ----- |
| Guarda ropas | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,20 |
| Habitación p/ servicio | 1.2 | 1.2 | NO | NO | 2,40 |
| Hall | No requiere | | ---- | ---- | ----- |
| Juego (sala) | 1.2 | 1.2 | ---- | ---- | 2,40 |
| Kiosco | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,40 |
| Laboratorio fotográfico | 1.2.3 | 1.2.3 | 1.2.3 | 8 | 2,40 |

| | | | | |
|----------------------|--------|--------|--------|----|
| Lab. Físico Químico | 1,2,3. | 1,2,3. | 1,2,3. | 8 |
| 2,40 | | | | |
| Lavadero (familia) | 1,2,3. | 1,2,3. | 1,2,3. | NO |
| 2,20 | | | | |
| Lavadero (comercial) | 1,2 | 1,2 | 1,2 | NO |
| 2,40 | | | | |
| Living Room | 1,2 | 1,2 | NO | NO |
| 2,40 | | | | |
| Local comercial | 1,2 | 1,2 | NO | NO |
| 2,40 | | | | |
| Local trabajo | 1,2 | 1,2 | NO | NO |
| 2,40 | | | | |
| Local com. en pasaje | 6. | 6. | 6. | 6. |
| 2,40 | | | | |
| Maquinas (sala) | 1,2,3. | 1,2,3 | 1,2,3 | 8. |

| | | | | |
|---|------------------|----------------|----------------|---------|
| Morgue 2,40 | 1,2,3. | 1,2,3 | 1,2,3 | 8 |
| Museo | 1,2,3. | 1,2,3 | 1,2,3 | 8. |
| Natatorio cubierto | 1,2 | 1,2 | 1,2 | NO |
| Office trab. Restaurante 2,40 . | 1,2,3. | 1,2,3 | 1,2,3 | NO |
| Office 2,40 | 123 | 1,2,3 | 1,2,3 | 7,8,9. |
| Pasaje commercial 2,40 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | NO |
| Pas. Veh. Comb. Interna 2,20 | 1,2,3. | 1,2,3 | 1,2,3 | NO |
| Panadería 2,40 | 1,2,3. | 1,2,3 | 1,2,3 | NO |
| Rayos X (sala) 2,40 | 1,2,3. | 1,2,3 | 1,2,3 | 8. |
| Sub-Est. Trans. Elect. Sanitarios colectivos 2,40 | 1,2,3. 1,2,3. | 1,2,3 1,2,3 | 1,2,3 1,2,3 | 8. 8 |
| Tocador 2,20 | 123 | 1,2,3 | 1,2,3 | 7,8,9 |
| Teatro -- | Mecánica | --- | --- | --- |
| Vestíbulo 2,20 | no requiere | --- | --- | --- |
| Vestuario colectivo 2,40 | 1,2,3. | 1,2,3 | 1,2,3 | 8. |

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

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

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

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

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

- b) Los proyectos destinados a la construcción de edificios deberán ajustar las medidas de locales habitables a las siguientes dimensiones mínimas.-

Para los planes de viviendas de interés social que se ejecutan a través de organismos oficiales, el órgano Técnico de Aplicación podrá autorizar a disminuir el ancho y superficie mínima del ambiente principal en un 7 % .- (mod. por ord 1857-87)

Vivienda permanente:

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

Vivienda transitoria:

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

Escritorios y oficinas:

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

Edificios de actividades varias:

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

Cocinas :

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

Baños y retretes:

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

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

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

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

- a) La altura media, obtenida dividiendo el volumen por la superficie del local, será mayor o igual que las alturas mínimas establecidas en el artículo 34° .-
- b) La altura en el punto más bajo no será menor de 2,10 m..-

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

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

- 1) El entresuelo y la parte que cubre, no podrá tener una altura inferior a 2,20 m. cada una .-
- 2) La superficie de la planta del entresuelo no cubrirá más de 1/2 de la superficie del local;
- 3) Se obtendrá una completa continuidad especial entre los ambientes pudiendo cerrarse los locales parcialmente con elementos transparentes, traslúcidos o con elementos desmontables .-
- 4) La altura mínima del local en toda sum superficie, será la suma de la altura de la parte cubierta, más el espesor del entre piso, más 2,00 m. , libre de vigas .-

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

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

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

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

- a) Cuando las aberturas estén ubicadas sobre un mismo paramento;
- b) Cuando las aberturas estén ubicadas en planos que formen entre si ángulo igual o mayor de 130° y la distancia mínima entre ellas y la línea

medianera de predios o la línea divisoria de unidades independientes en un mismo predio fueren no menor de 0,60 m. .-

- c) Cuando tratándose de balcones que no cumplen las condiciones antes mencionadas, se preveen elementos traslúcidos y/o opacos cuya altura, medida desde el solado correspondiente, fuere no menor de 1,65 m. .-

Art. 40°.- La ventilación exigida por el Código, no deberá verse afectada por emanaciones de humos, olores u otros elementos nocivos y/o molestos derivados de chimeneas, extractores de aire, o instalaciones semejantes con salida a ámbitos comunes. A este fin tales instalaciones incluso provistas de los sistemas de depuración pertinentes, solo podrán tener salida en las partes más altas de los edificios (techos o terrazas) .- .-(mod por Ord. 1190-80)

SECCION II

Ruidos Vibraciones:

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

- a) Los tabiques o muros divisorios entre diversas unidades habitables se deberán construir según algunos de los siguientes sistemas constructivos:
- 1) Tabique de ladrillos macizos (comunes o prensados) de 15 cm. Como mínimo de espesor revocado a la cal o en yeso por ambos paramentos.-
 - 2) Tabique de bloques de hormigón hueco de 20 cm. De espesor, revocado por ambos paramentos en la cal o yeso .-
 - 3) Doble tabique de ladrillos comunes, prensado huecos dejando entre ellos un espacio de 7,5 cm. No colocando ninguna conexión sólida alguna entre ambos tabiques y revocados a la cal o en yeso por ambos paramentos exteriores . (separación mínima) .-
 - 4) Doble tabique de bloques de hormigón hueco de 10 cm. sin conexión sólida alguna entre ambos tabiques y revocados a la cal o en yeso por ambos paramentos exteriores . (separación mínima).-
 - 5) Tabiques de hormigón armado macizo (2,400 Kg. m3) de 10 cm. de espesor con ambas caras revocadas .-
 - 6) En cada uno de los casos citados anteriormente el Departamento Ejecutivo podrá aceptar el uso de otros materiales, siempre que los mismos posean aprobación de organismos oficiales competentes aceptados por el Departamento Ejecutivo .-
- b) La puertas de acceso a unidades de viviendas, deberán ser macizas y de contacto perfecto en los cuatro lados . - Se exceptúan los accesos que tengan doble puerta común (tal como pasillos de acceso, zaguanes y halls de entrada) .-
- c) Los entrepisos que separen distintas unidades habitables, deberán ser construidos con los siguientes requisitos:

- 1) Sobre la losa del entrepiso se extenderá un elemento elástico (piso flotante integral de no menos de 25 mm.) que garantice una aislación total entre losa y la terminación superior, no permitiendo contacto sólido de ningún tipo en toda su extensión ni en todo su perímetro hasta la altura del zócalo. Este elemento elástico será una lana de vidrio o lana mineral vermiculita, polietileno, o cualquier otro material existente equivalente .-
- 2) La losa del entrepiso deberá asegurar una aislación por vía aérea por lo menos igual, a la exigida para muros y tabiques divisorios, o sea tratarse de una losa de hormigón armado de 0,10 m. de espesor, equivalente desde el punto de vista acústico .-

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

Art. 43°.- Cuando determinadas instalaciones, tales como motores, ascensores, tuberías que conecten bombas de fluido, aparatos climáticos y/o sanitarios, canchas de pelota, bochas o similares, sean susceptibles de producir vibraciones o ruidos, deberán tomarse las precauciones que aseguren que no se transmitan por vía sólida o áreas a otros ambientes del mismo edificio o a otros edificios .- Además de lo anterior ninguna de las instalaciones mencionadas deberá poseer contacto directo con las medianeras. .-(mod por Ord. 1190-80)

SECCION III

Humedades:

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

- 1) Es obligatorio la ejecución de contrapisos, debiendo ejecutarse con anterioridad, los trabajos de limpieza del suelo, eliminación de tierra negra o materias orgánicas y consolidación de éste. Los pozos negros que se hallen deberán rellenarse de acuerdo a lo establecido por Obra Sanitarias de la Nación .-
- 2) Todos los muros de una construcción en contacto con el terreno, ya sean internos o externos, cualquiera sea su espesor , material hidrófugo, estará situado más arriba del nivel del solado y se unirá al contrapiso con aislación hidrófuga a la pared .-
- 3) En los locales situados total o parcialmente bajo el nivel del terreno, se deberá construir en la parte externa del paramento, de bajo nivel de aquel, un tabique de ladrillo de panderete , y casos de mucha profundidad, de hormigón apoyando al terreno natural y terminando con aplicación de revoque hidrófugo o dos capas sucesivas de alquitrán en caliente que se unirá con la capa horizontal .-
- 4) Los techos y cubiertas de los edificios deberán asegurar una buena protección contra la lluvia y otros agentes atmosféricos .-
- 5) Todos los locales donde se encuentre instalación que conduzca agua, como ser: cocinas, baños, etc. deben tener pisos y paredes impermeables

en las proximidades de las bocas de salidas del fluido y hasta una altura de 1,50 m. .-

- 6) No podrán arrimarse canteros o jardineras a un muro separativo de unidades de vivienda independiente o predios, aunque sean de un mismo dueño, si se prevee un aislamiento hidrófugo vertical que rebase en 0,20 m. el borde de los canteros y/o jardines. En las zonas de lotes ocupadas por jardines, cuando los muros divisorios tuvieren capas aisladoras horizontales, se preverá aislamiento hidrófugo hasta 0,20 m. sobre el nivel de la tierra . Si el muro divisoria existiera de capa hidrófuga horizontal, en las zonas de los lotes ocupadas por jardines, habrán de preverse aislaciones verticales debajo del nivel de la tierra, en una profundidad que asegure una adecuada aislación en condiciones normales .-

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

- 7) Los desagües cumplirán con las reglamentaciones de Obras Sanitarias de la Nación, tendientes a prevenir humedades .- en un techo, azotea o terraza las aguas pluviales deben escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública, sobre predios linderos, sobre muros divisorios o lo mismo que filtraciones de humedad a estos predios linderos. Los canalones, lima hoyos y canaletas se apartarán del eje divisorio entre predios no menos de 0,50ms. Medidos desde dicho eje hasta el borde mas próximo del canalón, debiendo continuar la cubierta entre el canal y el muro con una contrapendiente igual a la del techo. .-(mod por Ord. 1190-80)

SECCION IV

Agentes Térmicos:

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

- 1) a) Sus paredes exteriores deberán poseer una aislación térmica mínima equivalente a una pared de ladrillos macizos de 0,30 m. de espesor, incluido revoques e o un muro de ladrillos huecos de 0,20 m. con dos centímetros de mezcla cementicia; b) la forma de calcular la resistencia térmica de los elementos constructivos y los valores de propiedades térmicas de los elementos que deben ser adoptados, serán los indicados en la Norma IRAM-11601. .-(mod por Ord. 1190-80)
- 2) Sus techos y/o cubiertas, azoteas o terrazas, serán construidos con materiales que aseguren un coeficiente de aislación térmica igual a 1,10 (Kcal/m² h° C), equivalente a una loza tipo mínima compuesta por: lozetas cerámicas de 12 cm. de altura , capa de comprensión de 3 cm. , 8 cm. , de conchillas, de 2 cm. de mezcla, 2 capas de ruberoid, 2 cm. de mezcla .-

SECCION V

Dotación de Sanitarios:

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

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

**MINIMO DE CANTIDAD
DE RETRETES**

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Cada unidad de vivienda tendrá como mínimo un retrete, un lavatorio y una ducha o bañera . En la cocina o espacio de cocina una pileta adecuada .-
- 2) En los dormitorios colectivos no menos de un retrete, un lavatorio y una ducha cada diez personas o fracción .-

CAPITULO VII

CONDICIONES DE SEGURIDAD

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

SECCION I

Cimientos:

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

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

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

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

SECCION II

Estructuras de elevación:

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

- a) Los coeficientes admisibles de trabajos para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y madera, las sobre cargas para techos y entresijos de diferentes locales según su destino, los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad, se adopten del Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires . Las estructuras deberán respetar las normas antisísmicas dictadas por el INFRES - (Instituto Nacional de Prevención Sísmica) .-
- b) La elección del procedimiento del cálculo será libre. En caso de usarse fórmulas nuevas se hará constar su procedencia y justificación, las que deberán constar con la aprobación del Organismo de Aplicación .-
- c) Todo cálculo de un sistema deberá formar un conjunto integral, no permitiendo adoptar valores de otros proyectos . En lo posible, cada una de las partes de un sistema, tendrá el mismo grado de seguridad ..
- d) Se exigirá por lo menos la exactitud que resulta de un empleo de una regla de cálculo de 0,25 m. de longitud , o un procedimiento gráfico equivalente .-
- f) La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio. Un muro divisorio con su propio cimiento podrá asentarse en

ambos predios colindantes . Los muros privativos contiguos a predios linderos, sean o no resistentes, deberán proyectarse y ejecutarse dentro del propio predio .-

SECCION III

Muros:

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

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

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

- a) Los muros portantes serán de mampostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos huecos o bloques de cemento portland . Sus espesores mínimos serán de 0,30 m. para ladrillos comunes y 0,20 m. para los otros dos 0,15 m. de espesor cuando la pared no tenga , más de 3,00 m. de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior . Todos los edificios de más de una planta llevarán vigas de encadenados adecuados .-
- b) Los muros medianeros se ejecutarán en todos los casos de ladrillos comunes y espesor mínimo de 0,30 mm. Asentados con una mezcla de cal, cemento y arena . Salvo en los casos de planes de viviendas masivas, que podrán ser autorizada la ejecución con ladrillos comunes de 0,20 mm. x 0,18mm. x 0,08 mm, (denominado comúnmente ladrillón) y ladrillos cerámicos portantes de celdas certificales de 0,20 mm. de espesor, los que deberán ser rellenos con arena.-(mod. por ord. 1667-84)
- c) Los muros tabiques se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre locales, pero no podrán tener más de 3,00 m. de altura e irán asentado con mezcla de cemento y arena, su espesor mínimo será de 0,08 m. .-
- d) Los muros de frente, cuando estén sobre la línea de edificación, deberán ser de un espesor mínimo de 0,30 m. si fueren de ladrillos comunes y de 0,20 m. si fueren de ladrillos cerámicos o bloques de cemento portland .-

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

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

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

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

SECCION III

Techos:

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

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

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

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

SECCION V

Sótanos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) El ancho acumulado mínimo de puertas de toda unidad independiente que de a pasajes, corredores comunes o públicos, será de 0,90 m. para las primeras

cincuenta personas , fijándose 0,15 m. adicionales para cincuenta personas de acceso o fracción . Las puertas abrirán de manera que no reduzcan el ancho mínimo exigido para pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros espacios generales de egreso . En caso de escaleras, las puertas abrirán sobre un relleno o descanso. En ningún caso la altura mínima , libre de vano puede ser menor de 2,00 m.

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

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

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

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

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

5.500

5.000 .-

(mod por Ord. 1190-80)

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

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

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

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

e) En general, el ancho de las escaleras en el sentido del egreso, se calculará de manera que permita evacuar a los ocupantes de él o los pisos superiores. El ancho se estimará a razón de 0,20 m. por persona a evacuar . En ningún caso

podrá ser menor de 0,90 m. las escaleras reglamentarias deberán ejecutarse con materiales incombustibles . No se permitirá el uso de abanicos de compensación . El ancho mínimo de huellas se fija en 0,26 m. y el alto máximo de contra huella en 0,18 m. . La altura máxima a salvar sin descansos o rellanos se fija en 3,00

- f) El ancho de las escaleras de evacuación de lugares destinados a concentración del público, se calculará según el criterio establecido en el inciso b) Estas escaleras podrán desdoblarse siempre que las sumas de sus anchos totalice el ancho de cálculo y que, indudablemente no sean menores de 0,90 m. .-

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

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

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

CAPITULO IX

INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS DE LOS EDIFICIOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 79°.- Los locales para calderas, incineradores y otros aparatos térmicos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) poseerán un paso mínimo de 0,50m. alrededor del perímetro de cada aparato.-
- b) contarán con una altura mínima de 1,00m. sobre maquinarias y la altura mínima de los locales será de 2,50m.
- c) no deberán tener conexión con los locales para medidores de gas ni contener a estos.
- d) La Dirección de obras Privadas podrá exigir una mayor aislación térmica de la fuente de calor o frío proyectada o existente, cuando lo considere necesario.-.-Agreg. por Ord. 1190-80)

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

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

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

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

C A P I T U L O X

SISTEMA Y MATERIALES DE CONSTRUCCION E INSTALACION

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

Las viviendas de tipo prefabricadas deberán estar aprobadas por la Secretaría de Estado Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUV) y/u otro organismo nacional competente que a juicio del órgano técnico de aplicación tenga el suficiente aval, como asimismo deberá cumplir con todas las normas especificadas del presente Código.-.- (mod por Ord. 1190-80)

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

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

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

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

C A P I T U L O X I

CONSERVACION DE LAS CONDICIONES DE SEGURIDAD Y HABITABILIDAD

Art. 87°.- Los edificios no solo deberán ser construidos respetándose las normas de éste Código tendientes a asegurar sus condiciones de seguridad y habitabilidad, sino que deberán conservar tales condiciones una vez construidos sin poner en peligro la integridad física , ni la salud de sus ocupantes y/o del público en general. Corresponderá al departamento Ejecutivo declarar tal situación conforme a las normas que por vía reglamentaria establezca .-

La presente disposición se hace extensiva a cualquier otro elemento, instalación,etc, ubicados dentro de la propiedad.-(mod por Ord. 1190-80)

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

C A P I T U L O X I I

USO DEL DOMINIO PUBLICO DURANTE LA CONSTRUCCION

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

establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales escurran sobre la acera .-

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

a) En toda obra se colocarán protecciones para resguardar de eventuales caídas de materiales a la vía pública y a las fincas linderas. Esta protecciones que no afectarán a los árboles de la acera ni las instalaciones del servicio público, solo pueden retirarse al quedar terminada la fachada por encima de la misma. Cuando una finca lindera a una obra haya sido perjudicada por caída de materiales provenientes de ésta se efectuará la reparación o limpieza inmediata, al finalizar el trabajo que la ocasión.- b) Queda prohibido la ocupación de la via pública por fuera del espacio cercado por la valla provisoria, por máquinass, materiales, escombros, u otros elementos de una obra. En caso que la via pública no se desocupe con la presteza debida que insume la introducción o retiro de esas máquinas o materialesla Dirección los hará retirar por Administración y a costa del infractor. Queda asimismo prohibido arrojar escombros en el interior del predio desde alturas mayores de 3.00m. y que produzcan polvo y/o molestias a la vecindad, no obstante pueden usarse tolvas y/o conductor adecuado a tales efectos. c) las vallas provisoria serán trasladadas a las lineas municipales tan pronto las condiciones de seguridad para usuarios de las calles lo permita y/o se haya terminado la obra. .-(mod por Ord. 1190-80)

Art. 90°.- Toda obra en construcción podrá disponer de un espacio de carga y descarga de uso exclusivo sobre la calzada mediante el pago de una tasa fijada por Ordenanza Tributaria. Deberá ser pedida conjuntamente con el permiso de edificación. .-(mod por Ord. 1190-80)

C A P I T U L O X I I I

ORGANO TECNICO DE APLICACION

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

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

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

C A P I T U L O X I V

TRAMITACIONES

SECCION I

Permisos de edificación:

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

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

- a) Libre Deuda Municipal actualizada.-
- b) Documentación que acredite la propiedad de la parcela sobre l que se va a construir .-
- c) Planillas técnicas en los formularios provistos por la Dirección general de Obras Privadas.-
- d) Una copia del plano respetando las dimensiones establecidas en el plano tipo que facilite el Órgano Técnico de aplicación, con la aprobación previa municipal y la visación de la Dirección de Catastro Municipal.-
- e) Cinco copias corregidas según observaciones de la aprobación previa municipal, respetando las dimensiones del plano tipo.-
- f) Cuando se inicien tramites para el otorgamiento del permiso de construcción de ampliación de construcciones existente realizadas clandestinamente, es obligatoria la presentación de los planos municipales aprobados d la obra existente o su relevamiento en caso de no existir antecedentes.
- g) En todos los caos una de las cinco copias a presentar deberá estar convenientemente aprobada por el Colegio de Arquitectura e Ingeniería.-
- h) Cuando un propietario solicite el otorgamiento de un permiso de edificación de una unidad funcional de dos o mas parcelas, deberá, previo a la aprobación definitiva de los planos de construcción, presentar la mensura aprobada de unificación de las parcelas afectadas.- .-(mod por Ord. 1190-80)
- i) en los casos en que se proyecte más de una unidad funcional en una parcela con dimensiones que no permitan su división, conforme a las normas vigentes, se hará constar en el plano de obra la divisibilidad de la parcela.- (mod. por Ord. 1575-84)

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

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

Art. 96°.- En los planos se indicará:

- a) Planta general del cuerpo del edificio y del terreno en escala 1:100 .-

- b) Las acciones necesarias para dar una idea clara de las construcciones a realizar , como mínimo dos, en escala de 1:100 .-
- c) Vista de la fachada o fachadas en escala de 1:100.
- d) Cróquis de la ubicación de la propiedad en escala 1: 200.

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

- e) Será obligatorio la colocación del siguiente texto: “El o los profesionales intervinientes se comprometen al cumplimiento de las normas antisísmicas dictadas por el I.N.P.R.E.S. en la estructura diseñada y calculada “.-(mod por Ord. 1190-80)

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

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

Art. 99º.- Los planos, planillas de cálculos y memorias descriptivas, serán firmados por el proyectista, calculista y conductor técnico matriculado en el Colegio de Arquitectura e Ingeniería , como así mismo por el constructor y por el propietario del inmueble.- .-(mod por Ord. 1190-80)

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

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

Art.102º.- La Dirección suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso de edificación o que teniéndolo no se realice de acuerdo con los documentos aprobados y las disposiciones en vigencia. El permiso y en su caso la demás documentación deberá encontrarse en la obra a disposición de los inspectores hasta la terminación de la misma. Otorgado el permiso de edificación antes de iniciar la misma se deberá solicitar la determinación del alinea municipal.- .-(mod por Ord. 1190-80)

Art.103º.- Se considerará caduco, todo permiso de edificación correspondiente a obras que se hayan comenzado dentro del plazo de un año, a contar de la fecha del pago de los derechos, pasado el cual y en caso de existir cambio en el proyecto y/o los Códigos respectivos deberá solicitarse un nuevo permiso. En caso de no existir cambio de proyecto y/o Código, se deberá solicitar una renovación anual del permiso existente abonando el porcentaje que se fije para esta renovación. .-(mod por Ord. 1190-80)

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

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

Art.106°.- Si durante la tramitación o construcción de una obra, el propietario cambiara de responsable técnico, deberá informar al Organó Técnico de aplicación .- .-(mod por Ord. 1190-80)

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

SECCION II

Registro de Constructores:

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

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

SECCION II

Registro de Constructores:

Art.110°.- Iniciados los trabajos de cualquier obra de edificación que requiera la presentación de planos, el constructor deberá solicitar a su debido tiempo, las distintas inspecciones parciales de acuerdo con las boletas confeccionadas a ese efecto .-

Art.111°.- Dentro de los ocho días de terminada cualquier obra de edificación que exija la presentación de planos , deberá solicitarse al órgano técnico de aplicación, la inspección final de la misma, que se hará en formularios especiales, firmado por el propietario y el responsable técnico .-

Art.112°.- No se podrá solicitar la inspección final de la obra, sin haber obtenido la aprobación de todas las inspecciones parciales, salvo en el caso de que se haga constar en el pedido, de que la misma se dá por terminada en

el estado en que se encuentra, debiendo en el caso de proseguirla, pedirse un nuevo permiso .- .-(mod por Ord. 1190-80)

CAPITULO XV

INFRACCIONES Y SANCIONES

Art.113°.- Los responsables que realicen edificaciones nuevas, modificaciones, complementaciones o refacciones de las existentes, si el correspondiente permiso de edificación, serán pasibles de la aplicación de una multa diaria que será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo hasta que se regularice el tramite pertinente .- .-(mod por Ord. 1190-80)

Art.114°.- Los responsables de que se realicen obras en violación a lo previsto en el Artículo 100° de éste Código, serán pasibles de la aplicación de una multa diaria, cuyo monto será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo hasta que se regularice el tramite respectivo .- .-(mod por Ord. 1190-80)

Art.115°.- Los profesionales y responsables que no cumplimenten lo dispuesto por el Artículo 107° de éste Código, se harán pasibles de la aplicación de una multa , cuyo monto será determinada anualmente por el Departamento Ejecutivo , por cada infracción .- .-(mod por Ord. 1190-80)

Art. 116.- Los propietarios que hagan uso de las obras en función del destino previsto sin haber obtenido el certificado de inspección final a que hace referencia el Art. 111, se harán pasibles a la aplicación de una multa cuyo monto será determinado por el Departamento Ejecutivo. .-(mod por Ord. 1190-80)

Art.117°.- Cuando la Municipalidad constatare infracciones a este Código o reiteración de las mismas, o cuando se haya ordenado la suspensión de una obra y se continúe descatando la orden, sin perjuicio de las medidas que la Municipalidad disponga contra el propietario deberá comunicar fehacientemente dichas irregularidades al Colegio de Arquitectura e Ingeniería a los fines que hubiere lugar.

Art.118°.- Cuando se efectuaren construcciones en violación, a las disposiciones de éste Código, los responsables se harán pasibles de la aplicación de una multa, cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo, según la gravedad de la infracción. Sin perjuicio de lo antes previsto, el Departamento ejecutivo, a propuesta del órgano técnico de aplicación, ordenará la modificación y/o demolición de lo construido en infracción. Dentro del plazo que determine, el que no será mayor de ciento veinte días corridos. Vencido el plazo ordenado sin que hubieren ejecutado las obras de modificación y/o demolición pertinentes, se aplicará a los responsables una multa, cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo y se dispondrá la ejecución por parte de la Municipalidad a cargo de los mismos, de la obras de demolición que fueren necesarias para hacer cesar la situación infraccional .-

Art.119º.- en caso que el Departamento Ejecutivo declárase que una edificación por su deficiente estado de conservación pone en peligro la integridad física o la salud de sus ocupantes y/o público en general, ordenará al propietario que realice las obras de reparación o demolición pertinentes, a los fines de superar tal situación, en el plazo que determine, el que no será mayor a sesenta días corridos; vencido el plazo otorgado sin que se hubieren efectuado las obras de refacción y/o demolición exigidas, se aplicará al responsable una multa, cuyo monto será determinado anualmente por el Departamento Ejecutivo y se dispondrá la ejecución por parte de la Municipalidad a cargo del mismo, de las obras de demolición que fueren necesarias a los fines de hacer cesar la situación infraccional .-

Art.120º.- Cuando el peligro de derrumbe de una pared o un edificio apareciera como inminente, el Departamento Ejecutivo podrá disponer en su demolición sin más tramites, por sus propios organismos, a cargo del propietario responsable, debiendo tan solo levantarse acta en el momento de efectuarse la demolición .-

Capítulo XVI: “CONSTRUCCIONES ESPECIALES

SECCIÓN I:

ESTACIONES DE CARGA DE GAS NATURAL COMPRIMIDO
(G.N.C.) A VEHÍCULOS. REGLAMENTACIÓN;
CARACTERÍSTICAS E INSTALACIONES INHERENTES”.-

1.2.- Prescripciones características en estaciones de carga destinadas a proveer G.N.C a vehículos e instalaciones inherentes a los efectos de la presente.-

Se entiende, a los efectos de la presente Ordenanza, como Estación de carga destinada a proveer Gas Natural Comprimido (G.N.C.) a vehículos e instalaciones inherentes: a las estaciones de compresión de fluido suministrado por Gas del Estado, mediante gasoductos.-

Están compuestas básicamente de los siguientes elementos:

- 1) **Cabina o puente de medición:** Conexión de entrada del suministro de gas natural y medidores.-
- 2) **Compresor:** Comprime gas natural a 200/250 Bar.-
- 3) **Cilindros de almacenamiento:** Grupo de cilindros que almacenan G.N.C. a alta presión.-
- 4) **Cabina de comando y/o control.-**
- 5) **Cañerías, accesorios y elementos complementarios.-**
- 6) **Surtidores de G.N.C. :** Para despacho a la venta de G.N.C..-
- 7) **Locales auxiliares, oficinas, depósitos, sanitarios y vestuarios.-**

Es objeto de esta Ordenanza, definir las ubicaciones, distancias y características de seguridad y circulación a ser adoptadas para la habilitación de las estaciones de carga.-

Art. 2: LOCALIZACIÓN:

2.1.- Una estación de servicios de carga GNC se podrá localizar:

2.1.1.- En predio exclusivo exento de toda otra instalación.

2.1.2.- En predios con instalaciones ya existentes o a construir para hidrocarburos líquidos (estaciones duales).

2.1.3.- En predios con instalaciones fabriles y/o terminales de transporte público o privado de pasajeros.

2.2.- Atento criterio de funcionalidad sólo se autorizará a partir de la entrada en vigencia de la presente ordenanza las estaciones de servicio que cumplimenten los siguientes requisitos:

2.2.1.- Serán ubicadas preferentemente en las parcelas de esquinas y en zonas poco pobladas, alejadas de establecimientos educativos, culturales, comerciales,

salubridad, y/o cualquier otro espacio de alta concentración de público en general teniendo en cuenta las distancias de seguridad según el art. 8° tabla 2.

2.2.2.- Deberán ser ubicadas en todas aquellas parcelas que se encuentren fuera del perímetro de calles que delimitan el casco céntrico (Avdas. Julio A. Roca, España, Crisóstomo Lafinur, Presidente Juan Domingo Perón).

2.2.3.- Deberán tener parcelas que tengan veinte metros de frente en todos los casos y un tamaño mínimo de mil quinientos metros cuadrados (1500m²) para aquellas destinadas a GNC y dos mil metros cuadrados (2000m²) para aquellas destinadas a combustibles líquidos o mixtas (GNC y combustibles líquidos).

2.2.4.- La superficie de la playa de maniobras será igual o mayor a doscientos metros cuadrados (200m²) y la isla de carga y todos los elementos deberán respetar las distancias mínimas establecidas por la presente ordenanza que lo que se denomina como playa de maniobras tendrá exclusivamente ese uso.

2.2.5.- Cualquiera fuese su ubicación, deberán tener una distancia de por lo menos mil (1000) metros entre una estación de servicio a instalarse y otra estación de servicio instalada o a instalarse que garantice la prevención y el manejo de situaciones de riesgo en un todo de acuerdo a normas internacionales vigentes. A los fines del cálculo de la distancia fijada en la presente se considerará la recta entre los dos puntos de más próximos correspondientes a cualesquiera de los límites medianeros de ambos predios.-

2.2.6.- De instalarse islas de carga que no limiten con el frente de terreno, se exigirá a ambos lados laterales de la misma, un espacio libre mínimo de diez (10) metros o en su defecto una salida posterior, hacia la calle de contra frente con un ancho mínimo de seis (6) metros para permitir la evacuación rápida de cada siniestro.-

2.2.7.- Las instalaciones de carga de GNC y/o combustibles líquidos, tendrán acceso y egresos directo a la vía pública y no se podrán instalar, bajo inmuebles de ningún tipo ni en zonas inundables.

2.3.- Cumplir con las demás imposiciones establecidas por Leyes Nacionales, Provinciales, Energas, y/o cualquier otra legislación que se establezca a tal efecto. (mod por Ord.v 3068-2006)

Disposiciones Transitorias.(Ord. 3068-2006)

Los establecimientos que se encuentren habilitados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ordenanza podrán conservar su actual localización, pero no podrá ampliarse en cuanto a la estructuración edilicia con fines de expendio de combustible GNC.

Los establecimientos regulados por la presente ordenanza que contaran con informe de factibilidad de localización deberán efectivizarla en un plazo máximo de treinta (30) días contados a partir de la entrada en vigencia de la presente. Caso contrario, caducará la factibilidad otorgada previamente y deberá iniciar nuevo trámite en concordancia con el presente ordenamiento.

Los titulares de establecimientos regulados por la presente ordenanza que contando con la autorización de localización, aún no hayan sido construidos, deberán dar comienzo a las obras en un plazo de (30) días a contar desde la entrada en vigencia de la presente. Caso contrario caducará la autorización otorgada. El plazo fijado en el presente artículo podrá ser ampliado por la autoridad competente, teniendo en cuenta especiales circunstancias que pudieran plantearse, las cuales deberán quedar certificadas fehacientemente por la autoridad de aplicación.

Los establecimientos regulados por la presente ordenanza, que a la entrada en vigencia de la misma se hallaren en funcionamiento sin autorización de localización conferida con anterioridad, deberán iniciar trámite aquí establecido dentro de un plazo máximo de treinta días debiendo ajustarse a las disposiciones establecidas en la presente. (Agreg. por Ord. 3068-2006)

Art. 3°.- PROCEDIMIENTO:

3.1.- Respecto a la habilitación de las Estaciones de Carga de G.N.C., exclusivas y/o duales, se considerará como titulares de la misma, a los efectos de la presente Ordenanza, a aquellos expresamente habilitados de acuerdo al Decreto Nacional 1212/89 del Ministerio de Obras y Servicios Públicos y la Resolución N° 155/89; Art. 14°, 15° y 16° de la Secretaría De Estado y Energía de la Nación; los que serán responsables ante la Municipalidad de la Ciudad de San Luis.-

3.1.1.- Para proceder a la habilitación de la Estación de Carga de G.N.C., deberá obtenerse, previamente, la autorización de la Secretaría de Energía del Ministerio de Hacienda y Obras y Servicios Públicos De la Nación, según Decreto N° 2407/85.-

3.1.2.- Con dicha autorización, se presentará la solicitud de autorización ante la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, según lo estipulado Código de Edificación, Capítulo XIV.-

Se tendrá, particularmente en cuenta, para otorgar la habilitación, las superficies mínimas de loteos, ubicación de las manzanas, distancias requeridas a los vecinos, densidad de población, uso de los linderos, medianeras, eventanamientos y aberturas.-

3.1.3.- El trámite deberá acompañarse de la consulta a Gas del Estado, e indicará la posibilidad de efectuar la provisión de gas natural requerida, la presión media de entrada esperada y los requerimientos técnicos según la Resolución GE: N° 1/118.-

3.2.- Gas del Estado será la única responsable de la aprobación del proyecto de instalación de gas de la Estación, así como de todos y cada uno de los elementos gasíferos de la misma, sus cañerías e instalaciones.-

Será responsable de la inspección; aprobación de cualquier modificación y/o ampliación de la Estación, en lo que respecta a las instalaciones de gas.-

3.2.1.- Gas del Estado emitirá un Certificado de Aprobación de todas las instalaciones de la Estación, previa a la Habilidadación Municipal.-

3.3.- La Municipalidad de la Ciudad de San Luis aprobará los planos de proyecto de las Estaciones y, previamente a su construcción, visará los planos conforme a obra del mismo. Será la autoridad responsable de la verificación del cumplimiento de la Presente Ordenanza en cuanto a distancias de seguridad, locales, normas de ejido urbano, alturas, vecinos, instalaciones contra incendios, aberturas y todo lo referente a la construcción; y, a través del Órgano Técnico de Aplicación se otorgará la Habilidadación Municipal correspondiente.-

3.3.1.- A tal efecto se dispondrá de un Cuerpo de Inspectores especialmente capacitados, los que serán personal y penalmente responsables del cumplimiento de esta norma, dada la afectación a la seguridad pública-

3.3.2.1.- Deberán estar inscriptos en el respectivo Colegio Profesional y especialmente habilitados por Gas del Estado para obras de carácter industrial y/o domiciliario y poseer probada experiencias en instalaciones de gas en general.-

Art. 4°.- EMPLAZAMIENTO LAS INSTALACIONES:

4.1.- Los tanques y cilindros y equipos compresores, deberán estar en lugares abiertos (salvo **4.2.1°**) y no podrán ser instalados bajo o sobre edificios, sólo estarán a nivel del piso, o en construcciones preparadas bajo nivel del piso, convenientemente aisladas del terreno.-

4.2.- Muro de protección:

Los compresores y cilindros de almacenaje de G.N.C. deberán obligatoriamente, estar rodeados de un muro de hormigón armado, de espesor adecuado con doble armadura, que garantice un mínimo de (tres) 3 horas de resistencia al fuego. Además deberá ser resistente al impacto de un eventual estallido de los cilindros.-

Dicho muro tendrá una altura mínima de (dos) 2 metros o de (cincuenta) 50 centímetros por encima del punto más alto del compresor y los cilindros de almacenaje.

Deberá permitir la libre circulación alrededor de los equipos con una distancia mínima de (un) 1 metro. El local así configurado tendrá doble acceso tipo laberinto.-

Es aconsejable, pero no obligatorio, la construcción de un muro similar entre el compresor y los cilindros de almacenaje. Este muro será de aplicación aún cuando en alguno de los lados del predio exista medianera de mampostería.-

4.2.1.- Se podrán instalar techados metálicos para protección de los equipos, sobre lo informado en **4.2°**, los que serán ejecutados con estructuras metálicas y elementos fácilmente volables, en caso de explosión.-

4.3.- Todas las partes metálicas de los techados deberán respetar lo indicado en el **Art. N° 13** (medidas de seguridad: puestas a tierra).-

4.4.- Los techos ventilarán en la parte superior, con una superficie de ventilación no menor de un quinto (1/5) de la superficie del local, y no permitirán la acumulación de gases.-

4.4.1.- Se asegurará la ventilación inferior, con una superficie no menor de (sesenta) 60 metros cuadrados por metro cúbico (m3) de volumen ambiente, distribuida adecuadamente para permitir la ventilación natural.-

4.4.2.- Las aberturas inferiores estarán protegidas con malla antinflama. La puerta de acceso al recinto abrirá hacia fuera, y estará equipada con cierre automático, de doble contacto, con una resistencia al fuego del mismo rango que la del sector más comprometido.-

Art. 5°.- CILINDROS DE ALMACENAMIENTO:

5.1.- Cada cilindro individual utilizado para el almacenaje de G.N.C. tendrá separación mínima según disposiciones **GE. 1/118**. Deben estar ubicados respecto del compresor o los límites del local del mismo o cualquier otra posible fuente de ignición, de acuerdo a la siguiente tabla:

T A B L A N° 1 :

| | <u>COMPRESOR MURO DE H° A°</u> | |
|--|---------------------------------------|-----------|
| (4.500 lts.) hasta 1.100 m3 de gas | 2,50 mts. | 1 mt. |
| 4.500 lts. a 10.000 lts. de 1100 a 2450 m3 de gas | 4,50 mts. | 1 mt. |
| 10.000 a 100.000 lts de 2450 a 24.500 m3 de gas | 10,00 mts. | 1,60 mts. |

5.2.- CONDUCTO DE VENTEO DE GAS:

La batería de cilindros de almacenaje de G.N.C. deberá tener un conducto metálico de hierro galvanizado, de venteo, según normas de Gas del Estado, el que deberá ventear a los cuatro vientos. Tendrá una altura mínima de (tres) 3 metros sobre el nivel del piso, y estará alejado de cualquier abertura o vano de los muros vecinos, a una distancia no menor de (cinco) 5 metros, y tendrá sentido contrario a la ubicación de los surtidores.-

5.3.- Para los equipos eléctricos se consultará el **Art. 14°** de la presente Ordenanza.-

Art. 6°.- ESTACIONES DE G.N.C.:

En las bocas de expendio de G.N.C. no se permitirá otras construcciones que las que se requieran para el suministro de combustible de los vehículos que

utilizan G.N.C.-

Art. 7°.- ESTACIONES DUALES:

Para la aplicación de una estación de servicio de combustibles líquidos agregando expendio de G.N.C., sólo será autorizada a aquellas que tengan la superficie mínima necesaria para cumplimentar las distancias mínimas de seguridad indicadas en el **Art. 8°**, **Tabla n° 2.-**

Art. 8°.- DISTANCIAS MINIMAS DE SEGURIDAD:

Las distancias indicadas en el renglón superior de la **Tabla n° 2**, serán medidas Desde el punto más cercano del perímetro exterior del muro de hormigón armado; las indicadas en el renglón inferior, corresponden a los locales cerrados por cerco de alambre y se refieren a las necesarias para la adecuación de las estaciones existentes que no pueden ser adaptadas o bien a estaciones ubicadas fuera de zonas pobladas.-

Las instalaciones se situarán a distancias mínimas de seguridad, de acuerdo a la siguiente Tabla: **N° 2, ANEXO I.-**

Art. 9°.- ELEMENTOS COMPONENTES DE LA INSTALACION DE G.N.C.:

Todos los elementos, cañerías, equipos de instalaciones que hacen a la distribución de gas en la Estación de Carga, cumplirán las disposiciones de Gas del Estado, dictadas al efecto (**GE 1/118**).-

Art.10°.- COMPRESORES Y RECINTOS PARA LOS MISMOS:

10.1.- Los compresores estarán ubicados en locales o recintos, rodeados por un muro de **H° A°**, de acuerdo a lo expresado en el **Art. N° 4.2°**. Dentro de dicho recinto no podrá efectuarse instalación alguna que no sea específica para el mismo. Estarán separados de la batería de cilindros a que alimentan, por las distancias mínimas establecidas en la **Tabla N° 2** del **Art. 8°.-**

10.2.- El compresor estará montado sobre tacos antivibratorios y fundados sobre una platea de hormigón, independiente de los lados adyacentes, de tal manera que se evite la transmisión de vibraciones a los predios vecinos. Todos los caños de entrada y salida del mismo, tendrán conexiones adecuadas para absorber las vibraciones.-

Estas conexiones deberán ejecutarse de tal manera que se impida el paso de un eventual foco de fuego en ambos sentidos.-

10.3.- El local estará perfectamente ventilado a nivel superior, por debajo del techo y a nivel del piso, con aberturas adecuadas según lo indicado en el **Art. N° 4.4°.-**

Los pisos serán de cemento con acabado antideslizante o de cualquier otro material ignífugo.-

10.4.- El tablero de control de los compresores estará ubicado en local aparte, y separado del correspondiente compresor por un muro de **H° A°** de una resistencia al fuego de (tres) 3 horas.-

10.5.- Todas las instalaciones eléctricas en el área serán a prueba de explosiones, y se adecuarán a lo especificado en el **Art. 14° “De las Instalaciones Eléctricas”.-**

10.6.- Aislación acústica:

El equipo estará diseñado y protegido para transmitir no más de (sesenta y cinco) 65 decibeles fuera del local.-

Art. 11°.- SURTIDORES Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS DE DESPACHO:

11.1.- Los surtidores estarán ubicados en lugares abiertos guardando las distancias mínimas establecidas en esta Ordenanza, según el **Art. 8° Tabla N° 2**. Deberán estar ubicados sobre una isla con cordón de hormigón de (veinte) 20 centímetros de altura sobre el nivel de la playa, de ancho tal

que exceda (cuarenta) 40 centímetro a cada lado del ancho del surtidor, con un largo máximo de (tres) 3 metros. Los vehículos circularán a los costados de la isla en dirección longitudinal, y en todos los casos el acceso y la salida serán marcha hacia delante.-

11.2.- Se deberá guardar una distancia mínima de (cuatro) 4 metros entre surtidores.-

11.3.- No se podrá colocar más de (un) 1 surtidor de dos mangueras por isla.-

11.4.- En todos los casos la disposición de las islas será tal, que ningún vehículo se estacione sobre la vía pública o vereda para ser cargado (esto regirá también para las estaciones existentes).-

11.5.- La distancia de cualquier surtidor a cualquier local de la estación de carga, deberá ajustarse a lo establecido en distancias mínimas (particularmente respecto de cualquier abertura o vano).-

11.6.- Las características técnicas de los surtidores y mangueras de expendio de G.N.C., deberán cumplimentar lo especificado por las Normas de Gas del Estado (**GE 1/118**).-

Art. 12°.- DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD:

12.1.- Deberán cumplimentarse las disposiciones indicadas en Normas de Gas del Estado.-

12.2.- Los compresores de G.N.C. contarán con pulsadores de parada de emergencia distribuidos en el predio de la Estación. Además del paro del paro de los compresores, producirá el corte de energía eléctrica a todo otro equipo o elemento relacionado con las instalaciones de G.N.C., con excepción de la iluminación y el sistema de detección de Incendios si lo posee.-

Los pulsadores se ubicarán como mínimo, en los siguientes puntos:

- a) En cada isla de carga.-
- b) En zonas de oficinas o donde exista personal en forma permanente de día y de noche.-
- c) Próximo al acceso principal del recinto o muro de protección de los equipos, y dentro del recinto del compresor.-

Los pulsadores serán de tamaño grande, tipo “**hongo**”; golpe de puño; instalados a un metro ochenta (1,80 mts.) de altura respecto del suelo, y estarán debidamente identificados.-

Los ubicados próximos a la zona de compresión, y en las isletas de carga, serán de tipo a prueba de explosión, como asimismo su instalación eléctrica y elementos anexos.

Estos pulsadores actuarán sobre las válvulas de bloqueo a distancia. A Juicio de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis, podrá solicitarse mayor cantidad de los indicados, en función de consideraciones de seguridad y según las dimensiones de la estación, emplazamiento de emplazamiento de equipos, etc.-

12.3.- Independientemente de las válvulas de retención y/o exceso de flujo que posean las instalaciones, deberán instalarse válvulas de bloqueo con actuadores eléctricos o neumáticos, o una combinación de ambos. Deberán permitir su accionamiento a distancia, por medio del sistema indicado en el **Art. N° 12.2.-**

Estas válvulas se instalarán como mínimo, en la cañería de gas natural de alimentación al compresor, entre éste y el medidor, y a la salida del almacenamiento de gas a alta presión hacia los surtidores.-

El sistema de accionamiento será de seguridad positiva, cerrándose la válvula ante la falta de energía eléctrica actuante.-

12.4.- De emplearse sistemas eléctricos, los mismos serán a prueba de explosiones, dentro de las zonas consideradas peligrosas.-

12.5.- Se instalarán sistemas automáticos para el accionamiento del sistema fijo de extinción por agua formando una nieve de rocío para el enfriamiento de los cilindros de almacenamiento, en caso de fuego (ver segu-

ridad contra incendios y extintores).-

Art. 13°.- MEDIDAS DE SEGURIDAD:

- 13.1.-** Constantemente deberán permanecer, como mínimo (dos) 2 personas en las Estaciones de Carga de G.N.C., aún cuando se encuentre transitoriamente sin despacho de combustible.
Las mismas verificarán las tarjetas de inspección y prueba de los cilindros de los automotores, no surtiendo el fluido a aquellos que se hallaren en infracción.-
- 13.2.-** El ingreso a los recintos de los compresores, cilindros de almacenamiento, tablero de control y puente de medición será restringido al personal asignado a la Estación de Carga de G.N.C. y prohibido a toda persona ajena a la misma.-
- 13.3.-** La llave de corte general de gas natural debe encontrarse en la línea Municipal, en una de las fachadas, (no podrá colocarse en el piso para evitar su deterioro), en un gabinete con puerta metálica, señalizada con letras negras en fondo amarillo, indicando “CORTE DE GAS”. Dicho gabinete deberá contar con un sistema de fácil y rápida apertura.-
- 13.4.-** Las llaves de corte manual de suministro de fluido a alta presión, deberán ser pintadas en forma visible, y en lugares de fácil acceso, según **Art. N° 12.3.-**
- 13.5.-** Se efectuarán croquis perfectamente visibles, legibles e inalterables, en forma de cuadro, con la ubicación de la totalidad de las llaves indicadas, tales como: llave de corte de gas general, llave de corte manual de fluido a alta presión y otras. Dicho cuadro deberá estar colocado en la oficina, en lugar visible, y de fácil acceso para consulta en los casos de siniestro.-
- 13.6.-** Las Estaciones de Carga de G.N.C. o duales deberán proveer a los cuarteles de Bomberos de la jurisdicción, un juego de planos conforme a obra en escala 1:100, con la indicación de la ubicación de las llaves de corte de suministro eléctrico y de gas natural.-
- 13.7.-** Todo personal que trabaje en una Estación de Carga de G.N.C. sea exclusiva o mixta, de empresa privada u oficial deberá ser instruido para casos de Emergencia, según un Plan preestablecido. La Instrucción estará dirigida a los efectos de formar una Brigada Contra Incendios y el adiestramiento lo realizará todo el personal que trabaje en el área de expendio, como así también el personal administrativo.-
- 13.8.-** El Plan contendrá lineamientos básicos para la Prevención y Lucha Contra Incendios y será respaldado por un profesional según lo indicado en la ley 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo.-
- 13.9.- Legajo Técnico de Seguridad:** A los efectos de complementar las medidas de seguridad, indicadas en el **Art. 13°** se deberá confeccionar y mantener actualizado un legajo técnico que contendrá información técnica respecto a las medidas adoptadas en lo referente a la Seguridad de la instalación y del personal que trabaja en ella.-
- 13.9.1.-** El mismo estará confeccionado según lo indicado por el **Decreto 351/79** reglamentario de la **Ley 19.587**, y contendrá Como mínimo la siguiente documentación:
- 13.9.2.-** Planos generales de la Planta en escala 1:100, con indicación de todas las instalaciones que corresponden a la comercialización de G.N.C.. Cuando las Estaciones de Carga sean duales, se indicarán el total de las instalaciones, señalizando los distintos puntos de expendio de cada uno de los combustibles que se comercializan.-
- 13.9.3.-** Planos de las áreas de Planta que presenten o puedan presentar riesgos, tales como salas de compresores, baterías de cilindros de almacenaje, surtidores de expendio, instalaciones eléctricas, etc. y Memoria Tecnológica de las medidas de control de

riesgos.-

13.9.4.- Planos Generales de detalle de los servicios de prevención y lucha contra incendios de la Estación, así también, todo otro dispositivo o sistema de seguridad existente para tal fin.-

13.9.5.- Planos generales de los circuitos y medios de egreso (rutas de egreso en caso de emergencia: vehiculares y de personal). Memoria Tecnológica de las medidas a adoptar en casos de Emergencia.-

13.9.6.- Documentación respaldatoria de los elementos de extinción existentes, tales como tarjetas de fabricación y carga, pruebas hidráulicas, etc.-

13.9.7.- Libro de Actas rubricado y foliado donde conste Temario de los cursos de adiestramiento realizado por el personal con indicación de quién lo dictó y del personal que asistió a los mismos.-

Art. 14°.- INSTALACIONES ELECTRICAS:

14.1.- En los sectores indicados como peligrosos; por estar presentes gases inflamables en forma habitual; las instalaciones eléctricas se ajustarán a las Normas NEC. según clase y división que se indican. Además se ajustarán a las Normas IRAM. correspondientes.-

14.2.- Se consideran Clase 1 – División 1 – para las siguientes distancias alrededor de cada uno de los equipos indicados en la tabla siguiente:

DISTANCIAS ALREDEDOR DE LOS EQUIPOS QUE TENDRAN PROTECCION ANTIFLAMA

| | HASTA | 4.000 lts. | MAS DE |
|-------------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 4000 lts. | A 10.000 lts. | 10.000 lts. |
| | HASTA | DE 1000 m3 | MAS DE |
| | 1000 m3 G.N.C. | A 3000 m3 G.N.C. | 3000 m3 G.N.C. |
| 1- TANQUES | 7,5 m. | 7,5 m. | 10,00 m. |
| 2- BATERÍA CILINDROS | 3,0 m. | 4,00 m. | 5,0 m. |
| 3- COMPRESORES | 7,5 m. | 7,5 m. | 10,00 m. |
| 4- SURTIDORES | 5,0 m. | 5,0 m. | 5,0 m. |

14.3.- Puesta a tierra:

Todas las instalaciones contarán con una puesta a tierra con resistencia respecto a la tierra no superior a (cincuenta) 50 Hms.

14.4.- Corrientes parásitas o inducidas:

Cuando corrientes parásitas o inducidas puedan estar presentes en los surtidores (por protecciones catódicas), se tomarán medidas adecuadas para prevenir la ignición por chispas. Del mismo modo respecto de los materiales metálicos de conexión entre la manguera y el vehículo si

si estos fueran iguales.-

14.5.- Pararrayos:

Se dispondrá de instalación de pararrayos en aquellos casos en que el sector no estuviera protegido por edificios circundantes de mayor altura. Estos elementos estarán ubicados en forma tal que eviten la descarga a tierra en una distancia menor a (diez) 10 metros del sector de almacenamiento.-

Art. 15°.- SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS:

15.1.- Para la habilitación de Estaciones de Carga de G.N.C. y/o duales se requerirá la presentación y aprobación de las instalaciones contra incendios en todos los casos, independientemente de la superficie cubierta de la Estación.-

15.2.- En todos los casos toda la documentación referente a la seguridad contra incendios, deberá ser rubricada por un Profesional responsable y habilitado a tal efecto.-

15.3.- Extintores:

Las Estaciones de compresión, almacenaje y carga de G.N.C. contendrán los elementos de extinción portátiles, rodantes y/o fijos. La cantidad, tipo y ubicación de los equipos se determinarán por la Ley N° 19.587 y la Norma IRAM. 3517 sobre distribución e instalación de matafuegos.-

15.3.1.- La señalización de los mismos se hará según Normas IRAM **1002 parte II.-**

15.3.2.- Las características de los extintores a instalar serán las siguientes:

- **Matafuegos de polvo químico:** capacidad (diez) 10 kilos, presurizado según Norma IRAM. **3523.-**
- **Matafuegos de anhídrido carbónico:** capacidad (siete) 7 kilos, según Norma IRAM. **3509.-**
- **Matafuegos de agua:** capacidad (diez) 10 kilos, presurizado, según Norma IRAM. **3525.-**
- **Carro matafuegos de polvo químico:** capacidad (setenta) 70 kilos, presurizado, según Norma IRAM. **3550.-**
- 15.3.3.-** La cantidad mínima de matafuegos a instalar y los lugares en que serán ubicados, son indicados seguidamente:
 - **En cada isla de carga de G.N.C.:** un extintor de polvo químico triclase de (diez) 10 kilos de capacidad.-
 - **En zona de compresores y almacenamiento:** un matafuego de polvo químico triclase de (diez) 10 kilos de capacidad.-
 - **Puente de regulación y medición:** un extintor de polvo químico triclase de (diez) 10 kilos de capacidad.-
 - **Tableros eléctricos, de comando, provisión de energía eléctrica, etc.:** un extintor de anhídrido carbónico de (siete) kilos de capacidad.-
 - **Oficinas:** un extintor de agua de (diez) 10 litros de capacidad.-

Las estaciones con más de (cuatro) 4 bocas de carga, dispondrán de un carro matafuegos de polvo químico de por los menos (cincuenta) 50 kilos de capacidad.-

15.3.4.- En el caso de estaciones mixtas, se computarán las bocas de carga de G.N.C., independientemente de las que despachen combustibles líquidos.-

Los matafuegos ubicados a la intemperie estarán resguardados por medio de un gabinete metálico o de mampostería con la correspondiente identificación.-

15.3.5.- Los matafuegos rodantes de cualquier tipo, no podrán ser ubicados sobre terreno natural.-

15.3.6.- El polvo químico simple, será de base potásica, según Norma IRAM. 3569. El polvo químico tricfase se ajustará a la Norma IRAM. 3569.-

Todos los extintores a instalar poseerán sello de calidad IRAM. y se ajustarán a las Reglamentaciones Nacionales y Municipales en vigencia.-

15.3.7.- Los responsables de la Estación de G.N.C. deberán tener en cuenta que el mantenimiento y recarga de extintores deberá ser efectuada bajo el régimen de sello IRAM. de conformidad con la Norma IRAM. 3517, **parte II**, para Servicios, Mantenimiento y Recarga, o en su defecto la certificación del lote de mata-fuegos por parte de IRAM., en conformidad con la Norma mencionada.-

15.3.8.- Podrán utilizarse sistemas de extinción automáticos, accionados por detectores de llamas, humo, temperatura, etc. y pulsadores manuales en las casetas de protección de compresores u otros lugares en que se considere necesario su empleo.-
Como agente extintor se usarán Halón 1301, 1211 (BCF) o anhídrido carbónico.-

Los cilindros serán aptos para la presión de trabajo del gas inerte empleado y estarán contruidos de acuerdo a las Normas IRAM. correspondientes.-

15.4- Las Estaciones de Carga de G.N.C. exclusivas o duales, deberán tener un servicio de agua contra incendios, alimentado o por conexión directa a la boca de impulsión, o mediante cisterna de almacenamiento, que asegure una provisión continua de agua a presión, de por lo menos (cinco) 5 kg./cm² durante un lapso de tiempo determinado en función a la carga de fuego. Este servicio de agua contra incendios, será independiente de la superficie que ocupe la Estación de Carga.-

Art. 16°.- OPERACIÓN DE CARGA DE G.N.C.:

16.1.- En las Estaciones de Carga de G.N.C., el gas se cargará con mangueras, según la Norma GE. 1/118, la que estará provista de un sistema de resortes, quedando colgada, para prevenir alteraciones, del cuerpo del surtidor.-

El cuerpo del surtidor será metálico y estará adecuadamente ventilado para evitar el humedecimiento de la válvula de bloqueo.-

Art. 17°.- CARTELES DE SEGURIDAD:

17.1.- Toda Estación de Carga de G.N.C. deberá contar, en lugares bien visibles, con carteles exteriores que lo individualicen como tal.-

17.2.- En los accesos y zona de surtidores para despacho se colocarán carteles de "Prohibido Fumar"; "Peligro: gas alta presión"; "Detener el motor"; "Prohibida la carga en ausencia del encargado".-

17.3.- En la zona de compresión y almacenamiento se colocarán carteles bien visibles, con las siguientes leyendas: "Prohibido Fumar"; "Gas alta presión"; "Prohibida la entrada a personas no autorizadas".-

17.4.- Las letras de tales carteles serán de color negro, sobre fondo amarillo, y el tamaño de las mismas de (setenta) 70 milímetros e altura, como mínimo, y espesor de (cuatro) 4 milímetros. Los carteles serán acompañados con la simbología adecuada.-

17.5.- La prohibición de fumar y/o realizar fuegos abiertos es en un radio de (diez) 10 metros de las áreas consideradas peligrosas.-

17.6.- Antes de proceder a la carga de G.N.C. en un vehículo se deberá hacer descender al conductor y a los pasajeros y/o acompañantes, apagar el motor del mismo, la radio, y todo otro sistema eléctrico, incluyendo equipos de radio de onda corta para comunicaciones; se aplicará firmemente el freno de mano, y el vehículo quedará en punto muerto. No se

podrá poner en marcha el vehículo hasta tanto no se haya desconectado la manguera de la boca de carga.-

17.7.- El expendedor de carga deberá verificar la tarjeta de inspección de los cilindros de almacenamiento del vehículo, a los efectos de verificar su vigencia, caso contrario no se procederá al expendio del combustible.-

17.8.- Se deberá cortar el suministro del combustible ante la presencia de la menor pérdida de fluido o presencia de pérdida de combustible líquido.

Art. 18º.- PRUEBAS Y ENSAYOS PERIODICOS:

Las Estaciones de Carga de G.N.C. se ajustarán a lo establecido por Gas del Estado en lo referente a pruebas y ensayos de los equipos, tanques de almacenamiento, surtidores, etc. según la Norma GE. 1/118.-

Copia de estas pruebas y ensayos deberá archivararse según lo indicado en el **Art. N° 13.9.-**

Art. 19º.- ODORIZACION:

Todo el G.N.C. que ingrese a los tanques de almacenamiento deberá ser odorizado, según la Norma GE 1/118.-

Art. 20º.- ESTACIONES DUALES:

Se admite la habilitación de Estaciones de servicio y carga de combustibles líquidos con sector de carga de G.N.C., siempre y cuando se respeten las siguientes condiciones:

20.1.- En los casos de Estaciones existentes, se presentarán proyectos de adecuación, que serán aprobados en cada caso individual, en un plazo no mayor de (ciento ochenta) 180 días.-

20.1.1.- Se deberá renovar la habilitación Municipal de la Estación dual, en su totalidad (salvo las existentes que se adecuen a la presente norma).-

20.1.2.- Guardarán las distancias mínimas establecidas en la presente Ordenanza, a los efectos de la relación de distancias respecto de compresores y sectores de almacenaje, así como de surtidores y de otros equipos.-

20.2.- Las distancias mínimas de (cinco) 5 metros desde los surtidores serán consideradas respecto de cualquier local de la Estación de servicio existente o vano de la misma.-

20.3.- Se tendrá especial cuidado respecto de las instalaciones eléctricas y su recorrido, calidad de materiales, y tipo de motores, para adecuarlos a lo requerido en la presente Ordenanza, en lo referente a su relación con la Estación de Carga de G.N.C.-

20.4.- Se verificarán los niveles de piso existentes y sus pendientes, con el fin de evitar que accidentales derrames de combustibles puedan fluir hasta el sector de G.N.C.. En esos casos se dispondrán cordones de altura no menor de (veinte) 20 centímetros de altura, con canaletas o cunetas que impidan el escurrimiento.-

20.5.- Entre surtidores de G.N.C. y combustibles líquidos no podrá haber menos de (seis) 6 metros de distancia.-

20.6.- Se evitará la colocación de heladeras o expendedores eléctricos que no guarden las especificaciones de seguridad correspondientes, según las Normas NEC. Ver Art. 14º.-

20.7.- Cuando no pudieren respetarse las distancias aquí establecidas, se ejecutará un muro de hormigón, que actuará de separación entre los distintos usos, de altura no menor de (dos) 2 metros, con una resistencia al fuego de (tres) 3 horas, interceptando la línea recta proyectada entre cada uno de los elementos, y la longitud de (un) 1 metro a cada lado de los puntos de intersección más lejanos.-

Art. 21º. - ESTACIONES DE CARGA DE G.N.C. EXISTENTES:

- 21.1.-** Las Estaciones de carga existentes, deberán adecuarse a lo establecido en la presente Ordenanza, en un plazo de (ciento ochenta) 180 días, a partir de su promulgación.-
- 21.2.-** En aquellos casos en que existiere un muro de mampostería alrededor de los equipos de compresión, de (treinta) 30 centímetros, este será aceptado, construyendo defensas exteriores, por posibles embestidas de vehículos.-
- 21.3.-** En todos los casos se adoptarán las medidas de seguridad aquí establecidas, o se propondrán medidas equivalentes a criterio, debidamente fundado, de la Municipalidad de la Ciudad de San Luis y Gas del Estado.-

Art. 22°.- VARIOS:

22.1.- Los muros medianeros que se comporten como límites del predio de una Estación de Carga de G.N.C., no podrán tener vanos o aberturas al predio de la Estación.-

22.2.- Estacionamiento de vehículos:

Se prohíbe el estacionamiento y/o guarda de vehículos, dentro del perímetro de la Estación de G.N.C., a menos de (diez) 10 metros de cualquier punto del compresor, cascada de cilindros, surtidores y recorrido de las cañerías de gas a alta presión.-

22.3.- Realización de trabajos extraestación:

Se prohíbe la realización de tareas y/o trabajos que puedan afectar el normal desarrollo de las tareas de expendio de G.N.C.; éstas se refieren al caso de trabajos de reparación de motores, reparaciones mecánicas, de cubiertas y todo otro trabajo afín, en un radio según lo indicado en Art. 22.2.-

Art. 23°.- CLAUSURA DE ESTACIONES DE CARGA:

Aquellas Estaciones no adecuadas en el plazo establecido en el Art. 21°, serán clausuradas hasta tanto den cumplimiento a la Presente Ordenanza.-

23.1.- Todos los proyectos con trámite iniciado en la Municipalidad de la Ciudad de San Luis a la fecha de la promulgación de la presente Ordenanza, serán resueltos en escrito orden cronológico, debiendo las solicitudes adecuarse en un plazo máximo de (veinte) 20 días, caso contrario caducarán de pleno derecho.-

Art. 24°.- NUMERO MAXIMO DE ESTACIONES DE CARGA DE G.N.C. EN

LA CIUDAD DE SAN LUIS:

La Municipalidad de la Ciudad de San Luis deberá establecer el número máximo de Estaciones de Carga de G.N.C. y/o duales que se podrán instalar en el égido de su influencia.-

24.1.- Para la habilitación se tendrá en cuenta la distribución geográfica uniforme, como las distancias entre las mismas, se dará prioridad en zonas no abastecidas.-

Art. 24°.- EXCEPCIONES:

Cuando medien circunstancias que configuren casos de necesidad o interés público, a juicio del Honorable Concejo Deliberante, éste podrá autorizar la instalación de expendio comercial, sea de procedencia particular u oficial.-

TITULO III

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

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

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

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

“Art. 125°.Establézcase que hasta el 30 de junio de 1983, las divisiones de propiedades debidamente justificadas mediante contrato firmado de compraventa legalizado o antecedentes judiciales que prueben tal situación, con fecha anterior al día 15 de octubre de 1977, podrán ser consideradas por la Dirección general de Obras Publicas y Dirección de Planeamiento Urbano de la Secretaria de Obras Publicas Municipal, cuando aquellas no respondan a las disposiciones del presente Código Urbanístico.- (Mod. por Ord. 1354-83)

Art. 126 –Crease la comisión de asesoramiento para el código urbanístico de la ciudad de San Luís, cuyas funciones serán las de asesorar a la Secretaria de Obras Publicas Municipal sobre modificaciones, supresiones y/o agregados a introducir al texto del código urbanístico de la ciudad de San Luís”.-

La comisión actuara “ad-honorem” en forma permanente y estará integrada además de los funcionarios que actúan en el órgano técnico de aplicación, por representantes de la fuerzas vivas de la comunidad y organismos provinciales y nacionales.-El departamento Ejecutivo designara a los integrantes de la Comisión.- (mod-por ord 1382-83)

FE DE ERRATAS:

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

Debe agregarse el siguiente texto:

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

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

Debe agregarse el siguiente texto:

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

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

**POR ORDENANZA N° 1857 SE AGREGA PTO. “C” ART. 34.-
MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1832/86.-
MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1846/86.-
VER ORDENANZA N° 1779/85.-
VER ORDENANZA N° 1805/86.-
MODIFICADA POR ORDENANZA N° 999/78, SE AGREGA TITULO III.-**

**MODIFICADA POR ORDENANZA N° 2.234/90.-
MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1668/84.-
MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1628/84.-
MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1575/84.-
VER ORDENANZA N° 1448/84.-
VER ORDENANZA N° 2056/88.-
VER ORDENANZA N° 1857/87.-
MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1190/80 ; ART. 11°,16°,17°,19°,21°,25°.
MODIFICADA POR ORDENANZA N° 1667/84. ART. 57° INC. b).**

| | | | |
|---|---|---|--|
| " | " | " | N° 1668/84 TITULO II . |
| " | " | " | N° 1575/84. |
| " | " | " | N° 1354/83 TITULO III ART. 25° |
| " | " | " | N° 1370/83 . |
| " | " | " | N° 1382/83 COMISION DE ASESORAMIENTO. |
| " | " | " | N° 986,999,1211,1240,1616,1626,1771, 2051,2148,2155 |