

CONCEJO DELIBERANTE DE YERBA BUENA

ORDENANZA N°: 2517

VISTO:

El Proyecto de Reforma del Código de Planeamiento Urbano presentado por el Departamento Ejecutivo que obra en Expediente N° 129 –Y-2025;

CONSIDERANDO:

Que el Departamento Ejecutivo Municipal presentó en fecha 30 de mayo de 2025 el Proyecto de Código de Planeamiento Urbano para su tratamiento por parte de este Concejo Deliberante;

Que este Cuerpo Legislativo, mediante Comisiones Ampliadas, estudió, analizó, evaluó y consensuó modificaciones al proyecto presentado por el Departamento Ejecutivo Municipal;

Que se acordaron reformas sustanciales al proyecto original, orientadas a dotar al Código de una estructura más orgánica y coherente, conforme a la técnica legislativa, dividiendo el texto en Libros, Capítulos y Secciones, así como reestructurando Artículos e Incisos, con el fin de evitar ambigüedades, analogías y vacíos legales que pudieran generar divergencias interpretativas;

Que se agregaron modificaciones técnicas que se consideran oportunas por el Cuerpo Legislativo y sus equipos técnicos;

Que todas estas modificaciones responden a la necesidad de otorgar al Código de Planeamiento Urbano un marco jurídico claro, ordenado y eficaz, que facilite su aplicación y garantice seguridad jurídica tanto a la administración municipal como a los ciudadanos;

Que asimismo se trabajó manteniendo el espíritu con el que se desarrolló el proceso de reforma del Código de Ordenamiento Urbano, respetando y cuidando el carácter residencial de la ciudad de Yerba Buena, privilegiando el espacio público verde y preservando su identidad de Ciudad Jardín;

Que en igual sentido, se buscó otorgar mayor fluidez y apertura a la trama urbana, con el fin de hacer de Yerba Buena una ciudad más conectada y vinculada en sus distintos sectores;

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE
SANCIONA CON FUERZA DE
O R D E N A N Z A**

ARTICULO 1°: APRUEBASE el Código de Ordenamiento Urbano de Yerba Buena que obra adjunto a esta Ordenanza.-

ARTICULO 2°: APRUEBASE el Anexo I "Glosario", el Anexo II "Disposiciones especiales: Ascensores - Suelo - Rampas" y el Anexo III "Disposiciones sobre la Protección contra incendios" como parte integrante del Código de Ordenamiento Urbano.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTICULO 3°: DEROGASE la Ordenanza 613/94 y todas sus modificaciones posteriores.-

ARTICULO 4°: DEROGASE las Ordenanzas detalladas en el Artículo 362º, Capitulo 2 del Libro IX que se mencionan a continuación: Ordenanza 96/84, Ordenanza 176/85, Ordenanza 244/87, Ordenanza 363/90, Ordenanza 383/90, Ordenanza 518/92, Ordenanza 688/95, Ordenanza 1.058/00, Ordenanza 1.122/00, Ordenanza 1.163/01, Ordenanza 1.303/03, Ordenanza 1.373/04, Ordenanza 1.546/06, Ordenanza 1.662/08, Ordenanza 1.975/14, Ordenanza 1.989/14, Ordenanza 2.017/15, Ordenanza 2.096/17, Ordenanza 2.143/18, Ordenanza 2.144/18, Ordenanza 2.159/18, Artículo 12 de la Ordenanza 2.174/18, Ordenanza 2.200/19, Ordenanza 2.327, Ordenanza 2.420/23; Ordenanza 2.413/23, Ordenanza 2.450/24 y Ordenanza 2.463/23.-

ARTICULO 5°: DISPONGASE que toda referencia al Código de Ordenamiento Urbano u Ordenanza 613/94 contenida en la legislación vigente debe entenderse remitida al Código que por la presente se aprueba.-

ARTICULO 6°: COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHIVESE.-

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

INDICE

INTRODUCCION	pág. 7
LIBRO I - ALCANCES DE LA NORMA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	pág. 9
CAPÍTULO 1 - EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO.....	pág. 9
CAPÍTULO 2 - LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL ORDENAMIENTO URBANO.	pág. 9
LIBRO II - SISTEMA VIAL	pág. 11
CAPÍTULO 1 – CLASIFICACIÓN.....	pág. 11
SECCIÓN 1 – RED VIAL PRINCIPAL	
SECCIÓN 2 – RED VIAL SECUNDARIA	
CAPÍTULO 2 – RED VIAL PRINCIPAL.....	pág. 11
SECCIÓN ÚNICA – PLANO RED VIAL PRINCIPAL	
CAPÍTULO 3 – CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIAL.....	pág. 15
LIBRO III – URBANIZACIONES Y MODIFICACIONES PARCELARIAS, CESIÓN DE TIERRAS E INSUMOS	pág. 25
CAPÍTULO 1 – URBANIZACIONES.....	pág. 25
SECCIÓN 1 – ZONIFICACIONES	
SECCIÓN 2 – TIPOS DE URBANIZACIONES	
SECCIÓN 3 – FACTIBILIDADES PARA LOTEOS, CONJUNTOS INMOBILIARIOS, URBANIZACIONES ESPECIALES Y PROYECTOS QUE SE VEAN AFECTADOS POR APERTURAS DE CALLES	
SECCIÓN 4 – INTERVENCIÓN DEL CONSEJO DELIBERANTE	
CAPÍTULO 2 – APERTURAS DE VÍAS PÚBLICAS.....	pág. 31
CAPÍTULO 3 – INFRAESTRUCTURAS.....	pág. 33
CAPÍTULO 4 – CESIÓN DE BIENES PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICA.....	pág. 33
SECCIÓN 1 – DISPOSICIONES GENERALES	
SECCIÓN 2 – CESIÓN ESPACIOS PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICA Y CESIÓN DE INSUMOS	
SECCIÓN 3 – CESIÓN SEGÚN TIPO DE URBANIZACIÓN	
SECCIÓN 4 – PROCEDIMIENTO Y FORMALIZACIÓN	
SECCIÓN 5 – DESTINO Y LOCALIZACIÓN DE ESPACIOS CEDIDOS	
CAPÍTULO 5 – SIMPLES MODIFICACIONES PARCELARIAS.....	pág. 37
LIBRO IV – ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	pág. 39
CAPÍTULO 1 – URBANIZACIÓN.....	pág. 39
SECCIÓN ÚNICA	
CAPÍTULO 2 – ÁREAS.....	pág. 40
SECCIÓN 1 – ÁREAS RESIDENCIALES	
SECCIÓN 2 – ÁREAS DE FUNCIONALIZACIÓN URBANA	
SECCIÓN 3 – ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL	
SECCIÓN 4 – ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	
SECCIÓN 5 – ÁREAS DE SERVICIOS	
CAPÍTULO 3 – CORREDORES COMERCIALES.....	pág. 44
SECCIÓN 1 – CORREDORES COMERCIALES 1	
SECCIÓN 2 – CORREDORES COMERCIALES 2	
SECCIÓN 3 – CORREDORES COMERCIALES 3	
SECCIÓN 4 – CORREDORES COMERCIALES 4	
SECCIÓN 5 – CORREDORES COMERCIALES 5	
SECCIÓN 6 – CORREDORES COMERCIALES 6	
SECCIÓN 7 – CORREDORES COMERCIALES 7	
CAPÍTULO 4 – ÁREA RURAL DE URBANIZACIÓN FUTURA.....	pág. 46
SECCIÓN ÚNICA – PLANO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO	
CAPÍTULO 5 – GRANDES EQUIPAMIENTOS.....	pág. 47
SECCIÓN ÚNICA	

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
 Secretaria
 C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
 Presidente
 C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

CAPÍTULO 6 – DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y CORREDORES.....	pág. 48
LIBRO V – DISPOSICIÓN SOBRE LOS USOS DEL SUELO	pág. 61
CAPÍTULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES.....	pág. 61
CAPÍTULO 2 – DISPOSICIONES ESPECIALES PARA USOS PARTICULARES POR SUS CARACTERÍSTICAS.....	pág. 83
SECCIÓN 1 – SOBRE RESIDENCIA: HOSPEDAJE	
SECCIÓN 2 – SOBRE COMERCIOS MINORISTAS: SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS Y SHOPPINGS	
SECCIÓN 3 – SOBRE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: ANTENAS DE TELEFONIA CELULAR	
SECCIÓN 4 – SOBRE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: SALAS VELATORIAS	
SECCIÓN 5 – SOBRE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO	
SECCIÓN 6 – SOBRE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: GUARDERIAS DE VEHÍCULOS	
SECCIÓN 7 – SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR: SERVICIOS MECÁNICOS	
SECCIÓN 8 – SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR: ESTACIONES DE SERVICIOS	
SECCIÓN 9 – SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR: LAVADEROS DE AUTOS	
SECCIÓN 10 – SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR: GOMERÍAS	
SECCIÓN 11 – SOBRE EDUCACION: INSTALACIONES DEPORTIVAS	
SECCIÓN 12 – SOBRE SALUD: INSTALACIONES DE SALUD	
SECCIÓN 13 – SOBRE DEPORTES: INSTALACIONES DEPORTIVAS	
SECCIÓN 14 – SOBRE DEPÓSITOS: DEPÓSITOS	
SECCIÓN 15 – USOS PERMITIDOS TRANSITORIAMENTE EN TERRENOS BALDIOS O LIBRES DE CONSTRUCCIONES	
CAPÍTULO 3 – USO NO CONFORME.....	pág. 98
LIBRO VI – DISPOSICIONES SOBRE HABITABILIDAD, OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN	pág. 99
CAPÍTULO 1 – DEFICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES Y PARTICULARES SOBRE LOS PARAMETROS QUE REGULAN LA HABITABILIDAD, OCUPACIÓN DE SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	pág. 99
SECCIÓN 1 – FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO (FOS)	
SECCIÓN 2 – FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)	
SECCIÓN 3 – DENSIDAD POBLACIONAL	
SECCIÓN 4 – NIVELES Y ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICIACIÓN	
SECCIÓN 5 – RETIROS	
SECCIÓN 6 – DISTANCIA ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS (EN UNA MISMA PARCELA PARA URBANIZACIONES ESPECIALES)	
SECCIÓN 7 – LONGITUD MÁXIMA CONTÍNUA DE VOLÚMENES EDIFICADOS	
SECCIÓN 8 – CATEGORIAS DE LOCALES	
SECCIÓN 9 – PATIOS PRINCIPALES Y PATIOS AUXILIARES	
SECCIÓN 10 – SUPERFICIES MÍNIMAS DE UNIDADES HABITACIONALES PARA VIVIENDAS COLECTIVAS	
SECCIÓN 11 – SUPERFICIES MÍNIMAS DE OFICINAS EN URBANIZACIONES ESPECIALES	
SECCIÓN 12 – COSTRUCIONES EN SUBSUELOS	
SECCIÓN 13 – CONSTRUCCIONES SOBRE TERRAZAS	
SECCIÓN 14 – LOTE MÍNIMO	

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

SECCIÓN 15 – MUROS DIVISORIOS LATERALES Y DE FONDO, DE PARCELAS O MEDIANERAS	
SECCIÓN 16 – EVACUACIONES DEL AGUA DE LAS CUBIERTAS	
CAPÍTULO 2 – DISPOSICIONES ESPECIALES DE EDIFICACIÓN.....	pág. 111
SECCIÓN 1 – PARA PARCELAS MAYORES A 10.000 M2	
SECCIÓN 2 – PARA SITUACIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS RETIROS DE FRENTE	
SECCIÓN 3 – PARA AMPLIACIONES DE EDIFICACIÓN SOBRE LA PLANTA BAJA EXISTENTE QUE OCUPA EL ESPACIO DE RETIRO	
SECCIÓN 4 – PARA REFACCIONES SOBRE CALLES A ENSANCHAR	
CAPÍTULO 3 – DISPOSICIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	pág. 113
SECCIÓN 1 – GENERALIDADES REGLAMENTARIAS	
SECCIÓN 2 – EN CONJUNTOS INMOBILIARIOS (BARRIOS CERRADOS)	
SECCIÓN 3 – EN URBANIZACIONES ESPECIALES	
CAPÍTULO 4 – ESPACIOS PARA GUARDADO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS..	pág. 118
CAPÍTULO 5 – PLANILLAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.....	pág. 122
LIBRO VII – PATRIMONIO URBANO	pág. 154
CAPÍTULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES.....	pág. 154
CAPÍTULO 2 – ÁREAS URBANAS DE PROTECCION PATRIMONIAL.....	pág. 154
SECCIÓN 1 – ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (APP1)	
SECCIÓN 2 – AMPLIACIÓN ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (AAPP1)	
SECCIÓN 3 – ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 2 (APP2)	
CAPÍTULO 3 – SITIOS Y ESPACIOS DE VALOR NATURAL, PAISAJÍSTICOS Y AMBIENTAL.....	pág. 159
CAPÍTULO 4 – EDIFICIOS DE VALOR HISTORICO ARQUITECTÓNICO.....	pág. 160
CAPÍTULO 5 – SITIOS DE ESPARCIMIENTOS Y RECREACIÓN.....	pág. 161
CAPÍTULO 6 – HITOS URBANOS A PRESERVAR.....	pág. 161
CAPITULO 7 – EJES ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO.....	pág. 162
LIBRO VIII – ESPACIO PÚBLICO	pág. 163
CAPÍTULO 1 – DEFINICIONES.....	pág. 163
SECCIÓN ÚNICA	
CAPÍTULO 2 – ELEMENTOS QUE SE PUEDEN INSTALAR EN LA VÍA PÚBLICA.....	pág. 163
SECCIÓN 1 – DISPOSICIONES GENERALES	
SECCIÓN 2 – MOBILIARIO URBANO	
SECCIÓN 3 – TENDIDO DE REDES DE SERVICIO	
SECCIÓN 4 – TOLDO Y MARQUESINAS	
SECCIÓN 5 – DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD	
SECCIÓN 6 – DISPOSICIONES SOBRE PUBLICIDAD PROPIA	
SECCIÓN 7 – DISPOSICIONES SOBRE PUBLICIDAD DE ALQUILER	
CAPÍTULO 3 – ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO.....	pág. 170
SECCIÓN 1 – DISPOSICIONES GENERALES	
SECCIÓN 2 – VEREDAS	
SECCIÓN 3 – RAMPAS EN ESQUINAS	
SECCIÓN 4 – VOLÚMENES LIBRES DE RIESGOS	

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

LIBRO IX – DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGACIÓN DE NORMAS, REGLAMENTACIÓN	pág. 179
CAPÍTULO 1 – DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	pág. 179
CAPÍTULO 2 – DEROGACIÓN DE NORMAS.....	pág. 179
CAPÍTULO 3 – PROHIBICIÓN DE EXCEPCIONES Y PROCEDIMIENTOS DE REFORMA DEL CÓDIGO.....	pág. 180
CAPÍTULO 4 – REGLAMENTACIÓN Y DIFUSIÓN.....	pág. 180
ANEXO I - GLOSARIO	pág. 181
ANEXO II – DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE: ASCENSORES – SUELO – RAMPAS	pág. 197
ANEXO III – PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO	pág. 203

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

INTRODUCCIÓN

El Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Yerba Buena, Ordenanza 613 de 1994, fue el resultado de compaginar, crear y completar todas las normativas existentes a la fecha de su sanción, a los fines de controlar y encauzar el crecimiento de la ciudad. En él se recoge la herencia de las regulaciones desde la municipalización de la ciudad en el año 1978 y de todo su desarrollo normativo posterior.

Desde entonces han transcurrido 30 años durante los cuales, los cambios a nivel urbano, social y territorial, así como el incremento demográfico y las nuevas demandas que fueron surgiendo, han tornado insuficientes y/o inadecuadas las prescripciones normativas hasta ahora vigentes. Es por ello que resulta imperioso encarar la tarea de revisión y actualización de la legislación referida al ordenamiento de la ciudad abarcando los diversos aspectos que la componen y la caracterizan.

Es en esa inteligencia, que hoy el Departamento Ejecutivo Municipal propone un nuevo texto normativo atendiendo los requerimientos sociales sobre el crecimiento urbano y los cambios que éste ha producido en cuanto a la población, al desarrollo del comercio, al estado de las infraestructuras de servicios, a la integración con el área metropolitana de San Miguel de Tucumán y a las vías de comunicación. Los días que corren imponen también los temas referidos al cuidado del medio ambiente natural y todas las acciones y directivas que coadyuven a preservar la biodiversidad característica del territorio, la protección del patrimonio de la ciudad y el ordenamiento del espacio público.

El trabajo que tiene como punto de culminación el presente Código, surge de un proceso participativo con los diferentes actores de la comunidad que permitió conocer la ciudad con sus fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas (el punto de partida) y definir una ciudad proyectada al año 2050 marcando los lineamientos estratégicos de actuación que permitirán mantener el rumbo respecto a este objetivo. En base a las definiciones aportadas por este proceso participativo se conformó este nuevo cuerpo normativo que se ha organizado de la manera que a continuación se explica:

- El **LIBRO 1** plantea los lineamientos rectores de la normativa.

El resto del texto está ordenado con la intención de que su abordaje acompañe, en lo posible, el razonamiento inicial del proyectista que desea construir en Yerba Buena. A saber:

- El **LIBRO 2** contiene las condicionantes que, probablemente, se le presenten a su proyecto con motivo de prescripciones sobre la red vial y su continuidad.
- El **LIBRO 3** permite clasificar el proyecto según el tipo de urbanización que se realice y conocer las obligaciones que surgen de las mismas en relación a la apertura de nuevas vías de circulación y/o a la donación de espacios para uso público o insumos para aplicar en obras públicas.
- El **LIBRO 4** identifica el área o el corredor en que se ubica el predio a intervenir.
- El **LIBRO 5** condiciona el proyecto en cuanto al uso a dar al emprendimiento, según el área o corredor en el que se localice.
- El **LIBRO 6** condiciona el proyecto atento las exigencias para la edificación, según el área o corredor en el que se localice.
- El **LIBRO 7** indica cuáles son las áreas, sitios y edificios de valor histórico-patrimonial, ambiental, cultural y turístico a los fines de, en caso de corresponder, atender las prescripciones establecidas para esos casos.
- El **LIBRO 8** reglamenta el uso del espacio urbano que, necesariamente, debe considerarse como accesorio que completa el proyecto que pretende insertarse en la ciudad.
- El **LIBRO 9** es sobre disposiciones transitorias, derogación de normas, reglamentación y de forma.
- **ANEXOS:** Forman parte de la normativa los ANEXOS I, II y III.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

**LIBRO I
ALCANCES DE LA NORMA Y ÁMBITO DE APLICACIÓN****CAPÍTULO 1 - EL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

ARTÍCULO 1° - Definición. El Código de Ordenamiento Urbano constituye el instrumento legal que rige el ordenamiento territorial del municipio de Yerba Buena y tiene por finalidad establecer las normas aplicables a los procesos de urbanización dentro del ejido municipal. Comprende entre otros aspectos la apertura de calles, la conformación de nuevas urbanizaciones, los usos del suelo, la densidad poblacional, los parámetros de edificabilidad y las alturas permitidas de la edificación, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos, la regulación del espacio público, la implementación de los instrumentos de gestión urbana y todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad.

ARTÍCULO 2° - Comisión permanente de seguimiento del Código de Ordenamiento Urbano. Créase la Comisión permanente de seguimiento del Código de Ordenamiento Urbano dentro de la órbita del Departamento Ejecutivo Municipal, con el objeto de monitorear su aplicación, evaluar su funcionamiento, proponer ajustes normativos, reglamentarios y procedimentales, conforme a la evolución y crecimiento urbano del municipio.

**CAPÍTULO 2 - LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS PARA EL ORDENAMIENTO
URBANO**

ARTÍCULO 3° - Lineamientos estratégicos. Los parámetros que fija este código para regular la urbanización tienen como fundamento los Lineamientos Estratégicos de desarrollo urbano ambiental, plasmados en el Plan Estratégico de Yerba Buena 2025-2050. Estos lineamientos estratégicos guiarán el desarrollo de la ciudad en los próximos años y son los siguientes:

Inciso 1 - IDENTIDAD URBANA

I. Mantener y fortalecer el carácter distintivo de Yerba Buena como una ciudad jardín, residencial, tranquila y familiar, promoviendo un entorno que favorezca el deporte, la recreación al aire libre y la calidad de vida.

Inciso 2 - SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

I. Proteger los recursos naturales del territorio, incluyendo el Pedemonte, las Sierras de San Javier, las yungas, los ríos, canales y áreas forestadas, garantizar su integración al paisaje urbano y su uso sustentable.

II. Proteger el territorio a través de la recualificación de las condiciones de áreas sensibles de la ciudad, por su valor paisajístico, patrimonial y/o ambiental.

Inciso 3 - ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

I. Promover una mejor conectividad urbana mediante la apertura de calles, la planificación de redes viales continuas, la integración de sistemas de transporte sostenible y la creación de infraestructura para el uso de bicicletas y vehículos no contaminantes.

II. Jerarquizar el espacio urbano, haciéndolo accesible e inclusivo, con un diseño integral que incluya señalética, mobiliario, arbolado, veredas, rampas y sendas peatonales.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena****Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena**

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 4 - DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

I. Orientar el crecimiento de la ciudad hacia zonas con mayor aptitud para localizar población, mediante el fomento de áreas que tienen mayor potencialidad edificatoria, en tanto presentan servicios urbanos ya consolidados y pueden albergar más población y actividades, que mantenga una coexistencia armónica con las características edificatorias de los barrios que ya conforman la ciudad.

II. Priorizar el reaprovechamiento y rehabilitación de las áreas urbanas consolidadas, y condicionar la transformación de suelos rurales a urbanos a la existencia de planes ambientales previos que garanticen la sostenibilidad.

III. Preservar el carácter predominantemente residencial de la ciudad y fomentar una mayor diversidad de viviendas de diferentes dimensiones y tipologías en función de las nuevas demandas sociales.

IV. Preservar las áreas de la ciudad con valor paisajístico y patrimonial mediante estrategias que aseguren su recualificación y protección.

V. Proveer a los barrios carenciados de las condiciones ambientales y urbanas necesarias para mejorar su calidad de vida.

VI. Incorporar nuevos equipamientos comunitarios a escala de la ciudad, relacionados a la salud, al deporte, a la cultura y al turismo, acordes a las nuevas demandas y nuevos espacios verdes creando una red de proximidad para los ciudadanos.

VII. Implementar mecanismos de gestión urbana que permitan obtener suelos urbanos y/o insumos, para la localización de plazas, equipamientos urbanos y vivienda social y el mejoramiento integral del espacio público.

Inciso 5 - DESARROLLO ECONÓMICO

I. Promocionar áreas y/o ejes de desarrollo residencial y comercial, que por su ubicación y condiciones sean aptos para la densificación y la localización de actividades económicas.

II. Fomentar la consolidación de nuevos centros administrativos, comerciales y de servicios.

III. Limitar el asentamiento de actividades que pudieran provocar o agravar conflictos funcionales o ambientales.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

LIBRO II
SISTEMA VIAL**CAPÍTULO 1 - CLASIFICACIÓN**

ARTÍCULO 4° - El Sistema Vial. Está conformado por todas las vías de circulación del municipio, que según sus características se dividen en Red Vial Principal y Red Vial Secundaria.

SECCIÓN 1 - RED VIAL PRINCIPAL

ARTÍCULO 5° - Red vial Principal. La Red Vial Principal comprende las arterias de mayor jerarquía para la organización territorial y la conectividad urbana y metropolitana. Está compuesta por:

Inciso 1 - Vías metropolitanas. Son las vías de mayor envergadura que conectan el municipio con otros centros urbanos pertenecientes al conglomerado metropolitano.

Inciso 2 - Vías troncales. Son vías de mediana envergadura que conectan el sistema vial interno del municipio. Se clasifican a su vez en:

1. Avenidas troncales. Son arterias previstas para articular el crecimiento de la ciudad al norte de la Av. Perón en el área Rural de Urbanización Futura (RUF) establecido en el Art 98°.

2. Calles troncales. Son las vías de escala urbana que aseguran la accesibilidad a los distintos sectores de la ciudad.

SECCIÓN 2 - RED VIAL SECUNDARIA

ARTÍCULO 6° - Red Vial Secundaria. La Red Vial Secundaria comprende las arterias de menor jerarquía, cuya función responde a la conectividad a escala barrial o vecinal. Se clasifican a su vez en:

1. Calles secundarias. Son las vías de escala barrial, que, si bien no siempre aseguran la continuidad de la traza vial, son fundamentales para la consolidación del tejido de la ciudad.

2. Pasajes. Son vías de pequeña escala cuya función es brindar acceso a propiedades frentistas.

CAPÍTULO 2 - RED VIAL PRINCIPAL SECCIÓN ÚNICA - PLANO RED VIAL PRINCIPAL

ARTÍCULO 7° - PLANO RED VIAL PRINCIPAL. La Red Vial Principal, tanto las vías existentes como las que se abrirán a futuro, quedan determinadas en el siguiente PLANO N° 1 - RED VIAL PRINCIPAL. El plano establece gráficamente:

Inciso 1 - La localización precisa de las vías que integran la Red Vial Principal.

Inciso 2 - La jerarquía de cada vía, distinguiendo entre:

- I. Vías Metropolitanas.
- II. Avenidas Troncales.
- III. Calles Troncales.

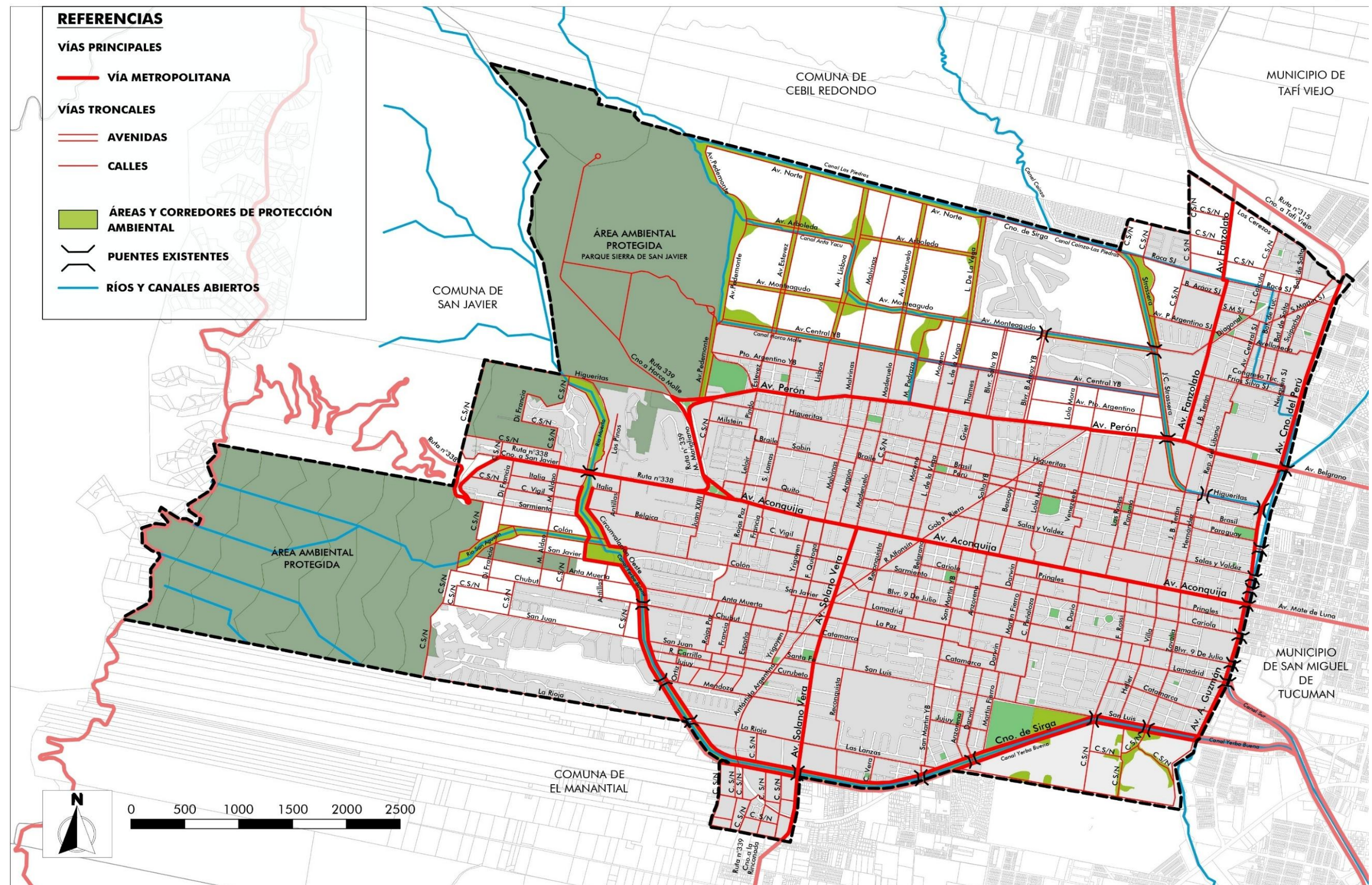
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

PLANO Nº1



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos	Javier Jantus
Secretaria	Presidente
C.D. de Y. Buena	C.D. de Y. Buena

CAPÍTULO 3 – CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA VIAL

ARTÍCULO 8° - Cuadros de características y perfiles viales. El cuadro a continuación titulado CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PERFILES DEL SISTEMA VIAL tiene carácter normativo. En ellos se establece:

Inciso 1 - El nombre de cada arteria y su tramo específico dentro del municipio.

Inciso 2 - El perfil vial asignado (identificado por código: P1, P2, P3, etc.) que determinan las dimensiones mínimas obligatorias.

Inciso 3 - El tipo de orientación: si es Este Oeste (EO) o Norte Sur (NS).

Inciso 4 - Las observaciones particulares, como paralelismos con canales, jurisdicción provincial u otras condiciones técnicas o legales.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PERFILES DEL SISTEMA VIAL

NOMBRE	TRAMO	PERFIL	ORIENTACIÓN	OBSERVACIONES
VÍAS METROPOLITANAS				
Av. Aconquija	Entre Rotonda del Pie del Cerro y la Av. Camino del Perú/Alfredo Guzmán	P1	EO	
Alfredo Guzmán	Entre Av. Aconquija y Camino de Sirga Canal YB	*	NS	*Jurisdicción provincial DPV
Camino a La Rinconada-Ruta 339	Entre Camino de Sirga Canal YB y límite sur del municipio	*	NS	*Jurisdicción provincial DPV
Camino a San Javier- Ruta 338	Desde Rotonda del Pie del Cerro al oeste	*	EO	*Jurisdicción provincial DPV
Camino del Perú	Entre Av. Aconquija y límite norte del municipio	*	NS	*Jurisdicción provincial DPV
Camino de Sirga Canal YB	Entre Av. Solano Vera y Av. Alfredo Guzmán	*	EO	*Jurisdicción provincial DPA
Circunvalación Oeste	Entre Higueritas y Colón	P2	NS	Paralela al Río Muerto
	Entre Colón y San Javier	P18	NS	
	Entre San Javier y Av. Solano Vera	P2	NS	Paralela al Canal YB
Fanzolato	Entre Av. Perón y Frías Silva	P3	NS	
	Entre Frías Silva y Roca San José	P4	NS	
	Entre Roca San José y límite norte del municipio	P6	NS	
Marigliano - Ruta 339	Entre Av. Perón y Av. Aconquija	*	NS	*Jurisdicción provincial DPV

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Av. Perón	Entre Camino del Perú y Fanzolato	P7	EO	
	Entre Fanzolato y Salta	P8	EO	
	Entre Salta y Pedraza	P9	EO	
	Entre Pedraza y Lisboa	P5	EO	
	Entre Lisboa y Rotonda Horco Molle	P7	EO	
Av. Solano Vera	Entre Av. Aconquija y Camino de Sirga Canal YB	P10	NS	
VÍAS TRONCALES – AVENIDAS				
Arboleda	Entre Av. Pedemonte y Lisboa	P13	EO	
	Entre Lisboa y Lobo de la Vega	P11	EO	
Bernabé Aráoz YB	Entre Av. Perón y Monteagudo	P12	NS	
Boulevard 9 de Julio	Entre Av. Solano Vera y Av. Alfredo Guzmán	P10	EO	
Central YB	Entre Av. Pedemonte y M. Pedraza	P13	EO	
	Entre M. Pedraza y B. Aráoz	P14	EO	
	Entre B. Aráoz y Av. Strassera	P15	EO	
Estévez	Entre Av. Central YB y Av. Norte	P11	NS	
Lisboa	Entre Av. Central YB y Av. Monteagudo	P11	NS	
	Entre Av. Monteagudo y Av. Arboleda	P13	NS	
	Entre Av. Arboleda y Av. Norte	P11	NS	
Lobo de la Vega	Entre Av. Central YB y Av. Norte	P11	NS	
Maderuelo	Entre Av. Aconquija y Av. Central YB	P10	NS	
	Entre Av. Central YB y Av. Norte	P11	NS	
Monteagudo	Entre Av. Pedemonte y Lisboa	P11	EO	
	Entre Lisboa y Av. Strassera	P13	EO	
Norte	Entre Av. Pedemonte y Lobo de la Vega	P16	EO	
Pedemonte	Entre Av. Perón y Av. Central YB	P11	NS	
	Entre Av. Central YB y Av. Norte	P17	NS	
Salta	Entre Av. Perón y Monteagudo	P12	NS	
Strassera	Entre Roca San José y Monteagudo	13	NS	
	Entre Monteagudo e Higueritas	14	NS	
CALLES TRONCALES				
Todas las calles troncales marcadas en el PLANO N°1 - RED VIAL PRINCIPAL	P18	En caso de que el ancho entre LM existente superara el indicado en este perfil, se respetará el ancho consolidado en el tramo		

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 9° - Aplicación de perfiles viales. Cada arteria incluida en los cuadros deberá respetar las dimensiones y componentes definidos en el perfil vial correspondiente.

Los perfiles viales están detallados en la Cartilla de Perfiles, mediante diagramas técnicos que incluyen:

Inciso 1 - Ancho total entre líneas municipales (L.M.).

Inciso 2 - Dimensiones de veredas, calzadas, platabandas, bisisendas y otras franjas funcionales.

Inciso 3 - Configuración general de la sección vial.

ARTÍCULO 10° - Aplicación en vías no incluidas. Para los casos no contemplados en el cuadro del Artículo N°8, se aplicarán los siguientes perfiles:

Inciso 1 - Las avenidas y bulevares existentes o a abrirse que no estén incluidos en los cuadros mencionados, deberán adecuarse a los perfiles 4 u 12 de la Cartilla de Perfiles, según lo disponga el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de criterios de jerarquía vial, urbanización futura o integración urbana.

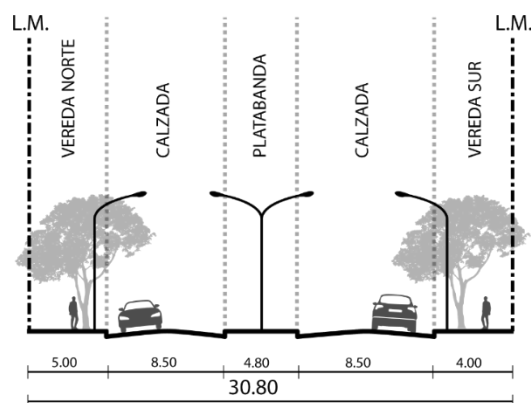
Inciso 2 - Las calles secundarias existentes o a abrirse deberán adecuarse a las características detalladas en el perfil 19 de la Cartilla de Perfiles, según lo disponga el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de criterios de jerarquía vial, urbanización futura o integración urbana.

Inciso 3 - Los pasajes existentes o a abrirse deberán adecuarse a las características detalladas en el perfil 20 de la Cartilla de Perfiles, según lo disponga el Departamento Ejecutivo Municipal, en función de criterios de jerarquía vial, urbanización futura o integración urbana.

Artículo 11° – Perfil Vial N° 1

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 30,80 metros entre L.M.
- II. Vereda norte: 5,00 metros de ancho.
- III. Calzadas: 8,50 metros de ancho.
- IV. Platabanda central: 4,80 metros de ancho.
- V. Vereda sur: 4,00 metros de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Artículo 12° – Perfil Vial N° 2	
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son: I. Ancho total de vía pública: dependerá del ancho del curso de agua / canal y su línea de rivera. II. Veredas: 4,00 metros de ancho a cada lado. III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 7,30 metros cada una, una por sentido de circulación. IV. Curso de agua / canal: ancho variable en el eje central del perfil. V. Veredas laterales al curso de agua: 6 metros de ancho a cada lado del canal.	

Artículo 13° – Perfil Vial N° 3	
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son: I. Ancho total de vía pública: 27,50 m entre L.M. II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado. III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 8,00 m cada una. IV. Platabanda central: 3,50 m de ancho.	

Artículo 14° – Perfil Vial N° 4	
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son: I. Ancho total de vía pública: 30,00 m entre L.M. II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado. III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 9,00 m cada una. IV. Platabanda central: 4,00 m de ancho.	

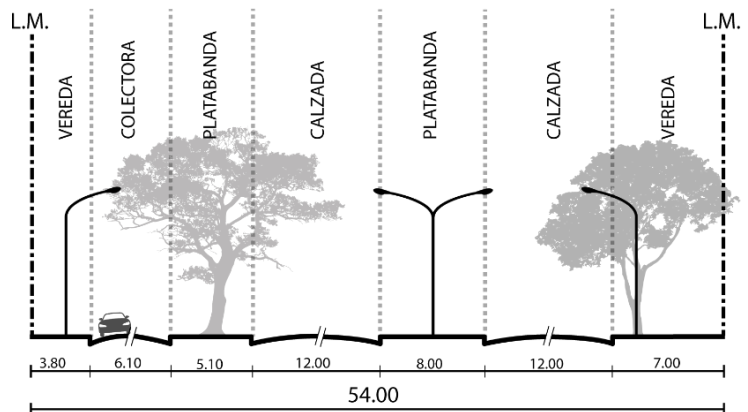
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Secretaria C.D. de Y. Buena	Javier Jantus Presidente C.D. de Y. Buena
---	--

Artículo 15° – Perfil Vial N° 5

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

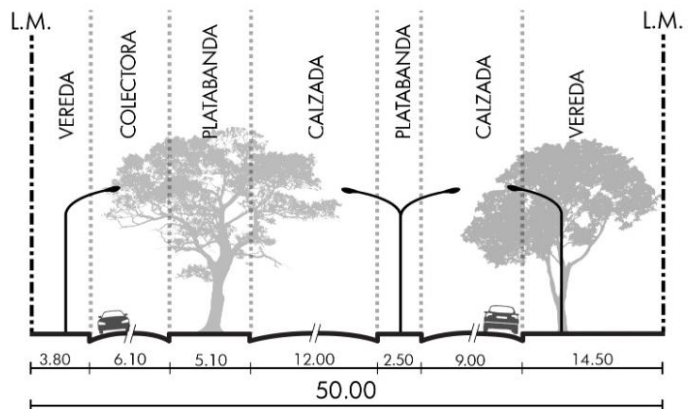
- I. Ancho total de vía pública: 54,00 metros entre líneas municipales.
- II. Veredas: 3,80 m (norte) y 7,00 m (sur).
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 12,00 m cada una.
- IV. Platabanda central: 8,00 metros.
- V. Colectora: colectora de 6,10 m.
- VI. Platabandas laterales: 5,10 m.



Artículo 16° – Perfil Vial N° 6

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

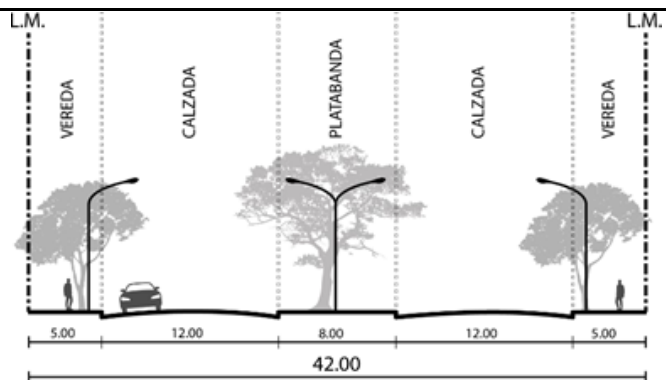
- I. Ancho total de vía pública: 50,00 metros entre líneas municipales.
- II. Veredas: 3,80 m y 14,50 m.
- III. Calzadas vehiculares: 6,10 m, 12,00 m y 9,00 m.
- IV. Platabandas: 5,10 m y 2,50 m.



Artículo 17° – Perfil Vial N° 7

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 42,00 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 5,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 12,00 m cada una.
- IV. Platabanda central: 8,00 m de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

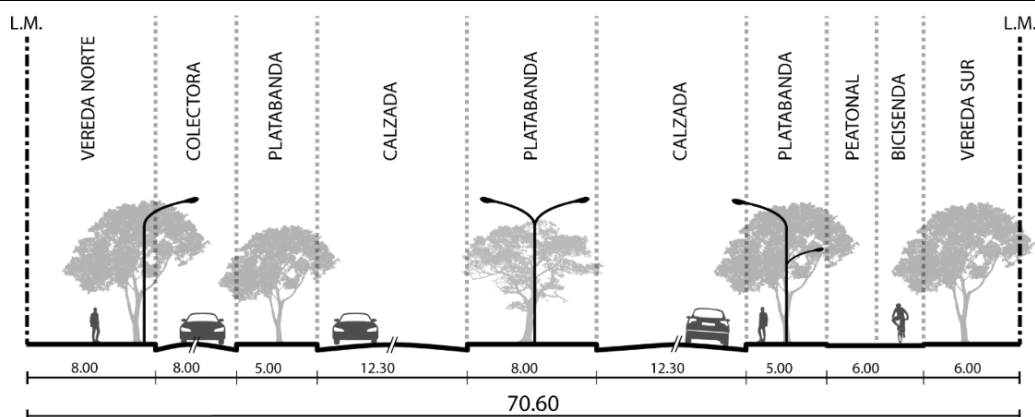
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Artículo 18° – Perfil Vial N° 8

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

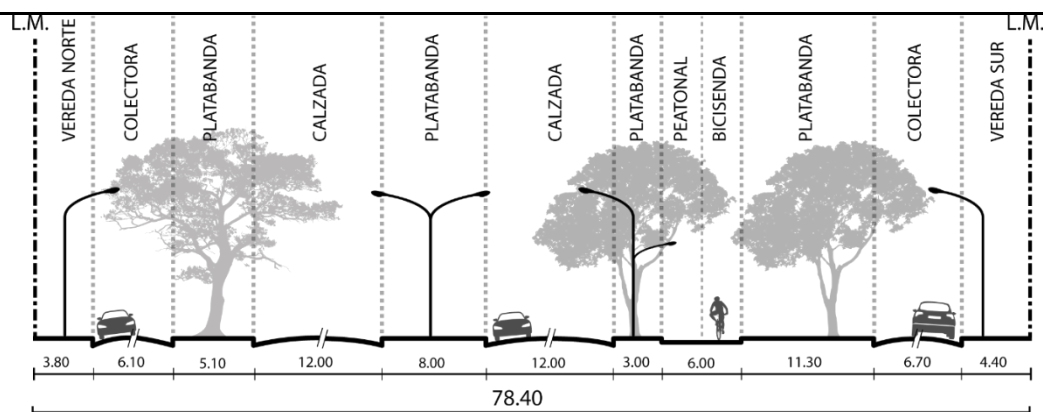
- I. Ancho total de vía pública: 70,60 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: de 8,00 m (norte) y 6,00 m (sur) de ancho.
- III. Colectora: de 8,00 m.
- IV. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 12,30 metros cada una.
- V. Platabanda central: 8,00 m.
- VI. Platabandas laterales: 5,00 m de ancho cada una.
- VII. Bicisenda y Peatonal (sur): 6,00 m de ancho.



Artículo 19° – Perfil Vial N° 9

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 78,40 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 3,80 m (norte) y 4,40 m (sur).
- III. Colectoras: 6,10 m (norte), 6,70 m (sur).
- IV. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 12,00 m cada una.
- V. Platabanda central: 8,00 metros.
- VI. Platabandas laterales: 5,10 m (norte) y 11,30 m (sur).
- VII. Bicisenda y Peatonal (sur): 6,00 m de ancho.
- VIII. Platabanda intermedia sur: 3,00 metros de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Artículo 20° – Perfil Vial N° 10	
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son: I. Ancho total de vía pública: 20,00 m entre L.M. II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado. III. Calzada: 12,00 m de ancho.	

Artículo 21° – Perfil Vial N° 11	
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son: I. Ancho total de vía pública: 52,00 m entre líneas municipales. II. Veredas: 5,00 m de ancho a cada lado. III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 9,00 m cada una, una por sentido de circulación. IV. Áreas de protección ambiental: 10,00 m de ancho. V. Bicisendas: 2,00 m de ancho por lado del área de protección ambiental.	

Artículo 22° – Perfil Vial N° 12	
Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son: I. Ancho total de vía pública: 32,00 m entre líneas municipales. II. Veredas: 5,00 m de ancho a cada lado. III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 9,00 m cada una, una por sentido de circulación. IV. Platabanda central: 4,00 m de ancho.	

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

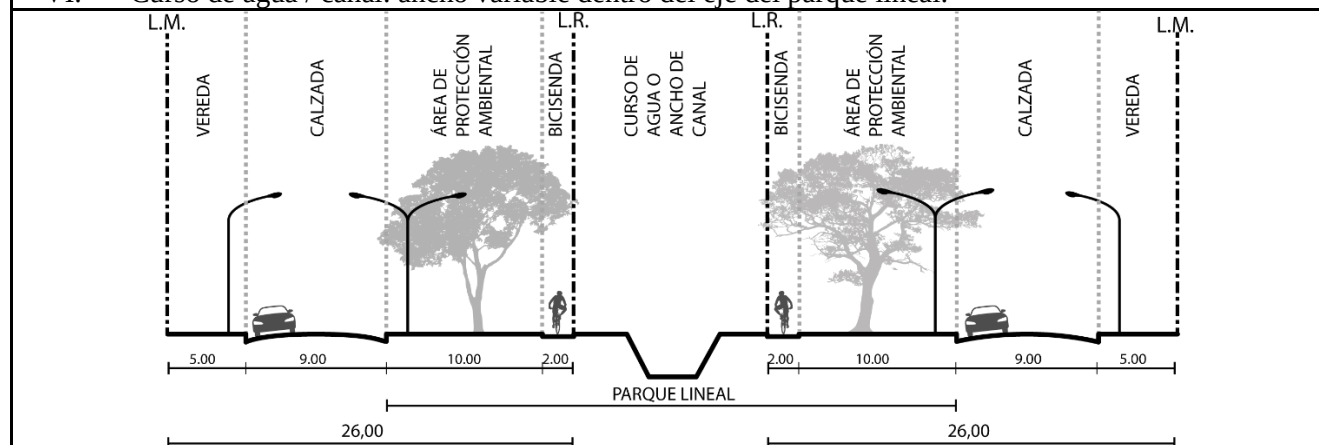
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Artículo 23° – Perfil Vial N° 13

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

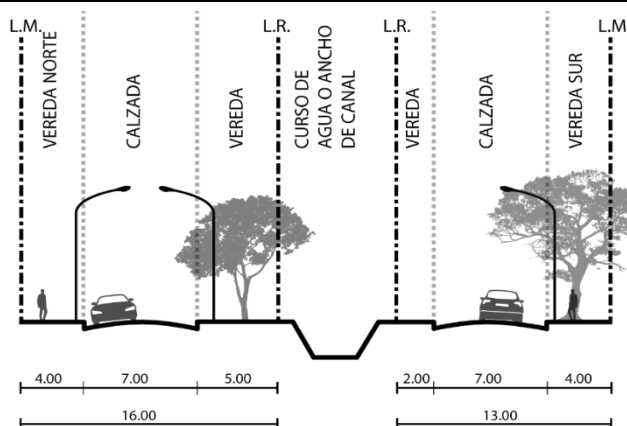
- I. Ancho total de vía pública: 52,00 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 5,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzadas vehiculares: dos calzadas de 9,00 m cada una, una por sentido de circulación.
- IV. Áreas de protección ambiental: 10,00 m de ancho a cada lado del curso de agua.
- V. Bicisendas: 2,00 m de ancho por lado, ubicadas dentro de las áreas de protección ambiental.
- VI. Curso de agua / canal: ancho variable dentro del eje del parque lineal.



Artículo 24° – Perfil Vial N° 14

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho de vía pública: 29,00 m entre LM, sin contar el ancho del curso de agua.
- II. Vereda: 4,00 m de ancho norte y sur.
- III. Calzadas: 7,00 m de ancho.
- IV. Curso de agua / canal: de ancho variable.
- V. Vereda norte del canal: 5,00 m de ancho.
- VI. Vereda sur del canal: 2,00 m de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

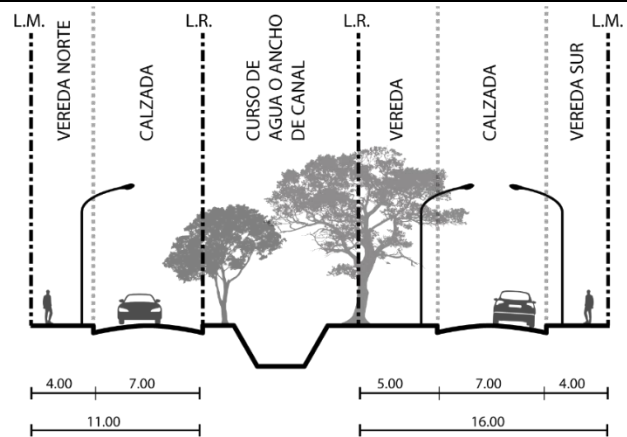
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Artículo 25° – Perfil Vial N° 15

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

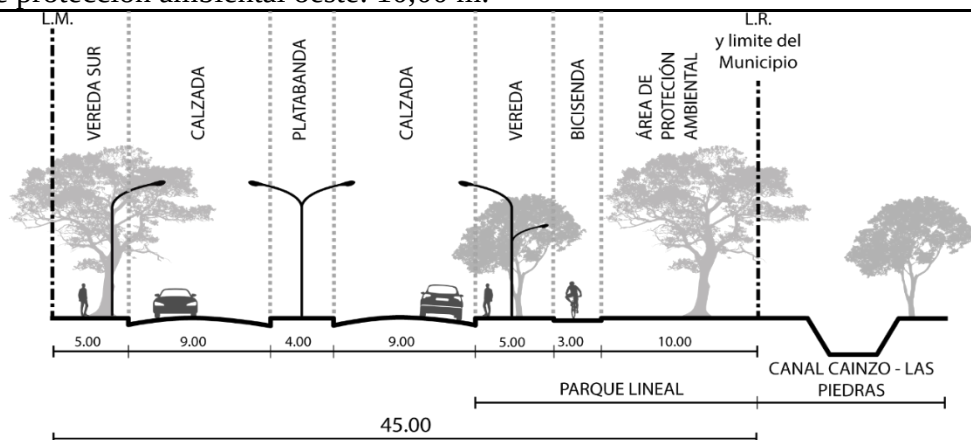
- I. Ancho total de vía pública: 27,00 m entre LM sin contar el ancho del curso de agua.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho (norte y sur).
- III. Calzadas: 7,00 m de ancho a cada lado.
- IV. Vereda sur (entre calzada sur y canal): 5,00 m de ancho.
- V. Curso de agua / canal: ancho variable, delimitado por líneas de ribera.



Artículo 26° – Perfil Vial N° 16

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 45,00 m entre líneas municipales y límite del municipio.
- II. Vereda sur: 5,00 m de ancho.
- III. Calzadas: 9,00 m de ancho cada una.
- IV. Platabanda central: 4,00 m de ancho.
- Parque lineal:
- V. Vereda norte: 5,00 m de ancho.
- VI. Bicisenda: 3,00 m de ancho.
- VII. Área de protección ambiental oeste: 10,00 m.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

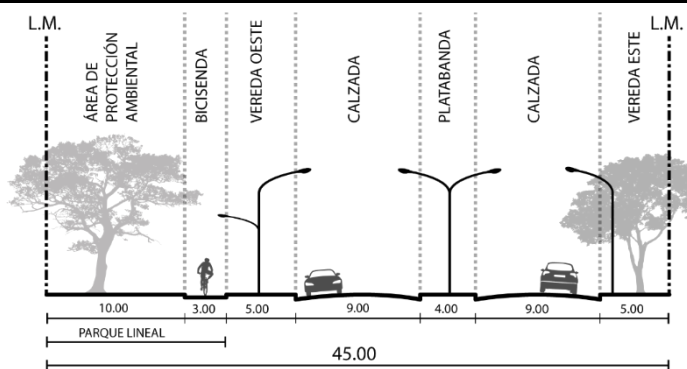
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Artículo 27° – Perfil Vial N° 17

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

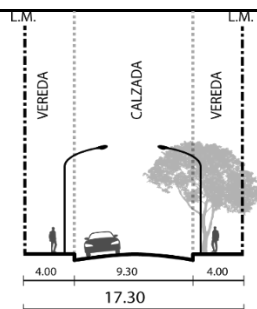
- I. Ancho total de vía pública: 45,00 m entre líneas municipales.
- II. Área de protección ambiental oeste: 10,00 m.
- III. Vereda oeste: 5,00 m de ancho.
- IV. Calzada oeste: 9,00 m de ancho.
- V. Platabanda central: 6,00 m de ancho.
- VI. Calzada este: 9,00 m de ancho.
- VII. Vereda este: 6,00 m de ancho.



Artículo 28° – Perfil Vial N° 18

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

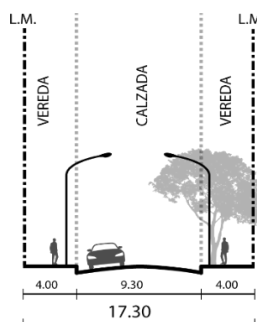
- I. Ancho total de vía pública: 17,30 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzada: 9,30 m de ancho.



Artículo 29° – Perfil Vial N° 19

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

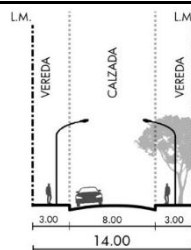
- I. Ancho total de vía pública: 17,30 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 4,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzada: 9,30 m de ancho.



Artículo 30° – Perfil Vial N° 20

Las dimensiones mínimas exigidas para este perfil son:

- I. Ancho total de vía pública: 14,00 m entre líneas municipales.
- II. Veredas: 3,00 m de ancho a cada lado.
- III. Calzada: 8,00 m de ancho.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

LIBRO III
URBANIZACIONES Y MODIFICACIONES PARCELARIAS CESIÓN DE TIERRAS E INSUMOS**CAPÍTULO 1 – URBANIZACIONES**

ARTÍCULO 31° - Definición. A los fines de la presente norma, llámese urbanización al fraccionamiento del suelo ya sea por propuesta de loteos, de afectación al derecho real de conjuntos inmobiliarios, a la afectación al derecho real de propiedad horizontal como así también a las simples modificaciones parcelarias; a la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos y a todo otro aspecto que tenga relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad. Las urbanizaciones podrán o no, según sus características, incluir la apertura de vías de circulación públicas y/o privadas.

SECCIÓN 1 - ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 32° - Zonificación del territorio. A los fines de reglamentar las urbanizaciones a desarrollarse por cualquiera de las figuras antes citadas, la ciudad de Yerba Buena se divide en 4 zonas establecidas en el PLANO N° 2 - ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO SEGÚN SU GRADO DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 33° - Zona I: La zona urbanizada consolidada. Corresponde al continuo urbano con existencia de redes viales, de infraestructura y uso del suelo consolidado en su mayor parte. Se subdivide territorialmente en dos sub zonas: sub-zona IA y sub-zona IB.

Inciso 1 - Sub Zona IA. Delimitada al oeste por Av. Solano Vera y calle Maderuelo; al Norte por canal Horco Molle y su proyección al Este hasta el canal Anta Yacu-Las Piedras, continuando por dicho canal hacia el norte hasta su intersección con Av. Roca San José y luego por el límite norte del municipio y la zona IIIA; al este por el límite este del municipio y al sur por el límite Sur del municipio.

Se establece para su urbanización una densidad de hasta 250 habitantes/ha.

En los corredores comerciales se podrá alcanzar hasta 300 habitantes/ha, según lo indicado en las planillas del LIBRO VI (ocupación del suelo y edificación).

Inciso 2 - Sub Zona IB: delimitada al este por Av. Solano Vera y calle Maderuelo; al norte por canal Horco Molle; al oeste por el Río Muerto y el límite de las zonas II y IV y al sur por el límite del municipio.

Se establece para su urbanización una densidad de hasta 150 habitantes/ha. En los corredores comerciales se podrá alcanzar hasta 250 habitantes/ha, planillas del LIBRO VI (ocupación del suelo y edificación).

ARTÍCULO 34° - Zona II: La zona de integración territorial: corresponde a sectores adyacentes a los bosques nativos y ecosistemas naturales que por su ubicación y funcionalidad socio-ambiental deben actuar como áreas de amortiguación y de integración territorial, debiendo incorporar como prioritaria la reforestación en cualquier proyecto. Se caracteriza por la presencia de pendientes pronunciadas, conos de deyección y el incremento de caudales de las escorrentías superficiales post precipitación. Abarca los siguientes sectores:

Inciso 1 - El sector delimitado al este por el Río Muerto; al oeste por el límite del área protegida de bosques nativos y de ecosistemas naturales definido por la cota 500; al norte por el área protegida del Parque Sierras de San Javier y al Sur por el límite del municipio.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos**
Secretaria
C.D. de Y. Buena**Javier Jantus**
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 2 - El sector denominado Lomas de Imbaud y Lomas de Gil, delimitado al Oeste por el Río Muerto; al Norte por el Parque Sierras de San Javier y el camino a Horco Molle-Ruta 339; al Este por la diagonal Marigliano y la calle Juan XXIII y al Sur por la calle Colón.

Inciso 3 - El sector ubicado al norte de Av. Perón, delimitado al oeste por el área protegida del Parque Sierras de San Javier; al norte por el límite del municipio; al este por la línea definida por la Ley de bosques nativos y al Sur por el canal Horco Molle.

Se establece para su urbanización una densidad de hasta 75 habitantes/ha.

ARTÍCULO 35° - Zona III. La zona rural de urbanización futura: sector norte del municipio con uso predominantemente rural que se considera de urbanización diferida y condicionada, ya que su urbanización, que implica un cambio de suelo rural a urbano, requiere la presentación previa de planes directores de manejo hídrico y de manejo de cauces y planes urbanos que incorporen prácticas sostenibles y reduzcan conflictos socio-ambientales, como así también la cesión de tierras para futuros equipamientos urbanos públicos que demande la expansión de la ciudad hacia esa zona.

Está delimitada al sur por el canal Horco Molle y su proyección al Este hasta el Bvd. Bernabé Aráoz; al Este por el Bvd. Bernabé Aráoz hasta su intersección con Av. Monteagudo y continuando por Monteagudo hasta su intersección con la proyección de calle Lobo de la Vega; al Norte por el límite norte del municipio y al Oeste por la zona II. También incluye el sector Norte del municipio, delimitado al Este por la proyección de Av. Fanzolato y al Norte y Oeste por el límite del municipio. Se subdivide territorialmente en dos sub zonas:

Inciso 1 - Sub Zona IIIA: delimitada al Oeste por calle Maderuelo; al Norte por el límite del municipio; al Este por el canal Anta Yacu- Las Piedras y al Sur por el canal Horco Molle y su proyección al Este hasta el canal Anta Yacu- Las Piedras. También incluye el sector Norte del municipio, delimitado al este por la proyección de Av. Fanzolato y al Norte y Oeste por el límite del municipio. Se establece para su urbanización una densidad de hasta 300 habitantes/ha, según el área o corredor donde se localice la urbanización y de acuerdo a lo establecido en las planillas del LIBRO VI (ocupación del suelo y edificación).

Inciso 2 - Sub Zona IIIB: delimitada al Este por calle Maderuelo; al Norte por el límite Norte del municipio; al Oeste por el límite de las zonas II y al Sur por el canal Horco Molle. Se establece para su urbanización una densidad de hasta 200 habitantes/ha y de acuerdo a lo establecido en las planillas del LIBRO VI (ocupación del suelo y edificación).

ARTÍCULO 36° - Zona IV. La zona protegida de bosques nativos y de ecosistemas naturales: sector Oeste del municipio que comprende las áreas protegidas de bosques nativos (ley provincial N° 8304/10) y las áreas de ecosistemas naturales compuestos predominantemente por especies arbóreas, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea. Ambas áreas brindan diversos servicios ambientales al territorio municipal y al área metropolitana. En esta área no se permiten ningún tipo de urbanización.

ARTÍCULO 37° - Plano de zonificación. Se incorpora como parte integrante del presente Código el PLANO N.º 2 – ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO SEGÚN SU GRADO DE URBANIZACIÓN, el cual establece gráficamente los límites, sectores y sub zonas correspondientes a las Zonas I, II, III y IV, definidas en el Artículo 9º del presente capítulo y tendrá carácter vinculante para la interpretación y aplicación de las disposiciones referidas a:

I. Zonificación del suelo.

II. Densidades máximas.

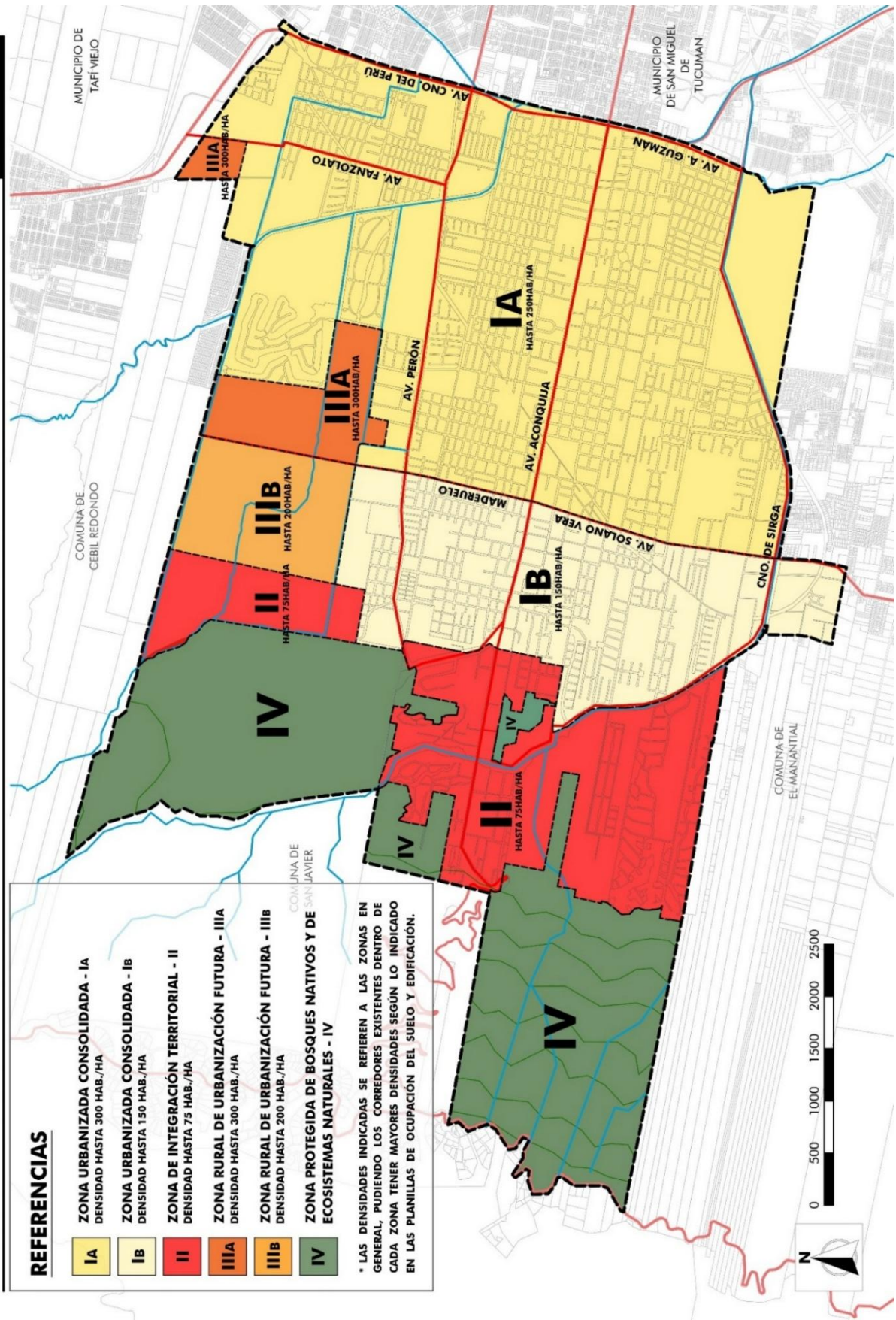
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO SEGÚN SU GRADO DE URBANIZACIÓN

PLANO N°2



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos	Javier Jantus
Secretaria	Presidente
C.D. de Y. Buena	C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 2 - TIPOS DE URBANIZACIONES

ARTÍCULO 38° - Tipos de urbanización. En las zonas establecidas en la SECCIÓN 1 los tipos de urbanizaciones permitidos serán los establecidos según la siguiente clasificación:

ARTÍCULO 39° - Loteo. Es toda urbanización que se realiza con fraccionamiento del suelo, que requiere la apertura de una o más vías públicas de circulación. Conlleva la obligatoriedad de la cesión sin cargo de los espacios destinados a circulación pública incluyendo sus correspondientes obras de infraestructura, como así también los espacios de las ochavas que resulten de las manzanas nuevas y la cesión sin cargo de áreas destinadas a espacios verdes y/o equipamiento comunitario. Todo proyecto de loteo deberá plantearse sobre una parcela única y que se corresponda con un solo título de dominio. Cuyas condiciones son:

Inciso 1 - Apertura de calles. Se deberá dar continuidad a las calles existentes o sus proyecciones a fin de asegurar la continuidad de la circulación, se deberán ceder los espacios necesarios para su apertura y construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en el Artículo 54° del Capítulo 3 del presente Libro. En los nuevos Loteos no se permitirán pasajes.

Inciso 2 - Cesión de espacios para uso y utilidad públicos. Se exigirá atendiendo lo dispuesto por el Capítulo 4 del presente Libro.

ARTÍCULO 40° - Conjunto inmobiliario. Es todo fraccionamiento de suelo resuelto bajo las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, bajo cualquiera de las siguientes figuras: clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales o empresariales o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendiendo asimismo aquellos que contemplan usos mixtos. Cuyas condiciones son:

Inciso 1 - Prolongación de arterias de la red vial principal. En el caso de conjuntos inmobiliarios afectados por la prolongación de arterias de la red vial principal, se deberá ceder los espacios necesarios para su apertura y construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en el Artículo 54° del Capítulo 3 del presente Libro. A esta condición se agrega que, si el predio a urbanizar excediera los 250 m de longitud, estando o no afectado por la prolongación de la red vial principal, se deberán abrir calles públicas que aseguren la conectividad con el fin de evitar barreras físicas. Se deberá construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en apartado más arriba citado.

Inciso 2 - Lotes hacia la vía pública. Los conjuntos inmobiliarios deberán abrir lotes hacia la/las vías públicas a fin de evitar frentes cerrados continuos que generen condiciones urbanas no convenientes. Si el o los frentes de esa nueva urbanización fuesen menores a 80 m de longitud y la superficie a urbanizar menor de 5.000 m², el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, evaluará la oportunidad de aplicación o no de esta disposición.

Inciso 3 - Para destino residencial podrán construirse viviendas individuales y urbanizaciones especiales de viviendas agrupadas y viviendas colectivas. Estas deberán cumplir con todas las disposiciones establecidas en el presente código sobre ocupación del suelo y edificación y sobre exigencias de estacionamiento, aparte de las establecidas por el reglamento interno de cada barrio cerrado o privado. Las viviendas agrupadas y colectivas también deberán cumplir con lo establecido sobre el derecho real de propiedad horizontal.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 4 - Cesión de espacios para uso y utilidad públicos. Se exigirá según las condiciones fijadas en el Capítulo 4 del presente Libro.

ARTÍCULO 41° - Urbanizaciones especiales. Defínase como urbanización especial a todo conjunto urbano, constituido por un grupo de dos o más viviendas y/o locales comerciales o cualquier otra función, que presente características constructivas y de diseño homogéneas y/o que por su función generen una infraestructura común necesaria para el fin para el cual ha sido creado. Pueden ser para uso residencial exclusivo, usos no residenciales o usos mixtos.

Todo proyecto de urbanización especial deberá plantearse sobre una parcela única y que se corresponda con un solo título de dominio. Cuyas condiciones son:

Inciso 1 - Prolongación de arterias de la red vial principal. En el caso de urbanizaciones especiales que estén afectadas por la prolongación de arterias de la red vial principal, se deberán ceder los espacios necesarios para su apertura y construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en el Artículo 54° del Capítulo 3 del presente Libro. A esta condición se agrega que, si el predio a urbanizar excediera los 250 m de longitud, estando o no afectado por la prolongación de la red vial principal, se deberán abrir calles públicas que aseguren la conectividad con el fin de evitar barreras físicas y construir en ellas las obras de infraestructura exigidas en apartado más arriba citado.

Inciso 2 - Usos permitidos. Se establecen los siguientes usos para las urbanizaciones especiales, según su orientación funcional:

1. **Uso residencial exclusivo.** las urbanizaciones especiales de uso residencial comprenden a las viviendas agrupadas y/o apareadas y a las viviendas colectivas.
2. **Usos no residenciales.** las urbanizaciones especiales de uso no residencial comprenden a los conjuntos de locales comerciales, de oficinas, de consultorios, de depósitos, etc.
3. **Usos mixtos.** en el caso de urbanizaciones especiales de usos mixtos (residencial y comercial), los locales comerciales se permitirán como complementarios del conjunto habitacional. Deberán estar agrupados y contar con estacionamiento propio.

Inciso 3 - Medidas mínimas de lotes. Las urbanizaciones especiales solo podrán plantearse en lotes con frentes de 20 m. o más y con una superficie mínima de 600 m². Cuando se presenten lotes con superficies mayores a 600 m² pero con frente hasta un 10% menor a 20 m., se permitirán urbanizaciones especiales de uso residencial (viviendas colectivas) o no residencial.

En lotes menores al establecido, se permitirán urbanizaciones especiales solo en los casos establecidos en Libro 4.

Inciso 4 - Cesión de espacios para uso público y de insumos para infraestructura y equipamiento del espacio público. Se establecerá según las condiciones fijadas en el presente Código.

Cuando en un proyecto de urbanización especial se deban hacer cesiones de tierras para aperturas de vías públicas, las superficies de las calles a abrir serán descontadas a los efectos del cálculo de la superficie a ceder para espacios verdes y/o equipamientos urbanos públicos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 42° - Simple modificación parcelaria. Es toda operación técnica cuyo objeto es producir cambios en la conformación parcelaria registrada, sin la apertura de nuevas vías de circulación. Puede realizarse por operaciones de división y/o unificación de parcelas.

SECCIÓN 3 - FACTIBILIDADES PARA LOTEOS, CONJUNTOS INMOBILIARIOS, URBANIZACIONES ESPECIALES Y PROYECTOS QUE SE VEAN AFECTADOS POR APERTURA DE CALLES

ARTÍCULO 43° - Factibilidad Urbanística. Toda urbanización que se realice a través de loteos, conjuntos inmobiliarios o urbanizaciones especiales, como así también todo proyecto que se desarrolle en una parcela que se vea afectada por la prolongación de calles o colinde con cursos de agua, deberá solicitar factibilidad urbanística ante el Departamento Ejecutivo Municipal, conforme a las siguientes condiciones:

Inciso 1 - Urbanizaciones en parcelas menores a 2.500 m2 de superficie: se deberá solicitar factibilidad urbanística ante la Dirección de Planeamiento Urbano, la que, en el caso de ser positiva, habilitará para la presentación del anteproyecto.

En el caso de proyectos ubicados en el RIT1, RIT2 y en lotes linderos a cursos de agua, dicha Dirección deberá pedir se tramiten las factibilidades de servicios y de la Dirección Provincial del Agua (DPA) y de la Dirección de Medio Ambiente Municipal. También se deberá solicitar a la DPA la determinación de la línea de ribera, a los fines de la aplicación de lo dispuesto en el presente Código en relación a la cesión y apertura de calles paralelas a curso de agua.

Inciso 2 - Urbanizaciones en una parcela igual o mayor a 2.500 m2 de superficie: se deberá solicitar factibilidad urbanística ante las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal, las que emitirán informe fundado de cada área interviniente.

Estas urbanizaciones, una vez obtenida la factibilidad urbanística, deberán tramitar las factibilidades de servicios de provisión de agua, energía eléctrica y gas, la factibilidad de Mitigación de Riesgo contra Inundaciones, expedido por la Dirección Provincial del Agua (DPA), indicando en plano los sectores destinados a lagunas de laminación si correspondiere, y el Certificado de apto ambiental, expedido por la Dirección de Medio Ambiente Municipal, en base a los estudios requeridos por la misma.

En la Zona de Integración Territorial se deberá agregar, además, la factibilidad de la Dirección de Flora, Fauna Silvestre y Suelos de la Provincia. En el caso de proyectos en lotes linderos a cursos de agua, también se deberá solicitar la definición de la línea de ribera, a los fines de aplicar lo dispuesto en el presente Código en relación a la cesión y apertura de calles paralelas a cursos de agua.

SECCIÓN 4 - INTERVENCIÓN DEL CONCEJO DELIBERANTE

ARTÍCULO 44° - Intervención del Concejo Deliberante. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá dar intervención al Concejo Deliberante a los fines de perfeccionar la adquisición o transferencia de dominio de los bienes a ceder.

ARTÍCULO 45° - Comunicación al Concejo Deliberante. El Departamento Ejecutivo Municipal deberá informar remitiendo copia del expediente al Concejo Deliberante, sin suspender el trámite administrativo, en los siguientes casos:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 1. Factibilidades de urbanizaciones en parcelas localizadas en el área APP1 con superficies mayores a los 2.500 m²;

Inciso 2. Factibilidades de urbanizaciones en parcelas mayores a 7.500 m²;

Inciso 3. Ampliaciones o reformas en Grandes Equipamientos que se encuentren en uso no conforme, siempre que se ajusten a la normativa vigente y no requieran una modificación de ésta.

Habiendo tomado conocimiento, el Concejo Deliberante podrá solicitar informes al Departamento Ejecutivo o formular observaciones que no impliquen validar o invalidar la factibilidad técnica, sin perjuicio de las facultades del cuerpo.

CAPÍTULO 2 - APERTURA DE VÍAS PÚBLICAS

ARTÍCULO 46° - Prolongación de la Red Vial Principal. Cuando se trate de proyectos de urbanizaciones de cualquier índole y de proyectos de grandes equipamientos urbanos que se vean afectados por la prolongación de vías de la Red Vial Principal y/o secundaria definida en el Libro II, deberán:

Inciso 1. Ceder sin cargo al municipio los espacios afectados por dichas prolongaciones y proceder a la apertura de la traza.

Inciso 2. Los tramos así abiertos deberán ser dotados con las obras de infraestructura y de servicios que se determine para cada caso, así como de veredas, arbolado y mobiliario urbano en los espacios públicos generados por la nueva apertura.

ARTÍCULO 47° - En el caso de conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones especiales. Planteados en terrenos de grandes dimensiones cuyo/s frente/s y/o laterales excedan los 250 m de longitud, deberá preverse la apertura de calles públicas intermedias a los fines de no generar una barrera física de envergadura en la trama urbana. Esas nuevas vías deberán ser cedidas al municipio y dotadas de lo exigido Artículo 54°.

ARTÍCULO 48° - Obras frentistas a calles con medidas insuficientes. En el caso de proyectarse obras sobre vías existentes que no cumplen con los perfiles indicados para cada caso, las líneas de edificación de proyectos nuevos o de reformas que excedan tareas de mantenimiento edilicio se retirarán hasta la medida reglamentaria.

ARTÍCULO 49° - Dimensionado. En todo proyecto sobre una parcela que se vea afectada por la apertura de Avenidas y/o calles troncales o secundarias, deberán dimensionarse las mismas respetando lo establecido en el CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y PERFILES DEL SISTEMA VIAL del Libro II.

Cuando el eje de la calle a abrir coincida con el límite del inmueble a urbanizar, se permitirá su apertura en solo la mitad de su ancho. No obstante, si ya existen razones que impidan completar la otra mitad, deberá cederse el ancho completo reglamentario.

ARTÍCULO 50° - Diseño de la traza. En todas las zonas, la traza de las calles incluirá los espacios de las ochavas que correspondan. Los catetos de los triángulos de visibilidad deberán plantearse con una medida mínima de 4,30 m. A su vez deberá cada zona respetar:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 1 - Zona I. Zona urbana consolidada: La traza de las nuevas vías de circulación respetará la continuidad de los ejes de las calles existentes o sus prolongaciones virtuales. Se admitirán desfasajes o ángulos de quiebre en vías de circulación siempre y cuando, a juicio de las OT, sea conveniente para la trama vial existente en el sector o cuando la configuración parcelaria y/o topográfica así lo aconseje.

Inciso 2 - Zona II. Zona de integración territorial: La traza de las vías de circulación públicas respetarán la continuidad de los ejes este-oeste y norte-sur indicados en plano de la Red Vial Principal del Capítulo 2 del Libro II. Las vías con dirección norte-sur, sean de carácter público o privado, deberán respetar en su traza la dirección de las curvas de nivel del terreno a fin de no provocar escorrentías superficiales no convenientes.

Inciso 3 - Zona III. Zona rural de urbanización futura: La traza de la red vial principal respetará la macro trama vial establecida en plano del Capítulo 2 del Libro II. La resolución de la traza de estas Avenidas troncales deberá realizarse sin invadir las áreas de protección ambiental (APA2). La red vial a abrir dentro de esa macro trama, se trazará siguiendo las cotas de nivel o en coincidencia con los límites de los lotes o fincas si existieren, con una distancia entre calles no mayor a 250 m.

ARTÍCULO 51° - Nudos: Cuando se presente la existencia de barreras físicas tales como cursos de agua, canales, desniveles, etc., y se deba dar continuidad a una calle o Avenida, el diseño del nudo se resolverá en forma particular.

ARTÍCULO 52° - Apertura de pasajes: Los pasajes no podrán diseñarse con una longitud superior a los 150 m, salvo que se trate de completar la apertura parcial existente en una cuadra, o que la misma exceda esta medida.

Deberán disponerse en forma alternada entre calles o Avenidas y no podrán empalmar con Avenidas, a menos que estas tengan calle de servicio.

ARTÍCULO 53° - Barreras Físicas. Cuando el inmueble a urbanizar sea afectado o colinde con barreras físicas como cursos de agua, grandes equipamientos y/o conjuntos inmobiliarios constituidos, se deberán materializar calles laterales según los perfiles establecidos en Libro II a los fines de facilitar la circulación y la accesibilidad de acuerdo con las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Colinde con cursos de agua. Sobre ambas márgenes de los cursos de agua, ríos y canales, se construirán sendas calles públicas a partir de la línea de ribera según perfil correspondiente del Libro II. Cualquier tipo de proyecto en parcelas linderas a cursos de agua, deberá cumplir con las factibilidades establecidas en el Libro III.

Inciso 2 – Ubicado en un área consolidada y linde con un conjunto inmobiliario preexistente. Se preverán calles públicas en esos límites, teniendo en cuenta los perfiles de la red vial del Libro II.

Inciso 3 – Linde con conjuntos inmobiliarios constituidos. El Departamento Ejecutivo Municipal, en base a un estudio urbanístico del sector, definirá las calles que considere necesarias abrir para dar accesibilidad pública al sector.

Inciso 4 - Colinde con Grande Equipamientos. Se preverán calles públicas en los límites con dicho Equipamiento.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CAPÍTULO 3 - INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 54° - Infraestructura. En toda urbanización que implique la apertura de calles públicas, como condición para su aprobación deberán construirse las siguientes obras de infraestructura:

- I. Red de agua corriente.
- II. Red de energía eléctrica domiciliaria.
- III. Redes de gas natural y cloacas cuando el lugar de conexión a la red existente se encuentre a menos de 300 m de los límites del inmueble a urbanizar.
- IV. Alumbrado público.
- V. Pavimento de tipo superior en vías principales internas y externas a la urbanización.
- VI. Cordón cuneta de hormigón armado con base estabilizada y enripiada en las calles secundarias.
- VII. Construcción de veredas, rampas en esquina y plantación de arbolado urbano.
- VIII. Escurrimiento de las aguas de lluvia: los proyectos de desagüe de nuevos emprendimientos urbanos, deberán mantener los caudales a erogar en las condiciones precedentes al cambio de uso del suelo, para recurrencias de 5 (cinco) a 10 (diez) años, como mínimo.
- IX. En relación al tendido de cables de alta y baja tensión, deberá efectuarse por tendido subterráneo, en cumplimiento de la Ord. N° 2106/17 y su modificatoria Ord. N° 2375/22.

CAPÍTULO 4 - CESIÓN DE BIENES PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICOS**SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 55° - Cesión de bienes para uso y utilidad pública. Se consideran de uso y utilidad públicos aquellos bienes e insumos que benefician al público en general. Incluye:

- I. Las vías públicas de circulación e infraestructura.
- II. Los espacios verdes públicos
- III. Los espacios para equipamientos urbanos públicos
- IV. Equipamiento para el espacio público.

SECCIÓN 2 - CESIÓN DE ESPACIOS PARA USO Y UTILIDAD PÚBLICA Y CESIÓN DE INSUMOS

ARTÍCULO 56° - Cesión de espacios para uso y utilidad pública y requisitos. Todo proyecto que implique la obligación de ceder tierras, deberá acreditar su cumplimiento y hacerlo efectivo según la modalidad establezca el Departamento Ejecutivo Municipal a través del correspondiente decreto reglamentario. Todo proyecto que conlleve cesión de espacios para uso público deberá cumplir con lo siguiente:

Inciso 1 - Cesión para vías públicas de circulación. Las superficies de tierras a ceder destinadas a vías públicas de circulación y sus ochavas serán transferidas sin cargo alguno a favor de la municipalidad, con las obras de infraestructura establecidas en el Artículo 54°.

Inciso 2 - Cesión para espacios verdes y equipamientos urbanos públicos. Las superficies de tierras a ceder destinadas a espacios verdes y a equipamientos urbanos serán transferidas sin cargo alguno a favor de la municipalidad. Los que se definen en:

- I. Espacios verdes públicos: a las plazas, plazoletas y parques públicos.
- II. Equipamientos urbanos públicos: a los destinados a salud, educación, deportes, cultura, turismo, desarrollo social y seguridad y a los que, no enunciados taxativamente, el Departamento Ejecutivo Municipal considere acordes con dicho fin.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 57°- Cesión de insumos para uso y utilidad pública y requisitos. Todo proyecto que implique la obligación de ceder insumos, deberá acreditar su cumplimiento y hacerlo efectivo según la modalidad establezca el Departamento Ejecutivo Municipal a través del correspondiente Decreto reglamentario. La cesión de insumos para obras de infraestructura y para equipamiento del espacio público incluye:

Inciso 1 - Insumos para obras de infraestructura. Se consideran insumos para obras de infraestructura a los materiales que se utilizan para:

I.- Las obras de pavimentos, cordón cuneta, desagües pluviales, alumbrado, semáforos, etc. en avenidas y calles del municipio.

II.- Las obras de veredas en el espacio público, incluidas las rampas para discapacitados y las tazas de los árboles.

III.- La señalética urbana como cartelería vial y de referencias, pinturas pavimentales, etc.

Inciso 2 - Insumos para equipamiento del espacio público. Se consideran insumos para equipamiento del espacio público a los siguientes:

I.- Los elementos del mobiliario urbano, tales como cestos papeleros, bancos, mesas, farolas, juegos para niños, refugios, etc., tanto para avenidas y calles como para plazas y parques.

II.- Los árboles y plantas ornamentales a colocar en el espacio público.

SECCIÓN 3 – CESIÓN SEGÚN TIPO DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 58°- Cesiones exigibles. Las cesiones exigibles de espacios o tierras para uso y utilidad públicos y/o de insumos para infraestructura y equipamiento del espacio público, se establecen según los siguientes tipos de urbanización: Loteos, conjuntos inmobiliarios.

ARTÍCULO 59°- En loteos. Cuando la superficie del predio a intervenir supere los 7.500 m², se deberán ceder al municipio tierras para uso y utilidad públicos en una superficie que se calculará según lo establecido en la siguiente tabla, considerando como superficie útil a la superficie total descontando la superficie de vías públicas (calzadas, veredas y ochavas). La superficie a ceder debe provenir del mismo predio. (Ley de Loteos N° 5380/82).

Tabla para cálculo de cesión de tierras:

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A LOTEAR	PORCENTAJE DE SUPERFICIE A CEDER AL MUNICIPIO
Hasta 7.500 m ²	sin obligación de donar
De 7.501 a 20.000 m ²	4% de la superficie útil del loteo
De 20.001 a 40.000 m ²	5% de la superficie útil del loteo
De 40.001 a 60.000 m ²	6% de la superficie útil del loteo
De 60.001 a 80.000 m ²	8% de la superficie útil del loteo
De 80.001 a 100.000 m ²	10% de la superficie útil del loteo
Más de 100.000 m ²	12% de la superficie útil del loteo

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 60°- En conjuntos inmobiliarios. Cuando la superficie del predio a intervenir supere los 7.500 m², se deberán ceder al municipio tierras para uso y utilidad públicos. La superficie a ceder podrá ubicarse dentro del mismo predio o fuera del perímetro del emprendimiento, siempre que tenga frente a pública. En caso de que el predio esté afectado por aperturas de vías públicas, los porcentajes se aplicaran sobre la superficie no destinada a vía pública. La superficie a ceder se calculará según la tabla a continuación.

Tabla para cálculo de cesión de tierras:

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A LOTEAR	PORCENTAJE DE SUPERFICIE A CEDER AL MUNICIPIO
Hasta 7.500 m ²	sin obligación a ceder
De 7.501 a 20.000 m ²	4% de la superficie útil del loteo
De 20.001 a 40.000 m ²	5% de la superficie útil del loteo
De 40.001 a 60.000 m ²	6% de la superficie útil del loteo
De 60.001 a 80.000 m ²	8% de la superficie útil del loteo
De 80.001 a 100.000 m ²	10% de la superficie útil del loteo
Más de 100.000 m ²	12% de la superficie útil del loteo

ARTÍCULO 61°- En urbanizaciones especiales residenciales, no residenciales y mixtas. Se considerarán los siguientes Disposiciones generales:

Inciso 1 - En urbanizaciones especiales residenciales, no residenciales y mixtas, con superficies a construir iguales o mayores a 3.000 m², el Departamento Ejecutivo determinará, en base a las necesidades urbanas, la conveniencia de cesión de tierras o de insumos.

Inciso 2 – Quedarán exentas de esta disposición, las urbanizaciones especiales destinadas a la salud, la educación, el deporte, la cultura y el culto.

Inciso 3 – En los proyectos donde se reciclen o refuncionalicen construcciones existentes en su parcela, independientemente del destino o uso que se le dé, no deberán incluir la superficie de la misma para el cómputo de cesión.

ARTÍCULO 62°- Lotes a urbanizar mayores de 20.000 m² de superficie. Disposiciones particulares para lotes mayores a 20.000 m²:

Inciso 1 - Los porcentajes de superficie a ceder para espacios verdes y/o equipamientos urbanos se aplicarán sobre la superficie total del predio. En el caso de estar afectado el predio por apertura de vías públicas, quedará exento de la cesión de superficies para espacios verdes.

Inciso 2 - La porción de superficie a ceder para uso y utilidad públicos será una parte del mismo predio a intervenir y siempre con frente a vía pública.

Inciso 3 - Se deberá considerar la donación de tierras, aplicando para el cálculo de la superficie a ceder la siguiente tabla:

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO A INTERVENIR	PORCENTAJE DE SUPERFICIE A CEDER AL MUNICIPIO
De 20.001 a 40.000 m ²	5% de la superficie
De 40.001 a 60.000 m ²	6% de la superficie
De 60.001 a 80.000 m ²	8% de la superficie
De 80.001 a 100.000 m ²	10% de la superficie
Mas de 100.000 m ²	12% de la superficie

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 63°- Lotes a urbanizar con superficies menores a 20.000 m2. Disposiciones particulares para lotes menores a 20.000 m2:

Inciso 1 - Cuando el lote a urbanizar tenga menos de 20.000 m2 de superficie, se podrán ceder tierras o insumos, según lo determine el Departamento Ejecutivo Municipal.

Inciso 2 - Si se determina la cesión de tierras, para el cálculo de la superficie a ceder se aplicará la tabla del Artículo 63.

Inciso 3 - Si se determina la cesión de insumos, se calculará el monto correspondiente a la cesión en base a los criterios y tablas del Artículo siguiente.

Inciso 4 - En el caso de estar afectado el predio por apertura de vías públicas, quedará exento de la cesión de superficies de tierras destinadas a espacios verdes e insumos.

ARTÍCULO 64°- Cesión de Insumos en lotes a urbanizar con superficies menores a 20.000 m2. En los casos de lotes a urbanizar con superficies menores a 20.000 m2 de emprendimientos con fines residenciales, no residenciales y/o mixtos, el monto correspondiente será calculado conforme a los siguientes criterios:

I.- Superficie a construir: superficie de proyecto a construir, considerando las superficies cubiertas al 100% de su valor y las superficies semicubiertas (terrazas con pérgolas, galerías techadas, balcones) al 50%.

II.- Porcentaje a ceder: índice variable que se aplicará sobre el total de la superficie a construir del proyecto. Siendo para residencial 0,25 y para no residencial 0,25.

III.- UVI (Unidad de Valor Inmobiliario): es una unidad de medida económica que indica el valor de una milésima parte de un metro cuadrado (1 m2) de construcción (\$/m2). Es determinada y actualizada periódicamente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). La UVI tiene como objetivo ajustar el costo del m2 de construcción a las variaciones del mercado y de la inflación.

IV.- Monto a ceder: se obtiene a partir del producto de la superficie equivalente a ceder en m2 por el valor obtenido del m2 de construcción (1000 UVIS \$/m2). Este producto da como resultado un monto en pesos (\$), que luego se traducirá en materiales que el emprendedor deberá ceder al municipio.

IV.- El resultado final: determinará el monto total a ceder en insumos, el cual se traducirá en materiales concretos que el emprendedor deberá entregar al Municipio para obras de infraestructura y equipamiento del espacio público.

Considerando la tabla siguiente:

SUPERFICIE A CONSTRUIR	PORCENTAJE A CEDER	SUPERFICIE EQUIVALENTE A CEDER	VALOR1 UVI s/BCRA	VALOR DEL m2 s/UVIS 1000 UVIS =1m2	MONTO A CEDER 1000 UVIS (\$/m2) x sup. a ceder (m2)
M2	0,25	M2	\$/milésima m2	\$/m2	\$

SECCIÓN 4 - PROCEDIMIENTO Y FORMALIZACIÓN DE LAS CESIONES

ARTÍCULO 65° - Acreditación de las cesiones. Toda cesión, sea de espacios físicos o de insumos materiales para uso y utilidad públicos, deberá formalizarse mediante los instrumentos legales y administrativos establecidos a continuación:

Inciso 1 - Cesión de espacios para uso y utilidad pública. La cesión de espacios deberá formalizarse mediante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

un instrumento privado con firma certificada notarialmente que deberá acompañar la solicitud de autorización del proyecto. Una vez aceptada dicha donación por el Concejo Deliberante, se publicará en el Boletín Municipal.

Inciso 2 - Cesión de insumos. La cesión de insumos se acreditará, previo a la autorización del proyecto, mediante un convenio entre el Departamento Ejecutivo Municipal y el titular del emprendimiento a través del cual se fijarán los tipos de insumos y los plazos de entrega según el monto de que se trate. Una vez formalizado, este acto se comunicará, fehacientemente, al Concejo Deliberante.

SECCIÓN 5 - DESTINO Y LOCALIZACIÓN DE ESPACIOS CEDIDOS

ARTÍCULO 66° - Destino y localización de los espacios cedidos. El destino y la ubicación de las superficies cedidas, destinadas a espacios verdes y para usos públicos, se registrarán por los siguientes criterios, según la zona PLANO N° 2 – ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO SEGÚN SU GRADO DE URBANIZACIÓN.

Inciso 1 - En la zona urbanizada consolidada (Zona I). En los conjuntos inmobiliarios y las urbanizaciones especiales, la ubicación de las superficies cedidas destinadas a espacios verdes y para usos públicos, será definida por el DEM a través de sus OT, teniendo en cuenta las necesidades de espacios verdes y/o equipamientos urbanos públicos que se definieron en el Plan Urbano Ambiental y los Lineamientos Estratégicos de Desarrollo de Yerba Buena 2025-2050.

Inciso 2 - En la zona de integración territorial (Zona II). las superficies destinadas a espacios verdes y/o equipamientos públicos se ubicarán contiguas a las vías troncales de circulación, existentes o a ceder, ubicadas en las márgenes de canales y/o ríos, con el fin de crear espacios verdes a lo largo de los mismos.

Inciso 3 - En la zona rural de urbanización futura (Zona III). las superficies destinadas a espacios verdes y/o equipamientos públicos se ubicarán contiguas a las Avenidas y calles troncales de circulación a donar, y si es posible, en los laterales a canales y/ o ríos, con el fin de crear parques lineales a lo largo de los mismos.

CAPÍTULO 5 - SIMPLES MODIFICACIONES PARCELARIAS

ARTÍCULO 67° - Definiciones. A los efectos del presente Código, se definen las siguientes figuras de modificación parcelaria:

Inciso 1 - División. Es todo fraccionamiento de tierras que tenga como resultado la obtención de nuevas parcelas a partir de una de origen.

Inciso 2 - Unificación. Es la modificación parcelaria que implica el englobamiento de dos o más parcelas existentes.

Inciso 3 - Unificación y División. Implica el englobamiento de dos o más parcelas y la obtención simultánea de dos o más nuevas fracciones.

ARTÍCULO 68° - Condiciones para las Divisiones Parcelarias. Las divisiones de parcelas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

Inciso 1 - Toda fracción resultante de una división parcelaria respetará las medidas y superficies mínimas que se establecen, para cada área o corredor, en las Planillas de parámetros de edificación en el Libro VI.

Inciso 2 - Se aceptará una tolerancia del 5% en medidas de frente y/o de fondo siempre y cuando la diferencia con la superficie exigida no sea mayor del 10%.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 3 - Se podrán dividir con medidas insuficientes parcelas con frente a dos calles, exceptuando parcelas esquina, siempre y cuando las medidas de los frentes existentes no se modifiquen y que, a criterio fundado de las OT del Departamento Ejecutivo Municipal, se produzca una mejora en la conformación parcelaria, considerando la relación frente-fondo, la ubicación de la parcela y la morfología del sector.

Inciso 4 - De una parcela se pueden separar fracciones con medidas insuficientes siempre que estas últimas estén de acuerdo a títulos vigentes debidamente registrados y que la constitución de la parcela origen obedezca a un acto administrativo.

Inciso 5 - De una parcela se pueden separar fracciones para acrecentar otras colindantes, siempre que el remanente de la parcela fraccionada quede con las dimensiones mínimas establecidas por esta norma. La parcela cedente podrá quedar con dimensiones menores a las reglamentarias si, a juicio de las Oficinas Técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal, se produce una mejora en la conformación parcelaria, considerando la relación frente-fondo, forma de la parcela cedente y morfología del sector.

Inciso 6 - No se admitirán divisiones de terrenos de las que resulten una o más fracciones sin frente a vía pública. Se entiende como frente en este caso a la línea que divide la propiedad pública de la privada que debe constituir un lado de la parcela y no servir exclusivamente como acceso.

ARTÍCULO 69° - Divisiones de parcelas afectadas por la prolongación de arterias de la red vial.

Si el predio a dividir resultara afectado por la prolongación de una arteria de la red vial, o su proyección, la superficie correspondiente a esa prolongación o proyección deberá ser cedida a la municipalidad sin erogaciones ni compromisos para la misma, en los siguientes casos:

Inciso 1 - Cuando dicha arteria forme parte de la red vial principal, según lo establece el PLANO N° 1 - RED VIAL PRINCIPAL del LIBRO II del presente Código.

Inciso 2 - Cuando no estando dicha arteria incluida en de la Red Vial Principal, el Departamento Ejecutivo Municipal, en base a un informe fundado de sus OT, lo considerara conveniente para la conectividad urbana.

ARTÍCULO 70° - Unificaciones Parcelarias. Las unificaciones parcelarias producto del englobamiento de una o más parcelas se admitirán en todos los casos, independientemente de las medidas de las parcelas originales y de las que resulten como producto de la unificación siempre que no se contravengan disposiciones específicas de afectación a equipamiento o trazado vial.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

LIBRO IV
ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO**CAPÍTULO 1 – DEFINICIONES****SECCIÓN UNICA**

ARTÍCULO 71° - Zonificación. La ciudad de Yerba Buena queda zonificada en Áreas Urbanas y Corredores Comerciales.

ARTÍCULO 72° - Áreas. Se entiende por Área a una zona del territorio de la ciudad identificado por características propias, según criterios de urbanización, usos predominantes del suelo, densidades permitidas, parámetros de edificación, medidas de parcelamiento, morfología urbana y valor ambiental. Cada área está destinada a la localización predominante de ciertos tipos de actividades o usos, tales como residenciales, de refuncionalización, de protección patrimonial, de protección ambiental, de servicios o de urbanización futura. Las disposiciones específicas de cada una de ellas se establecen en el Capítulo 2 y 4 del presente libro y están delimitadas por los Planos del presente Libro.

ARTÍCULO 73° - Corredores Comerciales. Se denominan Corredores Comerciales a los ejes multifuncionales de diferentes escalas y jerarquías, que estructuran el territorio y delimitan áreas residenciales o de servicios. Tienen una conformación lineal y están destinados principalmente a la localización de actividades comerciales, acompañadas también por edificación con destino residencial y/o de servicios. Están conformados por las parcelas frentistas a las avenidas y calles troncales de la ciudad.

Se plantea para la ciudad siete corredores comerciales subdivididos en tramos según los usos predominantes del suelo destinados para cada uno de ellos, además de presentar diferentes parámetros de edificación. Las disposiciones específicas de cada una de ellas se establecen en el Capítulo 2 y 4 del presente Libro y están delimitadas por los Planos del presente Libro.

CAPÍTULO 2**ÁREAS SECCIÓN 1 - ÁREAS RESIDENCIALES**

ARTÍCULO 74° - ÁREAS RESIDENCIALES (R). Áreas destinadas a la localización de viviendas como uso predominante y, en algunos casos como uso exclusivo. Admite comercio minorista, siempre que sea compatible con la vivienda y de superficies reducidas.

Tienen como finalidad garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad.

Se clasifican según la intensidad y formas de ocupación del suelo, del parcelamiento y de los usos permitidos en Áreas Residenciales Exclusivas (RE1 y RE2), Áreas Residenciales Mixtas (RM) y Áreas Residenciales de Integración Territorial (RIT 1 y RIT2).

ARTÍCULO 75° - Áreas Residenciales Exclusivas (RE). Son las Áreas de la ciudad que presentan usos residenciales exclusivos o usos residenciales predominantes. A su vez, se clasifican en:

Inciso 1 - Áreas Residenciales Exclusivas 1 (RE1). Son las áreas de uso residencial exclusivo que están conformadas por conjuntos inmobiliarios residenciales (barrios cerrados o barrios privados). No admiten el asentamiento de actividades comerciales ni de servicios personales, salvo cuando forman

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

parte del proyecto integral del conjunto inmobiliario.

Inciso 2 - Áreas Residenciales Exclusivas 2 (RE2). Son las áreas de uso residencial predominante. En estas áreas se permiten loteos y urbanizaciones especiales, siempre que cumplan con las condiciones establecidas por la presente norma. Admiten el asentamiento de actividades comerciales y de servicios siempre que sean complementarias a la vivienda y no produzcan molestias a la misma.

ARTÍCULO 76° - Área Residencial Mixta (RM). Son las áreas de la ciudad destinadas a usos residenciales y a localizaciones de actividades comerciales y de servicios de frecuencia de utilización diaria, periódica y ocasional, vinculadas a la población asentada en las mismas y en las áreas residenciales exclusivas. Admite mayor mixtura de usos que las áreas residenciales exclusivas.

Se caracterizan por su conformación urbana, por su parcelamiento de medidas inferiores a las exigidas, por la mayor ocupación del suelo y la mixtura de actividades en cada parcela.

ARTÍCULO 77° - Áreas Residenciales de Integración Territorial (RIT). Son las áreas conformadas por la zona pedemontana, adyacente a los bosques nativos de las Sierras de San Javier y del Aconquija, catalogada de integración territorial, según lo consigna la ley nacional 26.331 y ley provincial 8.304 de ordenamiento territorial de bosques nativos, donde la urbanización estará condicionada a lo que estas leyes establecen.

Las áreas de Residenciales de Integración Territorial se caracterizan por la presencia de pendientes pronunciadas, conos de deyección y el incremento de caudales de las escorrentías superficiales post precipitación. Su urbanización estará condicionada a la presentación de planes directores de manejo hídrico y de manejo de cauces y planes urbanos que incorporen prácticas sostenibles y reduzcan conflictos socio- ambientales. Deberán presentar las factibilidades de urbanización que se establecen en el presente Código.

Admiten la localización de viviendas en parcelas de grandes superficies y de usos vinculados al ecoturismo, hotelería, producción agrícola en huertas orgánicas y quintas de citrus a pequeña escala. Pueden admitir comercios y servicios de cercanía y de uso diario solo sobre las vías principales definidas como tales en el Plano N° 1 de la Red Vial Principal, del Libro II del presente Código.

ARTÍCULO 78° - Clasificación de las Áreas Residenciales de Integración Territorial. Las Áreas Residenciales de Integración Territorial se subdivide en dos tipos de áreas que se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo, de la mayor o menor restricción de los usos permitidos y por el parcelamiento, por lo cual se clasifican en:

Inciso 1 - Área Residencial de Integración Territorial 1 (RIT1). Se caracteriza por ser una zona residencial predominante, de viviendas individuales. No se permiten nuevas urbanizaciones de tipo —conjuntos inmobiliarios o —urbanizaciones especiales.

Inciso 2 - Área Residencial de Integración Territorial 2 (RIT2). Es un área con grandes extensiones no urbanizadas. Se permite su urbanización mediante loteos, conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones especiales, siempre que se cumplan las condiciones establecidas por la presente norma en general y en particular para esta área.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 2 - ÁREA DE REFUNCIONALIZACIÓN URBANA

ARTÍCULO 79° - ÁREA DE REFUNCIONALIZACIÓN URBANA (ARU). El área de Refuncionalización Urbana abarca el antiguo trazado de la ex vía ferroviaria, que constituye una diagonal que cruza la ciudad de noreste a sudoeste, desde el barrio San José hasta el canal Yerba Buena y desde el canal Yerba Buena hasta Av. Solano Vera al sur. Se caracteriza por el asentamiento de viviendas precarias.

Por sus características socio-ambientales, requiere ser considerada como un área a refuncionalizar, mediante programas estatales integrales y abarcativos de todas las dimensiones involucradas.

SECCIÓN 3 - ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

ARTÍCULO 80° - ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL. Las Áreas de Protección Patrimonial son las caracterizadas por sus valores históricos, paisajísticos, ambientales, y/o funcionales que requieren un estudio urbanístico especial e integral que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado y/o impacto de los mismos respecto a toda la ciudad.

Se clasifican en el Área de Protección Patrimonial 1, su ampliación y el Área de Protección Patrimonial 2.

ARTÍCULO 81° - Área de Protección Patrimonial 1. El área de protección patrimonial 1 se subdivide en dos áreas.

Inciso 1 – Área de protección patrimonial 1 (APP1) Es el área de la ciudad correspondiente a la Villa Marcos Paz que comprende un área de 5 por 5 manzanas que incluye a la Plaza Nogués y a las 24 manzanas que conforman el casco viejo de la ciudad, incluidos sus calles, veredas y el parcelamiento original de cada manzana. Esta área está incluida en la ley provincial 7.535 (año 2004) de Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural Provincial.

Está delimitada por Av. Aconquija, acera sur, entre calles Belgrano y Anzorena; calle Anzorena ambas aceras entre Av. Aconquija y Bvd. 9 de Julio; Boulevard 9 de Julio acera norte entre calles Anzorena y Belgrano; Belgrano ambas aceras entre Bvd. 9 de Julio y Av. Aconquija.

Se caracteriza por sus valores urbanos, históricos, funcionales y ambientales y está destinada a la localización prioritariamente de viviendas individuales y/o colectivas y de comercios y servicios vinculados a la vivienda y al turismo. No se permite la vivienda agrupada, salvo que sea en parcelas mayores a 30 m de frente y que la resolución arquitectónica de cada unidad de vivienda sea en perímetro libre, respetando las disposiciones establecidas en el presente código sobre las normas de ocupación y edificación para esta área.

Inciso 2 - Ampliación Área de Protección Patrimonial 1 (AAPP1). Es el área colindante al área APP1 del artículo anterior que por su ubicación y valores ambientales debe ser protegida. Se caracteriza por un predominio de lotes de grandes dimensiones delimitados por cercos vivos, por la edificación de baja altura retirada de las líneas divisorias de parcela, por la baja ocupación del suelo y por el parqueizado y el arbolado en veredas y en el interior de las parcelas.

Está delimitada al este por calle Belgrano, al sur por Boulevard 9 de Julio acera norte entre calles Belgrano y Victoria Ocampo, parcelas frentistas a calle Victoria Ocampo hasta su intersección con calle Sarmiento, parcelas frentistas a calle Sarmiento hasta su intersección con calle Belgrano. Quedan excluidas de esta delimitación las parcelas cuyos frentes dan al Boulevard 9 de Julio y a calle Belgrano, que respetarán las disposiciones establecidas para sus respectivos corredores.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 82° - Área de protección Patrimonial 2 (APP2). Es el área de la ciudad correspondiente a la Plaza Vieja y a las parcelas frentistas a la misma sobre las calles que rodean a la plaza: calles Charcas, Thiele y San Luis al Oeste, Norte y Sur, respectivamente. Se caracteriza por sus valores históricos y funcionales y está destinada a la localización de viviendas, comercios y servicios.

Esta área también abarca las 12 manzanas comprendidas entre calles La Paz, Reconquista, Solano Vera y San Luis, como parte del área para ser renovada, siendo de valor patrimonial su amanzanamiento como parte del casco fundacional de la ciudad. Las parcelas frentistas a Av. Solano Vera se regirán por las disposiciones establecidas para el Corredor C3b.

SECCIÓN 4 - ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 83° - Áreas de Protección Ambiental (APA). Las Áreas de Protección Ambiental son las caracterizadas por sus valores paisajísticos y ambientales, que requieren ser preservadas, protegidas y puestas en valor, con el fin de lograr su integración al paisaje urbano de la ciudad conservando los valores naturales que las caracterizan. Están integradas por los bosques nativos, los ecosistemas naturales, los cursos de agua y sus entornos naturales, los bosques, parques, plazas y arbolados del ejido municipal y las lagunas de laminación o retención de agua resultantes de la urbanización. Se clasifican en: APA1, APA2, PU y AR.

ARTÍCULO 84° - Áreas protegidas de bosques nativos y de ecosistemas naturales (APA1). Es el área regulada por la Ley Nacional N° 26.331, Ley Provincial N° 8.304 y la presente Ordenanza, que brindan servicios eco sistémicos de protección al municipio y al área metropolitana.

ARTÍCULO 85° - Áreas de recuperación y protección ambiental y paisajística (APA2). Es el área conformada por los cursos de agua (ríos, arroyos, zanjones y canales) y las zonas aledañas de reserva con albardones, arboledas y bosques.

ARTÍCULO 86° - Áreas de parques urbanos y plazas (PU). Es el área conformada por todas las plazas y parques de la ciudad.

ARTÍCULO 87° - Áreas de retención y/o reserva del suelo (AR). Son las áreas que están destinadas a retención de aguas mediante lagunas anegables que sirvan de atenuación de escurrimientos pluviales, para optimizar el funcionamiento de los canales drenantes metropolitanos. Su afectación como área de reserva podrá ser modificada si con un estudio y evaluación de la zona, la Dirección Provincial del Agua considera que ya no resulta útil para la estrategia de control de escurrimientos pluviales para el municipio de Yerba Buena en particular y para el área metropolitana de San Miguel de Tucumán en general. De no mediar dicho informe se deberá mantener su condición de área de retención.

Las Áreas de Retención (AR) ya definidas en el municipio de Yerba Buena son: Laguna de San José, Laguna del Perro Ahorcado y la laguna del predio de la UNT, Facultad de Agronomía. A medida que se urbanicen los suelos disponibles, se incorporarán las lagunas que deban implementarse en el área consolidada como así también en las zonas RIT 1 y 2 y en la zona de urbanización futura, al norte de Av. Perón.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 5 - ÁREAS DE SERVICIOS

ARTÍCULO 88° - ÁREA DE SERVICIOS (S): Son las áreas de la ciudad destinadas fundamentalmente a la localización de comercios mayoristas y minoristas, servicios y actividades industriales terciarias no molestas y de pequeña envergadura. Se admite la vivienda.

Se localizan en puntos de accesibilidad metropolitana a fin de prestar servicios tanto a la población de Yerba Buena como a la de los municipios colindantes.

Incluye dos zonas:

I.-la Av. Camino del Perú desde el límite norte del municipio hasta la calle Frías Silva de San José.

II.-la zona sur del municipio en el sector delimitado en el Plano N° 3A y 3B del capítulo 6 del presente Libro.

CAPÍTULO 3 - CORREDORES COMERCIALES

ARTÍCULO 89° - CORREDORES COMERCIALES. Son ejes urbanos multifuncionales, de diferentes escalas y jerarquías, que van estructurado el territorio y definiendo áreas predominantemente residenciales con rápido y fácil acceso a los bienes y servicios que esos corredores contienen, promoviendo la movilidad peatonal.

Los diferentes corredores comerciales se diferencian entre sí por la magnitud, tipo, jerarquía y especialización de las actividades admitidas, por las tipologías de vivienda y edificación permitidas y por los perfiles edilicios. Se clasifican en: Corredor Comercial 1 (C1), Corredor Comercial 2 (C2), Corredor Comercial 3 (C3), Corredor Comercial 4 (C4), Corredor Comercial 5 (C5) y Corredores Comerciales 6 (C6).

SECCIÓN 1- CORREDOR COMERCIAL 1

ARTÍCULO 90° - Corredor Comercial AV. PERÓN (C1): Es el corredor correspondiente a la Av. Perón entre Av. Camino del Perú y rotonda a Horco Molle. Se caracteriza por ser un eje vial metropolitano troncal que concentra actividades multifuncionales de gran jerarquía.

Se subdivide en 3 tramos conformados según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor Comercial 1a (C1a): correspondiente a Av. Perón en el tramo comprendido entre Av. Camino del Perú y calle J.B. Terán. Se caracteriza por la localización de viviendas unifamiliares, comercios minoristas y servicios al automotor, todos ellos de pequeña envergadura.

Inciso 2 - Corredor Comercial 1b (C1b): correspondiente a Av. Perón en el tramo comprendido entre calle J.B. Terán y Pje. Lisboa. Se caracteriza por la localización de viviendas unifamiliares y multifamiliares, grandes equipamientos urbanos y centros comerciales de gran envergadura.

Inciso 3 - Corredor Comercial 1c (C1c): correspondiente a Av. Perón en el tramo comprendido entre Pje. Lisboa y la rotonda a Horco Molle, siendo el acceso al parque biológico Sierras de San Javier. Se caracteriza por la localización de viviendas unifamiliares y equipamientos comunitarios. (Eco parque La Hoya, centro deportivo municipal y escuela municipal).

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 2 - CORREDOR COMERCIAL 2

ARTÍCULO 91° - Corredor Comercial AV. ACONQUIJA y AV. CAMINO DEL PERÚ / ALFREDO GUZMÁN ENTRE CALLES PARAGUAY Y CARIOLA (C2): Es el corredor correspondiente a la Av. Aconquija entre Av. Camino del Perú y calle Juan XXIII/Marigliano y al Camino del Perú/Alfredo Guzmán en el tramo comprendido entre calles Paraguay y Cariola.

Se caracteriza por sus valores históricos, funcionales y ambientales y por ser un eje vial metropolitano troncal de acceso a la ciudad desde el municipio Capital. Está destinado a la localización de viviendas, comercios de jerarquía y servicios.

Se subdivide en 3 tramos conformados, según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor Eje Comercial 2a (C2a). Correspondiente a Av. Aconquija en el tramo comprendido entre Av. Camino del Perú/Alfredo Guzmán y calles Hernández/ Zavalía y el tramo comprendido entre calles Acasuso/ Darwin y calles Imbaud/Irigoyen. También Camino del Perú/ Alfredo Guzmán en el tramo comprendido entre calles Brasil y Boulevard 9 de Julio. Se caracteriza por el predominio y concentración de actividades comerciales, administrativas y financieras.

Inciso 2 - Corredor Eje Comercial 2b (C2b). Correspondiente a Av. Aconquija en el tramo comprendido entre calles Hernández/Zavalía y calles Acasuso/ Darwin. Se caracteriza por la localización de viviendas unifamiliares, comercios minoristas de jerarquía y servicios administrativos y financieros.

Inciso 3 - Corredor Eje Comercial 2c (C2c). Correspondiente a Av. Aconquija en el tramo comprendido entre calles Imbaud/Irigoyen y Marigliano/Juan XXIII, siendo el acceso al cerro San Javier. Se caracteriza por el predominio de viviendas unifamiliares y la localización de actividades comerciales y de servicios complementarias a lo residencial.

SECCIÓN 3 - CORREDOR COMERCIAL 3

ARTÍCULO 92° - Corredor Comercial AV. SOLANO VERA - CALLE MADERUELO (C3): Es el corredor correspondiente a la Av. Solano Vera/Maderuelo entre el límite Sur del municipio y Av. Perón. Se caracteriza por la localización predominante de comercios minoristas y servicios generales de mediana envergadura, con escasas viviendas unifamiliares.

Se subdivide en 3 tramos conformados según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor Comercial 3a (C3a). Correspondiente a Av. Solano Vera en el tramo comprendido entre calle San Luis y el límite Sur del municipio, después del camino de la sirga del Canal Yerba Buena.

Inciso 2 - Corredor Comercial 3b (C3b). Correspondiente a Av. Solano Vera en el tramo comprendido entre calle Av. Aconquija y calle San Luis se caracteriza por el predominio y concentración de actividades comerciales y de servicios.

Inciso 3 - Corredor Comercial 3c (C3c). Tramo correspondiente a calle P. Maderuelo entre Av. Aconquija y Av. Perón. Se caracteriza por la localización predominante de viviendas unifamiliares, con comercios y servicios complementarios a lo residencial.

SECCIÓN 4 - CORREDOR COMERCIAL 4

ARTÍCULO 94° - Corredor Comercial AV. FANZOLATO (C4). Es el corredor correspondiente a la Av. Fanzolato entre Av. Perón y límite Norte del municipio. Se caracteriza por ser un eje vial con

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

proyección metropolitana.

Se subdivide en 2 tramos conformados según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor Comercial 4a (C4a). Tramo correspondiente a Av. Fanzolato entre Av. Perón y Diagonal San José. Se caracteriza por la localización predominante de viviendas unifamiliares, con comercios y servicios complementarios a lo residencial.

Inciso 2 - Corredor Comercial 4b (C4b). Tramo correspondiente a Av. Fanzolato entre Diagonal SAN JOSÉ y límite Norte del municipio. Se caracteriza por la localización predominante de viviendas unifamiliares y de centros comerciales y de servicios a escala barrial y complementarios a lo residencial.

SECCIÓN 5 - CORREDOR COMERCIAL 5

ARTÍCULO 95° - Corredor Comercial CALLES TRONCALES (C5). Son los corredores correspondientes a parcelas frentistas a las CALLES TRONCALES que se enuncian a continuación: FRÍAS SILVA, ROCA S.J., LOBO DE LA VEGA, MORENO, BVD 9 DE JULIO, LAMADRID, SAN MARTÍN, SAN LUIS, HIGUERITAS, PERU, COLÓN, CHUBUT, MENDOZA, SAAVEDRA LAMAS, SALTA, BASCARY, LAS ROSAS, ROSSI, J. B. TERÁN, ZAVALÍA- HERNÁNDEZ y SALAS Y VALDEZ en el tramo comprendido entre Camino del Perú y calle J.B. Terán.

Tienen como función la localización de viviendas, comercios minoristas y servicios personales con el fin de facilitar la accesibilidad peatonal desde las áreas residenciales por su cercanía y potenciar nuevos polos de desarrollo de mediana afluencia.

Se clasifican en 3 tipos de corredores según los usos del suelo, las densidades admitidas y las alturas máximas permitidas. Estos son:

Inciso 1 - Corredor Comercial 5a (C5a).

Inciso 2 - Corredor Comercial 5b (C5b).

Inciso 3 - Corredor Comercial 5c (C5c).

Su delimitación se establece en el PLANO N° 3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES inserto en el presente Libro.

SECCIÓN 6 - CORREDORES COMERCIALES 6

ARTÍCULO 96°- Corredores Comerciales 6 (C6). Son los corredores correspondientes a parcelas frentistas a Avenidas principales ubicadas al norte de Av. Perón, en el sector comprendido entre el Bvd. Bernabé Araoz YB, Av. Perón, Av. Pedemonte y el límite norte del municipio. Se prevé, en su futura urbanización, que se localicen viviendas multifamiliares, grandes equipamientos urbanos y administrativos, servicios financieros, servicios complementarios a lo residencial y centros comerciales de gran envergadura.

Se clasifican en 3 tipos de corredores según los usos del suelo, las densidades admitidas y las alturas máximas permitidas. Estos son:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 1 - Corredor Comercial 6a (C6a).

Inciso 2 - Corredor Comercial 6b (C6b).

Inciso 3 - Corredor Comercial 6c (C6c).

Su delimitación se establece en el PLANO N° 3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES inserto en el presente Libro.

SECCIÓN 7 - CORREDOR DE SERVICIOS 7

ARTÍCULO 97° - Corredor de Servicios 7 (C7). Corredores lineales de la ciudad destinados fundamentalmente a la localización de servicios y de actividades industriales terciarias de pequeña envergadura. Se admite la vivienda. Se subdivide en 3 tramos conformados según se describe a continuación:

Inciso 1 - Corredor de Servicios 7a (C7a). Tramo correspondiente a la Av. Camino del Perú desde la calle Frías Silva SJ hasta Pje. Gral. Savio y desde calle Fray Mamerto Esquiú hasta calle Brasil.

Inciso 2 - Corredor de Servicios 7b (C7b). Tramo correspondiente a Av. Alfredo Guzmán desde Boulevard 9 de Julio hasta calle San Luis.

Inciso 3 - Corredor de Servicios 7c (C7c). Tramo correspondiente al Camino de Sirga Canal Yerba Buena desde Av. Alfredo Guzmán hasta calle Federico Rossi y desde calle Martín Fierro hasta calle Reconquista.

CAPÍTULO 4 - ÁREA RURAL DE URBANIZACIÓN FUTURA

SECCIÓN ÚNICA

Artículo 98° - ÁREAS RURALES DE URBANIZACIÓN FUTURA (RUF). El Área Rural de Urbanización Futura, son las zonas del municipio conformadas por fracciones de tierra de mayor extensión, destinadas actualmente a usos agrícolas y que se establecen como zonas de urbanización futura. Están ubicadas al norte de Av. Perón, aledañas a la zona urbana consolidada. Su urbanización estará condicionada a la presentación de planes directores de manejo hídrico y de manejo de cauces y a las factibilidades de urbanización que se fijen desde el municipio.

Estarán destinadas a la localización de viviendas individuales y colectivas, de comercios, de servicios y equipamientos administrativos, financieros, de salud, de educación, de deporte y de cultura.

En esta zona se prevé la protección y consolidación de parques lineales a lo largo de los canales y arroyos existentes incluyendo en estos corredores verdes a las arboledas existentes.

La zonificación de usos para la urbanización futura de estas áreas, delimitada por el plano N° 3A y 3B, será la siguiente:

Inciso 1 - Áreas Residenciales Exclusivas (RE). Conforme al Artículo 75°, pueden ser RE1 o RE2.

Inciso 2 - Área Residenciales de Integración Territorial 2 (RIT2). Conforme al Artículo 78°.

Inciso 3 - Áreas de recuperación y protección ambiental y paisajística (APA2). Conforme al Artículo 85°.

Inciso 4 - Corredores comerciales 6 (C6). Conforme al Artículo 96°.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CAPÍTULO 5 - GRANDES EQUIPAMIENTOS (GE)**SECCIÓN ÚNICA**

Artículo 99° - Definición. Se denominan Grandes Equipamientos a las instalaciones ubicadas en la ciudad, definidas como tal por percibir las siguientes características:

- I. Su USO ESPECÍFICO: administrativo, institucional, educativo, deportivo, recreativo, de transporte, de salud, cultural, comercial y turístico.
- II. Sus DIMENSIONES: Parcelas iguales o mayores a 10.000 m².

Artículo 100° - Grandes Equipamientos existentes: son los mencionados a continuación y ubicados en el plano 3D.

- I. Club Atlético San José
- II. Sociedad Rural de Tucumán
- III. Club Atlético San Martín
- IV. Aeroclub Tucumán
- V. UNSTA
- VI. Colegio Santa Rosa
- VII. Centro comercial Gómez Pardo
- VIII. Escuela Municipal Petrona de Adami
- IX. Colegio San Patricio Nivel secundario
- X. Cementerio Municipal
- XI. Club Tucumán Rugby Anexo campo Norte
- XII. Club Tucumán Rugby
- XIII. Cementerio Parque San Agustín
- XIV. Club Unidad Sionista Tucumán
- XV. Área operativa SIPROSA - Escuela Clotilde Doñate
- XVI. Centro de Salud Municipal Dr. Ramón Carrillo
- XVII. Club Atlético Unión Aconquija
- XVIII. Centro comercial Portal Tucumán
- XIX. Colegio Pucará
- XX. Colegio Los Cerros
- XXI. Colegio FASTA Ángel María Boisdron
- XXII. UNT

Artículo 101° - Consideraciones para Grandes Equipamientos existentes. Se tendrán en cuenta para ellos las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Proyectos de Ampliación. Los grandes equipamientos existentes que pretendan realizar ampliaciones de superficies edilicias, deberán adecuarse a los parámetros establecidos en el libro VI. Además, deberán solicitar al DEM su viabilidad según los impactos que puedan generar dicha ampliación en cuanto al tránsito, accesibilidad, medio ambiente y en todo aspecto que el DEM considere necesario.

En el caso de los grandes equipamientos en situación de uso no conforme, también deberán adecuarse a las disposiciones establecidas en el artículo 166° del presente Código.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 2 - GE que interrumpen la red vial. En el caso de aquellos grandes equipamientos que pretendan proyectos de ampliación pero que, por las dimensiones de su lote y ubicación en la ciudad, generen hoy la interrupción de la red vial (sea principal o secundaria) quedarán a consideración del DEM y sus OT quienes podrán solicitar la apertura de las vías que requieran continuidad dentro de la traza vial establecidas en el Plano de la Red Vial Principal presente el Libro II.

Inciso 3 - Cambio de Uso de un GE. En el caso de proponerse un cambio en el uso de un GE existente, (diferente al uso para el que fue aprobado), el nuevo uso deberá adecuarse a los permitidos en el área o corredor en que se encuentra ubicado según lo establece el Plano de Zonificación de usos del suelo las y adaptarse a los parámetros de edificación establecidos en Libro VI para dicha área o corredor.

Artículo 102° - Consideraciones para Grandes Equipamientos nuevos. Se tendrán en cuenta para ellos las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Nuevos GE. Serán considerados nuevos grandes equipamientos aquellos que brinden cualquiera de los servicios a la comunidad mencionados en el art. N° 99 y se ubiquen en parcelas con superficie mayor o igual a 10.000 m².

Inciso 2 - Ubicación de nuevos GE. Podrán localizarse, previa evaluación del DEM, en terrenos de propiedad del Estado Nacional, Provincial o Municipal o en terrenos privados de superficie igual o mayor a 10.000 m² que se encuentren en una o más de las siguientes situaciones:

- I. Vacantes de uso y sin destino predeterminado.
- II. Ocupados por instalaciones y/o usos sin probabilidades de renovación.
- III. Ocupados por instalaciones y/o usos posibles de renovación edilicia.

Inciso 3 - Apertura de la red vial. Los nuevos equipamientos deberán respetar la continuidad de la Red Vial Principal. Además, si el predio a urbanizar excediera los 250 m de longitud estando o no afectado por la prolongación de la red vial principal, se deberán abrir calles públicas que aseguren la conectividad.

Inciso 4 - Manzanas conformadas. Los nuevos equipamientos en su resolución deberán conformar manzanas independientes, rodeadas de vías de circulación vehicular. Así mismo deberán respetar la continuidad de la Red Vial Principal.

Artículo 103° - Normas urbanísticas particulares. En los casos en que la singularidad de la función del emprendimiento requiera resoluciones arquitectónicas especiales que exceden los parámetros de edificación, establecidos en el Código, se podrán proponer normas urbanísticas particulares. Estas normas deberán considerar el impacto en el entorno del proyecto propuesto y ser afines con el mismo. Con un informe fundado de la Comisión permanente de seguimiento del COU y de las OT del DEM, deberán ser remitidas al Concejo Deliberante para su tratamiento e intervención.

CAPÍTULO 6 - DELIMITACIÓN DE ÁREAS Y CORREDORES

SECCIÓN ÚNICA - PLANO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Artículo 104° - Plano de Zonificación de usos del suelo. La delimitación de áreas y corredores comerciales queda establecida según indica el plano N° 3A, que forma parte integrante del presente artículo con todas sus referencias:

- I. PLANO N° 3A - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Artículo 105° - Planos complementarios. Los siguientes planos corresponden a sectores del Municipio ya delimitados por el artículo anterior:

- I. PLANO N° 3B - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES
- II. PLANO N° 3B1 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES (SECTOR N - O)
- III. PLANO N° 3B2 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES (SECTOR N - E)
- IV. PLANO N° 3B3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES (SECTOR S - O)
- V. PLANO N° 3B4 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES (SECTOR S - E)
- VI. PLANO N° 3C - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREA RURAL DE URBANIZACIÓN FUTURA

Artículo 106° - Plano Grandes Equipamientos. El siguiente plano corresponde a los grandes equipamientos del Municipio establecidos en el artículo N°100:

- I. PLANO N° 3D - GRANDES EQUIPAMIENTOS

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

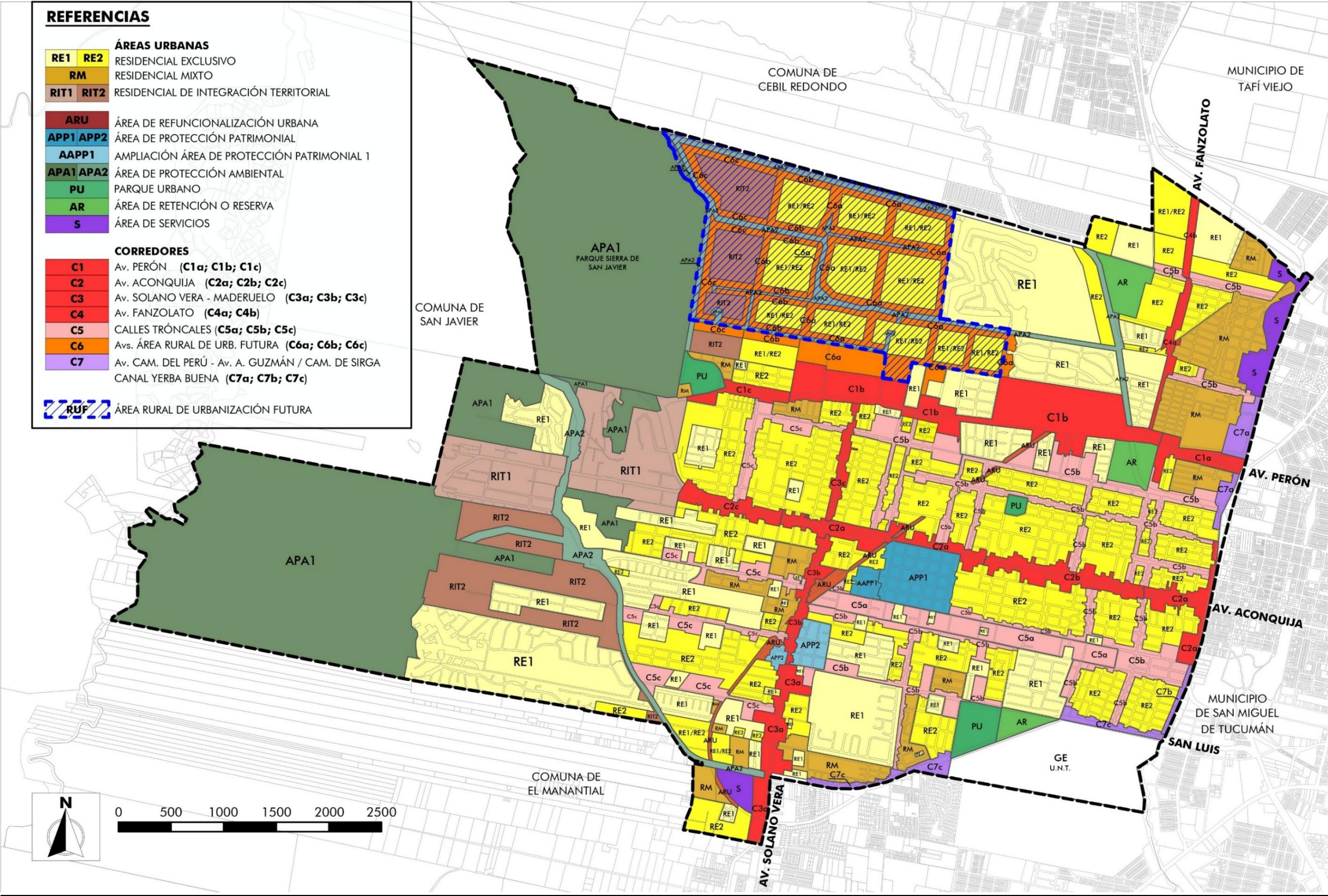
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES

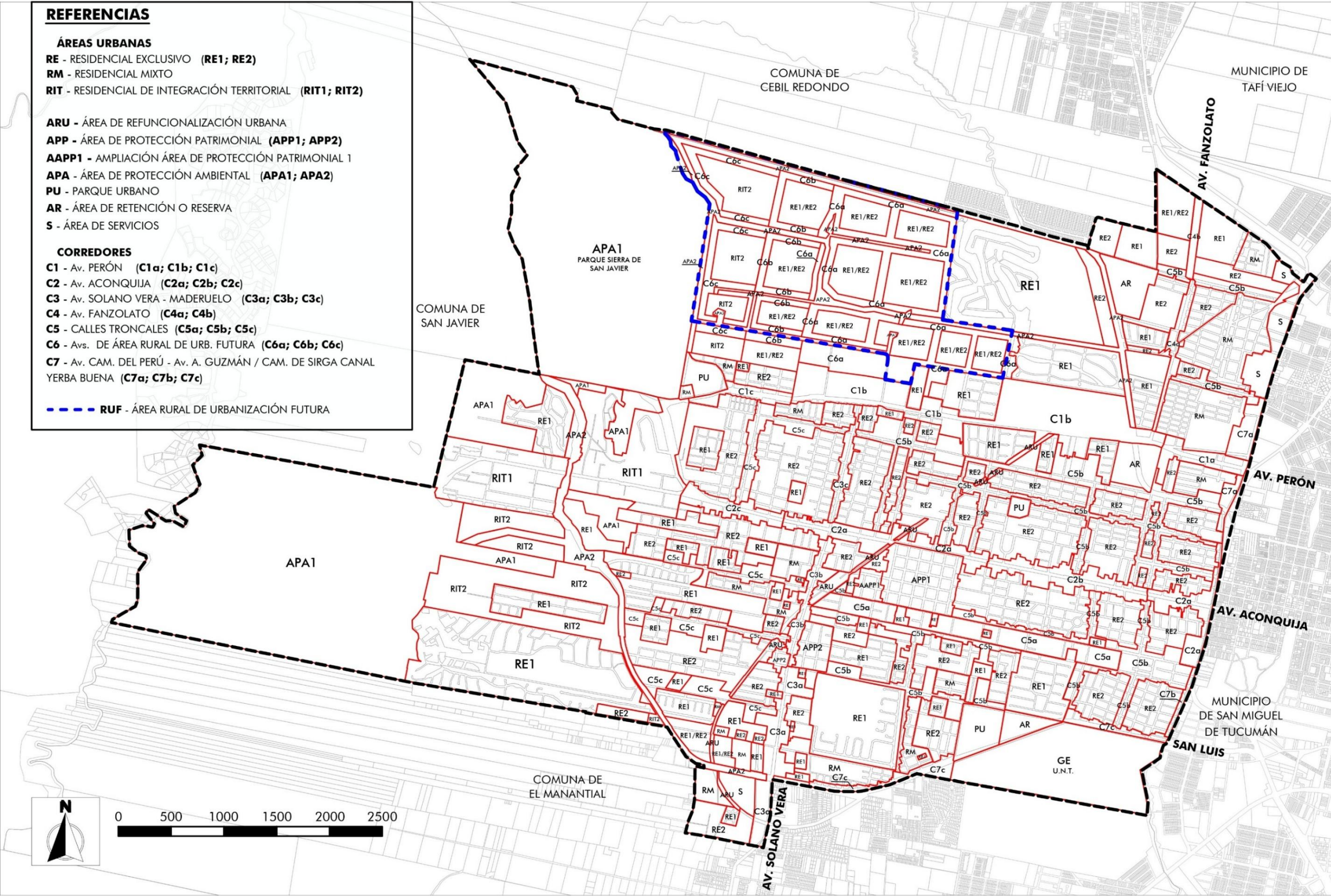
PLANO N°3A



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

PLANO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES

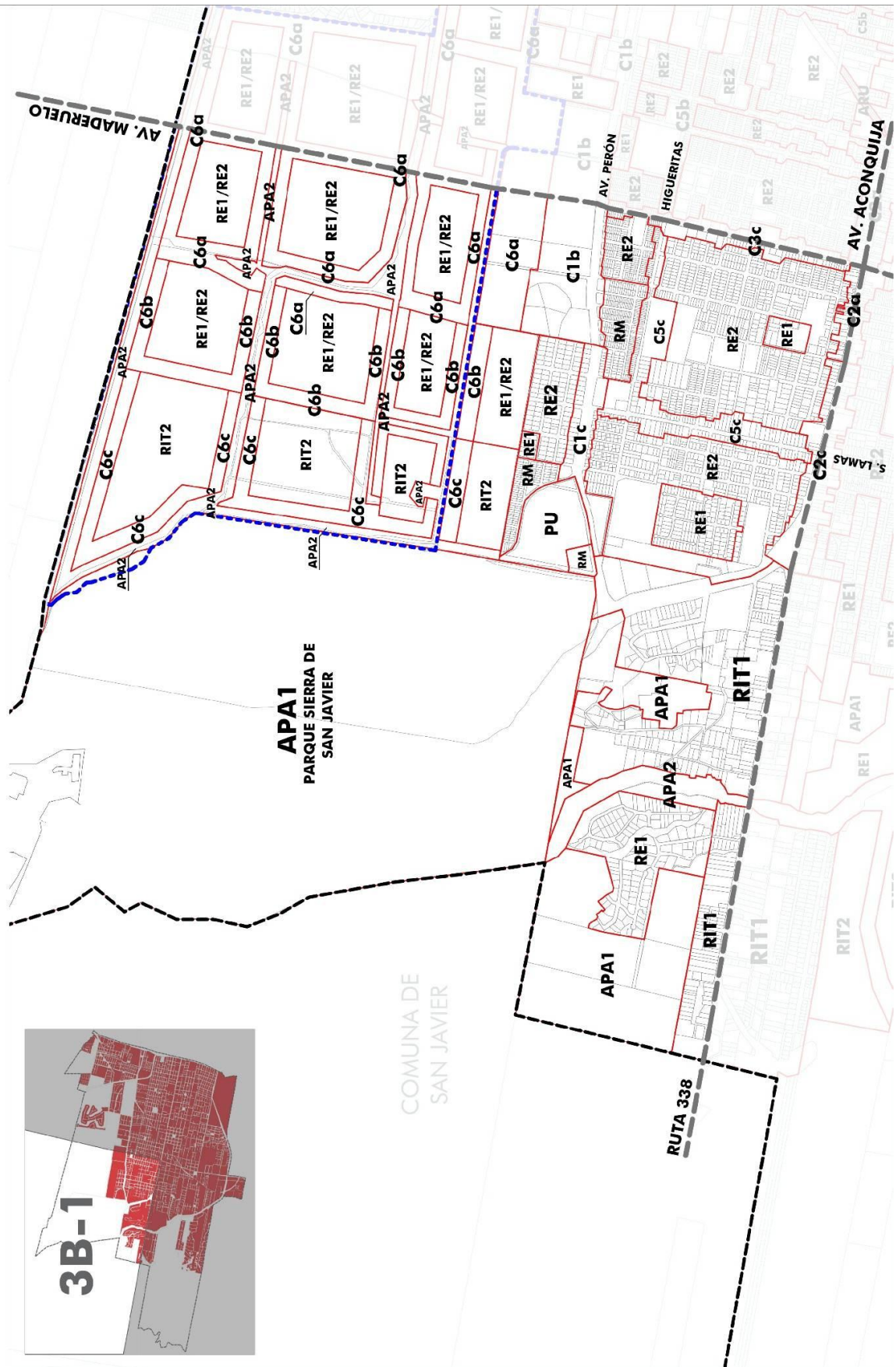
PLANO Nº3B



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES
SECTOR NOROESTE

PLANO N°3B-1



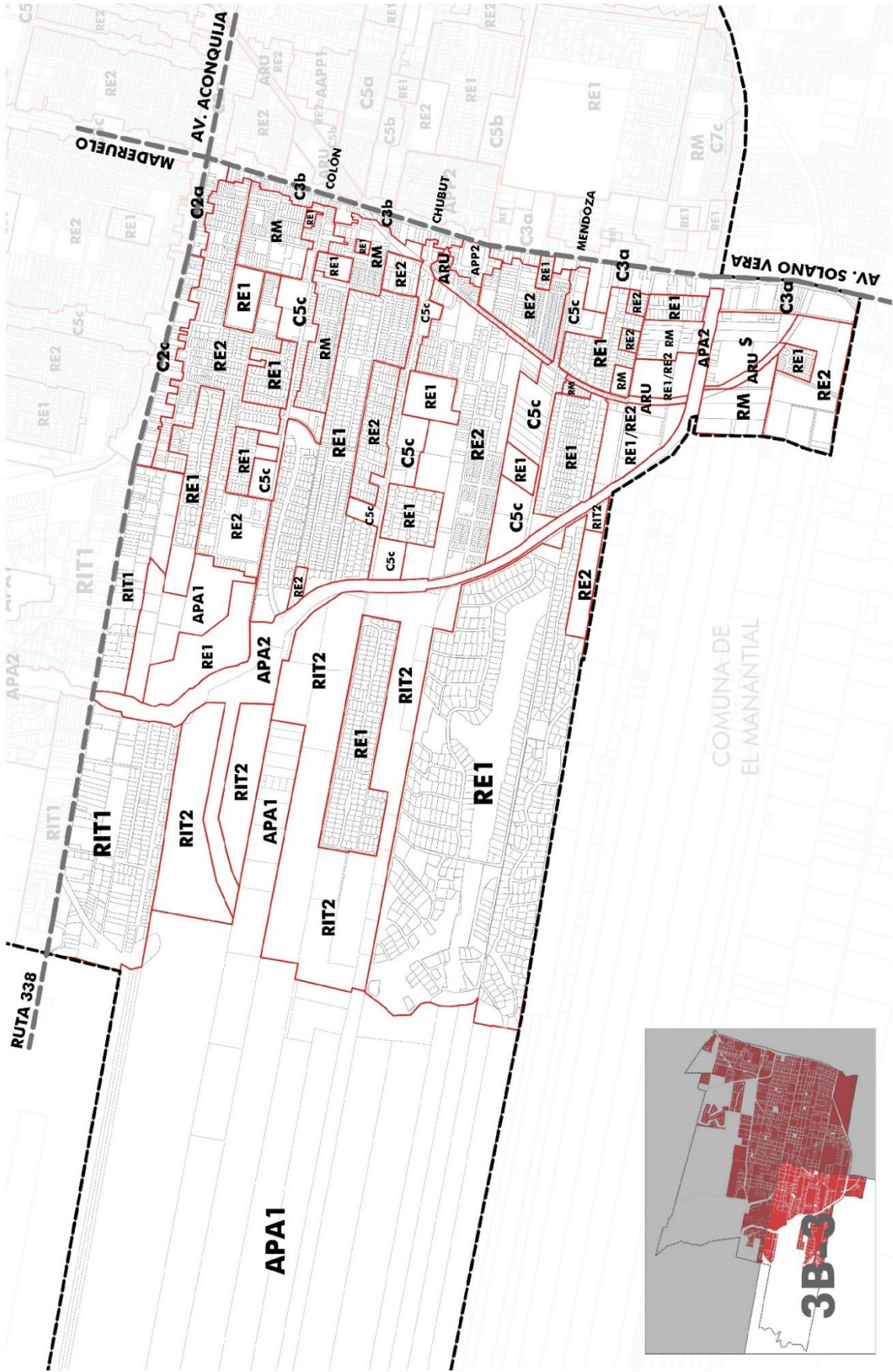
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES
SECTOR SUROESTE

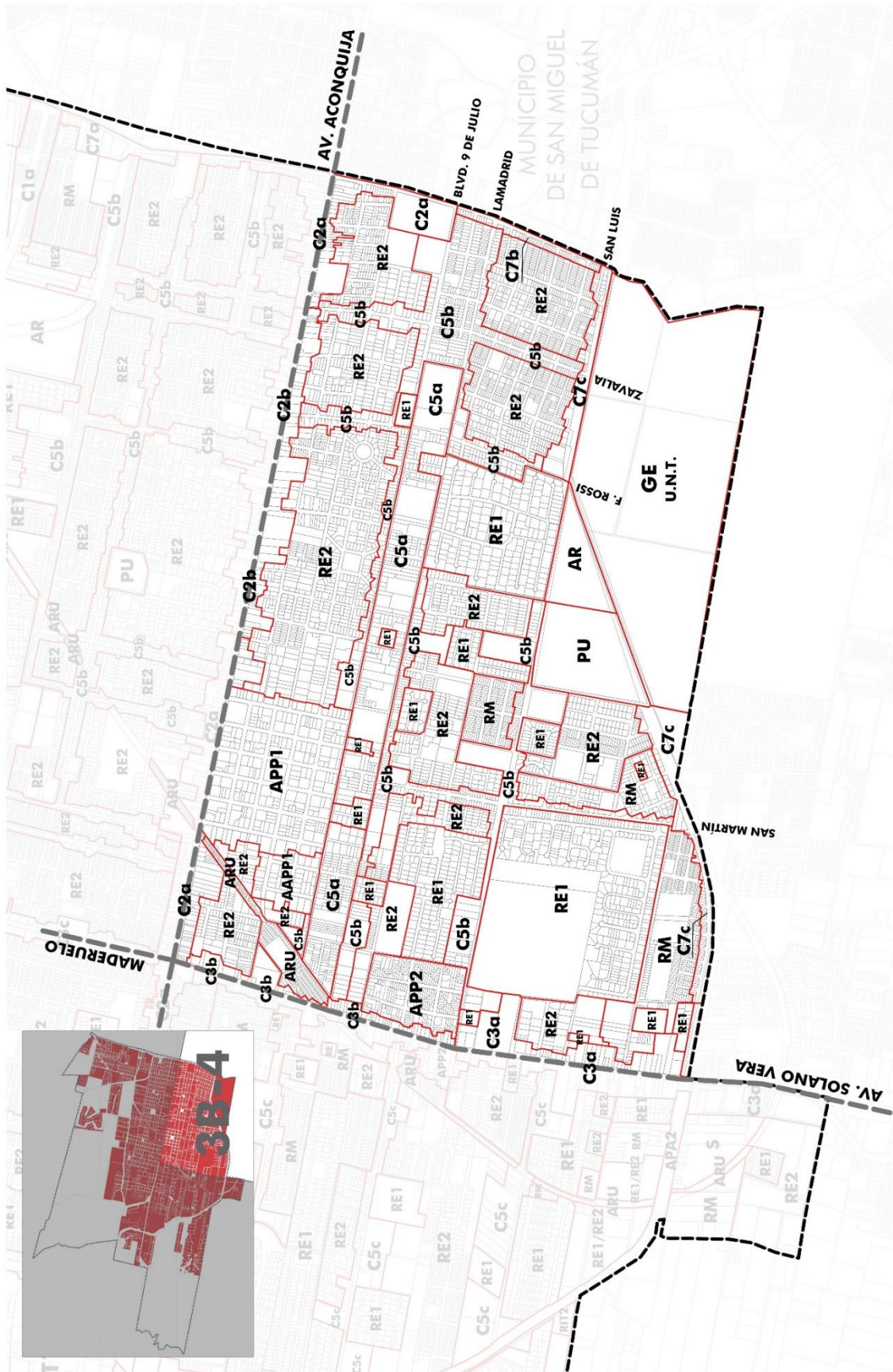
PLANO N°3B-3



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

PLANO N°3B-4

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES
SECTOR SURESTE



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

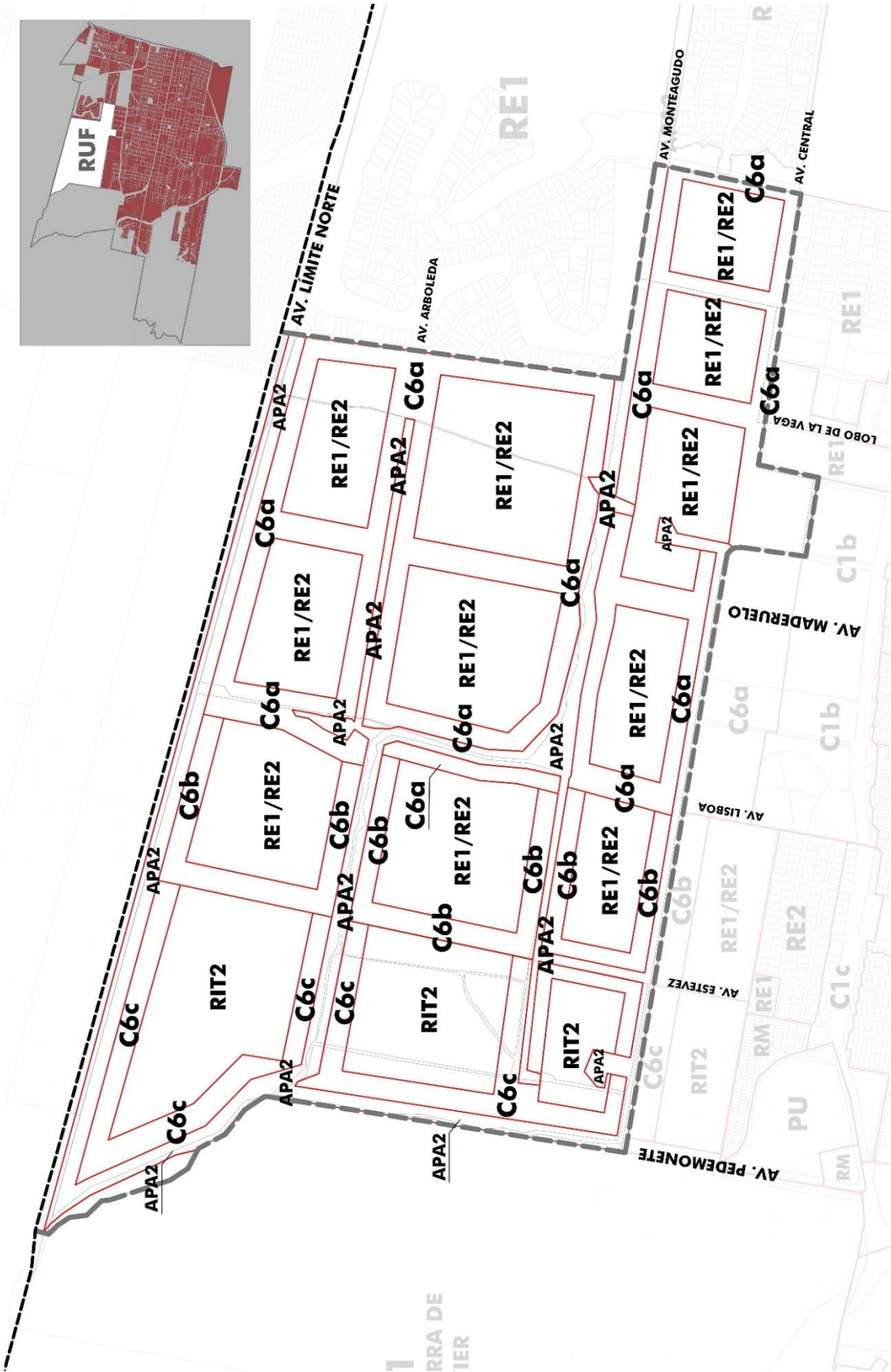
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES

ÁREA RURAL DE URBANIZACIÓN FUTURA

PLANO N°3C



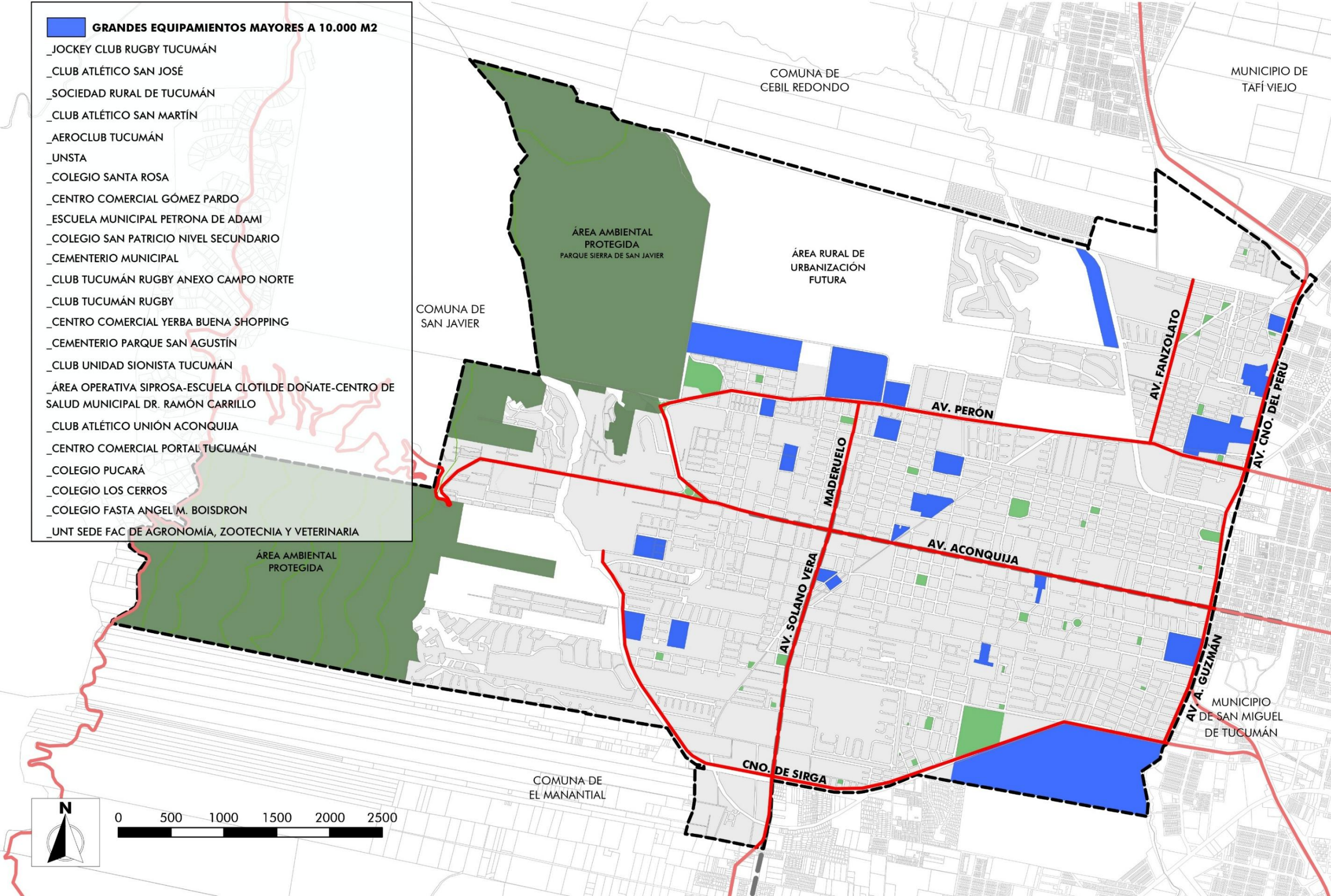
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

GRANDES EQUIPAMIENTOS MAYORES A 10.000M2 DE SUP.

PLANO N°3D



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

**LIBRO V
DISPOSICIÓN DE USO DE SUELO****CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES**

Artículo 107° - Usos del Suelo. Los usos permitidos, las restricciones que condicionan los mismos, los requerimientos de estacionamiento y lugar de carga y descarga se consignan en el CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES que se agrega en el presente Capítulo cuyo criterio interpretativo se establece a continuación

Artículo 108° - Criterio Interpretativo de planillas de Usos del Suelo. En el CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES, se subdivide en dos apartados coincidiendo con lo establecido en el PLANO DE ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES del 2 del LIBRO IV:

- I. CUADRO DE USOS DEL SUELO – ÁREAS URBANAS - Artículo 109°
- II. CUADRO DE USOS DEL SUELO – CORREDORES COMERCIALES - Artículo 110°

Los cuadros de Usos del Suelo incluyen 4 columnas donde se especifican:

- Superficies máximas cubiertas.
- Obligatoriedad de guarda y estacionamiento para vehículos.
- Obligatoriedad de espacios para carga y descarga.
- Observaciones particulares sobre el uso y ordenanzas específicas vigentes.

En los cuadros de Usos del Suelo se indica en las casillas con una letra P lo que está permitido y ciertas restricciones, si correspondieren. Las casillas en blanco indican que el uso NO está permitido.

Para las disposiciones particulares de determinados usos, se utilizaron las denominaciones A-B-C para establecer las observaciones pertinentes, ubicadas en el pie del cuadro.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CUADRO DE USO DE SUELO SEGÚN AREAS Y CORREDORES

a) CUADRO DE USOS DEL SUELO – AREAS URBANAS

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS										SUPERFICIES MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		RESIDENCIALES					DE PROTECCION PATRIMONIAL (APP)		DE SERVI CIOS	(RUF) RURAL DE URBANIZACION FUTURA						
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL											
		RE1	RE2	RM	RIT1	RIT2	APP1	APP2	S	RE	RIT2					
ADMINIS TRACIÓN PÚBLICA Y SEGURIDA	CUARTEL DE BOMBEROS			P				P				B				
	OFICINAS PÚBLICAS (MUNICIPALES, PROVINCIALES Y NACIONALES)			P			P	P				B				
	POLICÍA / COMISARÍA			P	P		P	P	P			B				
RESIDENCIA	HOTEL / APART HOTEL / RESIDENCIAL Y/O SIMILARES		p*		p*	p*	p*					p*= 1000 m ²	A		Ver sección 1 / Cap. 2 / LIBRO V	
	HOGAR INFANTIL		P		P	P				P	P		B			
	RESIDENCIA PARA ANCIANOS		P		P								B			
	VIVIENDA COLECTIVA	P	P		P	P	P	P		P	P		A		con las restricciones del LIBRO VI	
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	VIVIENDA AGRUPADA	P	P	P				P		P			A			
COMERCIO MINORISTA, VENTA DE COMESTIBLES EN GENERAL	ALMACENES DE PROXIMIDAD		P	P	P	P	p*	P	P	P	P	p*= 200 m ²	A			
	CAFETERÍA AL PASO. SIN CONSUMO EN EL LOCAL		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	CARNICERÍAS / PESCADERÍAS / POLLERÍAS			P					P				A			
	COMIDAS PARA LLEVAR. CON Y SIN ELABORACIÓN PROPIA		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	DRUGSTORE - KIOSCOS		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	FIAMBRERÍA / ROTISERÍA		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	FORRAJERÍA Y ALIMENTO PARA ANIMALES		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	HELADERÍA		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	MERCADOS Y FERIAS (COMESTIBLES Y ARTESANÍAS)			p*					P				p*= 1000 m ²	B		Ord. 0884 / 97
	PANADERÍA / CONFITERÍA / REPOSTERÍA		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	PASTAS FRESCAS.		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	PRODUCTOS LÁCTEOS.		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			
	SHOPPING / HIPERMERCADO								p*				A	A	C - Ver sección 2 / Cap. 2 / LIBRO V	
	SUPERMERCADO - AUTOSERVICIO - MINISERVICE			p*				p*	P				p*= 450 m ² del local de venta	A	A	Ver sección 2 / Cap. 2 / LIBRO V
	VERDULERÍA		P	P	P	P		P	P	P	P		A			
	ACUARIO		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS									SUPERFICIES MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		RESIDENCIALES					DE PROTECCION PATRIMONIAL (APP)	DE SERVI CIOS	RURAL DE URBANIZACION FUTURA (RUF)						
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL										
		RE1	RE2		RM	RIT1									RIT2
COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLES COMO USO PRINCIPAL	ARTESANIAS / PRODUCTOS REGIONALES		P	P	P	P	P	P	P	P	P	A			
	ARTEFACTOS DEL HOGAR EN GENERAL		P*	P				P	P			P*= 200 m²	A		P*= sin depósito complementario
	ARTÍCULOS DE COMPUTACION / INFORMÁTICA		P*	P				P	P		P*	P*= 200 m²	A		P*= sin depósito complementario
	ARTÍCULOS DE DEPORTES / CAMPING / NÁUTICA / PESCA / CUCHILLERÍA / ARMERÍA		P	P	P	P	P	P	P		P*		A		P*= sin depósito complementario
	ARTÍCULOS DE ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN		P*	P				P	P		P*	P*= 200 m²	A		
	ARTÍCULOS USADOS Y MUEBLES ANTIGUOS		P*	P					P			P*= 200 m²	A		
	AUTOMOTORES REPUESTOS Y ACCESORIOS (EXPOSICIÓN Y VENTA)								P						
	BAZAR / REGALERÍA / ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, ILUMINACIÓN Y DEL HOGAR		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A		
	CASAS DE REMATE								P				A		
	FARMACIA / PERFUMERÍA / AFINES		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A		
	ÓPTICA		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A		
	FERIA AMERICANA			P					P						
	FERRETERIA			P					P				A		
	FERRETERÍA. C/ANEXO DE VENTA DE INFLAMABLES Y GAS P/ CONSUMO DOMICILIARIO			P					P				A		
	FLORERÍAS / ARTÍCULOS DE JARDINERÍA		P*	P	P	P	P*	P		P	P	P*= 200 m²	A		
	GALERIA COMERCIAL		P*	P*	P*	P*	P*	P*				P*= 1500 m²			
	IMPRESIÓN DIGITAL / FOTOGRAFÍA		P	P	P	P	P	P		P	P		A		
	INDUMENTARIA (ROPA HOMBRE, MUJER Y NIÑO)		P*	P	P*	P*	P*	P		P	P	P*= < 200 m²	A		
	INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN CIENTÍFICOS Y MUSICALES.		P	P			P	P		P	P		A		
	INSUMOS ORTOPÉDICOS		P	P			P	P		P	P		A		
	JOYERÍA Y RELOJERÍA		P	P	P	P	P	P		P	P		A		
	JUGUETERÍA		P*	P			P*					P*= 200 m²	A		
	LIBRERÍA (INCLUIDO ANEXO PEPELERÍA) / ARTÍSTICA / VENTA DE LIBROS		P*	P	P	P	P*	P		P	P**	P*= 200 m² P**= 300 m²	A		
	LOTERIA Y QUINIELA		P	P				P	P	P			A		
	MÁQUINAS DE COSER Y DE TEJER / ACCESORIOS		P	P					P				A		
	MÁQUINAS, HERRAMIENTAS Y MOTORES INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS. EXPOSICIÓN Y VENTA								P				A		

- A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)
B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.
C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS										SUPERFICIES MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		RESIDENCIALES					DE PROTECCION PATRIMONIAL (APP)		DE SERVICIOS	RURAL DE URBANIZACION FUTURA (RUF)					
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL										
RE1	RE2	RM	RIT1	RIT2	APP1	APP2	S	RE	RIT2						
COMERCIO MINORISTA EXCL. COMESTIBLES COMO USO PRINCIPAL	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 1. EXHIBICIÓN Y VENTA SIN ENTREGA EN EL LOCAL			P			P	P				A			
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 2. EXPOSICION Y VENTA CON DEPOSITO Y ENTREGA EN EL LOCAL (NO MATERIALES A GRANEL)			P				P				A			
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 3. VENTA DE TODO TIPO DE MATERIALES (INCLUIDO A GRANEL)							P				A			
	MERCERÍA / LENCERÍA / TELAS Y LANAS		P	P	P	P	P		P	P		A			
	MUEBLERÍA / COLCHONES Y AFINES			P			P	P				A			
	PAPELERÍA / COTILLÓN / DESCARTABLES		P*	P			P	P		P*		P*= 200 m ²	A		
	PINTURERIAS			P				P	P			A			
	PIROTECNIA													Ord. 2237/19	
	PLATERIA / CRISTALERIA		P	P			P	P				A			
	PUERTAS Y VENTANAS. EXPOSICIÓN Y VENTA SIN DEPÓSITO			P					P			A			
	RECICLADO DE INSUMOS INFORMATICOS			P					P			A			
	HERRAJES		P	P				P	P	P		A			
	RODADOS Y REPUESTOS (BICICLETAS / MOTOCICLETA)		P*	P				P	P	P*		P*= 200 m ²	A		
	ROPA USADA (MODA CIRCULAR)		P	P			P	P	P	P		A			
	SANTERÍA / ARTÍCULOS DE CULTO		P	P	P	P	P	P	P	P	P	A			
	SUSTANCIAS QUÍMICAS / CAUCHO /PLÁSTICOS								P			A			
	TEXTILES		P	P	P	P	P	P	P	P	P	A			
	VIDRIOS / ESPEJOS / MARCOS		P*					P	P	P*		P*= 200 m ²	A		
	VIVERO		P	P	P	P	P*	P	P	P	P	P*= 200 m ²	A		
	ZAPATERÍA / MARROQUINERÍA		P	P			P	P	P	P		A			
ZAPATILLERÍA		P	P			P		P	P		A				
SERVICIOS BÁSICOS	ARREGLO DE CALZADOS Y VENTA DE ARTÍCULOS AFINES		P				P	P	P			A			
	ARREGLO DE ARTEFACTOS DEL HOGAR Y VENTA DE RESPUESTOS			P				P	P			A			
	BAR / CAFETERÍA		P	P				P	P			A			
	CERRAJERÍA / VENTA DE ARTÍCULOS AFINES		P	P				P	P	P		A			

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS									SUPERFICIES MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		RESIDENCIALES					DE PROTECCION PATRIMONIAL (APP)		DE SERVICIOS	RURAL DE URBANIZACION FUTURA (RUF)					
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL										
		RE1	RE2		RM	RIT1	RIT2	APP1	APP2	S					RE
SERVICIOS BÁSICOS	CIBER / CASA CON EQUIPO DE COMPUTACIÓN													Ord. 1437 / 05	
	LAVANDERÍA (AUTOSERVICIO)		P	P			P	P	P	P			A		
	LAVANDERÍA / TINTORERÍA			P				P	P				A	Ord. 1871 / 12	
	PARRILLADA / RESTAURANTE / PIZZERIA			P					P				A		
	PELUQUERÍA Y SALÓN DE BELLEZA		P	P			P	P	P	P					
	REPARACIÓN DE COMPUTADORAS IMPRESORAS Y AFINES		P	P				P	P	P			A		
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	AGENCIA DE ALQUILER DE VEHICULOS		P					P	P						
	AGENCIA DE TURISMO (OFICINA)		P	P	P	P	P	P		P			A		
	ALQUILER DE EQUIPOS Y ARTÍCULOS PARA FIESTAS			P				P	P				A		
	ALQUILER DE ROPA		P	P					P				A		
	ANTENA DE TELEFONÍA CELULAR			P					P					Ver sección 3 / Cap. 2 / UBRO V	
	BANCOS / FINANCIERAS							P					A		
	CEMENTERIO													Ver cap. 6 / secc. 2 Ord. 1318 / 03	
	COPIAS / FOTOGRAFÍAS REPRODUCCIONES (NO IMPRENTAS)		P	P	P	P	P	P	P	P			A		
	ESTACIÓN DE RADIO Y/O TELEVISIÓN / PLANTA TRANSMISORA / ESTUDIO												B	C	
	ESTUDIO PROFESIONAL ANEXO A VIVIENDA (EXCEPTO VETERINARIAS)		P	P	P	P	P	P	P	P			A		
	ESTUDIO PROFESIONAL CON UN LOCAL U OFICINA		P	P			P	P	P	P	P		A		
	GUARDERÍAS DE VEHÍCULOS			P				P	P					Ver sección 4 / Cap.2 / LIBRO V Ord. 2097 / 17	
	INMOBILIARIA (OFICINA)		P	P	P	P	P	P		P					
	OFICINAS		P	P			P	P					A		
	PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO		P	P	P*	P*	P	P	P	P				Ver Sección 5 / Cap. 2 / LIBRO V P*= con forestación obligatoria	
	PROCESAMIENTO DE DATOS / TABULACIÓN / SERVICIOS INFORMÁTICOS		P	P	P	P		P	P	P	P		A		
	REPARACIÓN DE MÁQUINAS PEQUEÑAS / INFORMÁTICA		P	P	P	P		P	P	P	P		A		
SALAS VELATORIAS													Ver sección 6 / Cap. 2 / LIBRO V		
SERVICIO DE CORREO, FLETES, ENTREGA A DOMICILIO			P				P	P				A			

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos

Secretaría

C.D. de Y. Buena

Javier Jantus

Presidente

C.D. de Y. Buena

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO 2025

LIBRO V

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS										SUPERFICIES MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		RESIDENCIALES					DE PROTECCION PATRIMONIAL (APP)	DE SERVI CIOS	RURAL DE URBANIZACION FUTURA (RUF)						
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL										
		RE1	RE2	RM	RIT1	RIT2	APP1	APP2	S	RE	RIT2				
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIO DE FUMIGACIÓN			P				P					A		
	SERVICIO Y/O URGENCIA A DOMICILIO CON MÓVILES												A		
	TALLER DE COSTURA Y TEJIDO		P*	P								P*= 200 m²			
	TAPICERÍA / LONERÍA			P					P				A		
	VETERINARIA		P	P	P	P		P	P				A		
SERVICIO AL AUTOMOTOR	ARREGLO DE RODADOS (BICICLETAS) Y VENTA DE REPUESTOS							P	P	P	P				
	ESTACIÓN DE SERVICIO								P				A		Ver sección 8 / Cap. 2 / LIBRO V
	GOMERÍAS			P	P				P				A		Ver sección 9 / Cap. 2 / LIBRO V
	LAVADEROS DE AUTOS			P					P				A		Ver sección 10 / Cap. 2 / LIBRO V
	SERVICIO AL AUTOMOTOR (GRUPOS 1)								P				A		Ver sección 7 / Cap. 2 / LIBRO V
	SERVICIO AL AUTOMOTOR (GRUPOS 2 Y 3)								P				A		Ver sección 7 / Cap. 2 / LIBRO V
EDUCACIÓN	ACADEMIAS / INSTITUTOS		P	P	P*			P				P*= 300 m²			Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	AYUDA ESCOLAR PERSONALIZADA		P	P	P	P		P							Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	EDUCACIÓN PRE ESCOLAR		Pº												Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	EDUCACIÓN PRIMARIA		Pº												Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	EDUCACIÓN SECUNDARIA		Pº												Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	EDUCACIÓN SUPERIOR (TERCIARIA)		Pº												Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	EDUCACIÓN SUPERIOR (UNIVERSITARIA)		Pº												Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	ESCUELA O INSTITUTO DE ENSEÑANZA DIFERENCIAL		P	P	P			P		P	P		A		Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	ESCUELAS PÚBLICAS		P	P	P			P					A		Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	GUARDERÍA INFANTIL		P	P	P			P					A		Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
	INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN / SIMILARES		P	P	P	P		P		P	P		A		Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V
SALUD	CENTRO DE SERVICIO MÉDICO / DE REHABILITACIÓN / ODONTOLÓGICO (CONSULTORIOS EXTERNOS)			P				P					A		Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V
	CENTRO DE SPA, MEDITACIÓN Y TERAPIAS ALTERNATIVAS		P	P	P	P				P	P		A		Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V
	CLÍNICA / SANATORIO / INSTITUTO PRIVADO														Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

P° Solo permitidos en áreas RE2 ubicados al Norte de calle Monteagudo y su prolongación hasta el área de Servicios

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS										SUPERFICIES MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARG	OBSERVACIONES	
		RESIDENCIALES					DEPROTECCION PATRIMONIAL (APP)		DE SERV CIOS	RURAL DE URBANIZACION FUTURA (RUF)						
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL											
		RE1	RE2		RM	RIT1	RIT2	APP1	APP2	S	RE					RIT2
SALUD	CLÍNICA GERIÁTRICA		P		P					P			A		Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	CONSULTORIO PROFESIONAL CON UN LOCAL		P	P			P	P			P				Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	DISPENSARIO DE PRIMEROS AUXILIOS			P	P				P	P			A		Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	ESTABLECIMIENTO PSIQUIÁTRICO Y CASA DE DESCANSO				P	P						P		A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	HOGAR DE DÍA		P					P						A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	HOSPITAL													B	C Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	LABORATORIO DE ANÁLISIS CLÍNICOS			P				P		P	P			A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	SERVICIO DE TRASLADOS PROGRAMADOS		P*	P*				P			P*		P*= 200 m2	B		Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V
CULTURA, RECREACION Y CULTO	ANFITEATRO AL AIRE LIBRE														C	
	ASOCIACIONES PROFESIONALES / CÁMARAS / SINDICATOS (OFICINAS)		P*	P				P			P*		P*= 200 m2	A		
	BIBLIOTECA LOCAL		P*	P	P	P	P	P			P	P	P*= 200 m2	A		Ver cap. 6 / secc. 2
	BOLICHE O DISCOTECA														Ord. 0747 / 96 Ord. 1515 / 06 Ord. 1879 / 12 Ord. 1975 / 14	
	CAFÉ CONCERT / PUB							P								
	CASINO														Ord. 1226 / 02	
	CASAS DE JUEGOS														Ord. 1226 / 02	
	CENTRO DE EXPOSICIONES / GALERÍA DE ARTE Y MUSEOS		P	P	P		P	P			P	P		A	Ord. 0306 / 88	
	CENTRO DE TURISMO AVENTURA Y PASEOS GUIADOS		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		A		
	CINE / TEATRO / AUDITORIO															C
	CIRCO RODANTE / CALESITA / PARQUE DE DIVERSIONES															C
	ENTIDADES Y ASOCIACIONES VECINALES		P	P			P	P			P			A		
	JUEGOS MECÁNICOS INFANTILES							P								
	MUSEO (COLECCIONES PERMANENTES Y TEMPORARIAS)		P		P	P	P	P				P		A		Ord. 0306/88
	SALÓN DE FIESTAS INFANTILES			P				P	P					A		Ord. 0747 / 96
	SALÓN O CASA PARA FIESTAS							P						A		Ord. 0747 / 96
TALLER DE ARTE (DIBUJO, PINTURA, ESCULTURA, MODELADO)		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		A		Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
TEMPLO		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		A			

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO 2025
LIBRO V

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS										SUPERFICIES MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		RESIDENCIALES					DEPROTECCION PATRIMONIAL (APP)		DE SERVICIOS	RURAL DE URBANIZACION FUTURA (RUF)					
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL										
		RE1	RE2		RM	RIT1	RIT2	APP1	APP2	S	RE				
DEPORTE	AUTÓDROMO / VELÓDROMO / ESTADIO DE KARTING											B		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22	
	CLUB DEPORTIVO CON INSTALACIONES AL AIRE LIBRE (RUGBY, GOLF, FUTBOL, TENIS O SIMILIARES)				P	P					P	B		C Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22	
	CANCHAS DE FULTBOL 5, TENIS, PADDLE DESCUBIERTAS		P*	P	P	P		P			P	A		P*en RE2 fuera del sector delimitado por calles Perú al N, La Madrid al Sur, Camino del Perú-A. Guzmán al este y Solano Vera- Maderuelo al Oeste Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22	
	CANCHAS CUBIERTAS			P				P				A		C Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22	
	ESCUELITAS DE FUTBOL, TENIS O SIMILARES		P*	P	P			P			P	A		P* en RE2 fuera del sector delimitado por calles Perú al N, La Madrid al Sur, Camino del Perú - A. Guzmán al este y Solano Vera - Maderuelo al Oeste Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22	
	GIMNASIOS		P	P	P	P		P			P	P	A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 1360/04 Ord. 2397/22
	NATATORIO DESCUBIERTO		P	P	P	P		P			P	P	A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	NATATORIO CUBIERTO	P		P	P	P		P	P		P	P	A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	PILATES / YOGA	P	P	P	P	P		P			P	P	A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	PISTA DE PATINAJE SOBRE HIELO											A		C Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22	

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos

Secretaria

C.D. de Y. Buena

Javier Jantus

Presidente

C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS										SUPERFICIES MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		RESIDENCIALES					DE PROTECCION PATRIMONIAL (APP)		DE SERVICIOS	RURAL DE URBANIZACION FUTURA (RUF)					
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL										
		RE1	RE2		RM	RIT1	RIT2	APP1	APP2	S	RE				
COMERCIO MAYORISTA	CON DEPÓSITO COMPLEMENTARIO Y SISTEMA DE AUTOSERVICIO (No mayor al 40% de la superficie del local comercial)			P				P*	P			P* = 300 m²	A	A	
	SIN DEPÓSITO. EXPOSICIÓN Y VENTA			P				P*	P			P* = 200 m²	A	A	
DEPÓSITOS	COMO PARTE DEL COMERCIO MAYORISTA O MINORISTA (Mayor al 40% de la superficie del local comercial)			P					P				A	A	Ver sección 14 / Cap. 2 / UBRO V
	DEPÓSITO DE MATERIALES A GRANEL								P				A	A	Ver sección 14 / Cap. 2 / LIBRO V
	DEPÓSITO MULTIPROPÓSITO			P*					P			P* = 1000 m²	A	A	
INDUSTRIA / ARTESANÍA	ARTESANÍA		P*	P	P*	P*		P	P	P*	P*				P* = Previa evaluación del grado de molestia y con autorización de O.T.
	CARPINTERÍA			P*				P*	P			P* = 300 m²	A	A	P* = Previa evaluación del grado de molestia y con autorización de O.T.
	DEPÓSITO DE SUSTANCIAS QUÍMICAS								P				A	A	
	FÁBRICA DE CERVEZA ARTESANAL			P*					P			P* = 300 m²	A	A	P* = Previa evaluación del grado de molestia y con autorización de O.T.
	FÁBRICA DE OBJETOS PERSONALIZADOS IMPRESOS			P*					P			P* = 300 m²	B	A	P* = Previa evaluación del grado de molestia y con autorización de O.T.
	HERRERÍA ARTÍSTICA			P*				P*	P			P* = 300 m²	B	A	P* = Previa evaluación del grado de molestia y con autorización de O.T.
	TALLER DE REPARACIÓN Y RESTAURACIÓN DE MUEBLES Y OBJETOS ANTIGUOS			P				P*	P			P* = 300 m²	B	A	P* = Previa evaluación del grado de molestia y con autorización de O.T.
	TALLER METALÚRGICO / FÁBRICA DE ABERTURAS			P*					P*			P* = 300 m²	B	A	P* = Previa evaluación del grado de molestia y con autorización de O.T.

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos

Secretaria

C.D. de Y. Buena

Javier Jantus

Presidente

C.D. de Y. Buena

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO 2025

LIBRO V

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		ÁREAS URBANAS										SUPERFICIES. MÁXIMAS CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIO PARA CARGA Y DESCARG	OBSERVACIONES
		RESIDENCIALES					DE PROTECCION PATRIMONIAL (APP)		DE SERVI CIOS	RURAL DE URBANIZACION FUTURA (RUF)					
		EXCLUSIVA (RE)		MIXTAS	DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL										
		RE1	RE2		RM	RIT1	RIT2	APP1	APP2	S	RE				
TRANSPORTE	AGENCIAS DE TAXIS / REMIS / FLETES			P				P	P				B		
	ALQUILER DE VEHÍCULOS PESADOS Y MAQUINARIAS								P				B		
	REPARACIÓN DE ÓMNIBUS Y CAMIONES (GRUPO 1)								P				B		
	TERMINAL DE TRANSPORTE								P				B		

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos

Javier Jantus

Secretaria

Presidente

C.D. de Y. Buena

C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

b) CUADRO DE USOS DEL SUELO – CORREDORES COMERCIALES

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																	SUP. MÁX. CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y	OBSERVACIONES	
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR 7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b					C7c
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SEGURIDAD	CUARTEL DE BOMBEROS											P						P		B			
	OFICINAS PÚBLICAS (MUNICIPALES, PROVINCIALES YNACIONALES)	P	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	P			P		A			
	POLICÍA / COMISARÍA	P		P				P		P	P	P		P	P	P			P		B		
RESIDENCIA	HOTEL / APART HOTEL / RESIDENCIAL Y/O SIMILARES		P	P		P	P	P				P		P	P					A		Ver sección 1 / Cap. 2 / LIBRO V	
	HOGAR INFANTIL		P			P					P			P	P	P				B			
	RESIDENCIA PARA ANCIANOS		P			P					P			P	P	P				B			
	VIVIENDA COLECTIVA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				A		con las restricciones del LIBRO VI	
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				P	P	P	A			
	VIVIENDA AGRUPADA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				A			
COMERCIO MINORISTA, VENTA DE COMESTIBLES EN GENERAL.	ALMACENES DE PROXIMIDAD	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A			
	CAFETERÍA AL PASO. SIN CONSUMO EN EL LOCAL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				B			
	CARNICERÍAS /PESCADERÍAS / POLLERÍAS	P		P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A			
	COMIDAS PARA LLEVAR. CON Y SIN ELABORACIÓN PROPIA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P	A			
	DRUGSTORE - KIOSCOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P	A			
	FIAMBRERÍA / ROTISERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P	A			
	FORRAJERÍA Y ALIMENTO PARA ANIMALES	P		P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	A			
	HELADERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P				
	MERCADOS Y FERIAS (COMESTIBLES Y ARTESANÍAS)									P*		P		P	P				P	P*= 2000 m²	A		Ord. 0884 / 97

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)
B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.
C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO 2025
LIBRO V

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																	SUP. MÁX. CUBIERTAS	ESTACIONA	ESPACIOS PARA CARGA Y	OBSERVACIONES	
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR C7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b					C7c
COMERCIO MINORISTA, VENTA DE COMESTIBLES EN GENERAL.	PANADERÍA / CONFITERÍA / REPOSTERÍA.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P	P		A		
	PASTAS FRESCAS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P	P				
	PRODUCTOS LÁCTEOS.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P			A		
	SHOPPING / HIPERMERCADO		P		P*	P					P			P	P		P		P		A	A	C Ver sección 2 / Cap. 2 / LIBRO V P*= Solo en tramo entre Solano Vera y J. B. Terán
	SUPERMERCADO - AUTOSERVICIO - MINISERVICE	P*	P	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P*	P	P*	P	P*	P*	P*	P**	P	P*= 450 m2de local de venta	A	A	P*= Local de venta > a 450 m² solo permitido en lotes > a 5000 m². P**= Acceso por calle lateral. Ver sección 2 / Cap. 2 / LIBRO V	
	VERDULERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*			A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis
COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLES COMO USO PRINCIPAL	ACUARIO	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		A		
	ARTESANÍAS / PRODUCTOS REGIONALES	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
	ARTEFACTOS DEL HOGAR EN GENERAL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
	ARTÍCULOS DE COMPUTACIO N / INFORMÁTICA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
	ARTÍCULOS DE DEPORTES / CAMPING / NÁUTICA / PESCA / CUCHILLERÍA / ARMERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
	ARTÍCULOS DE ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
	ARTÍCULOS USADOS Y MUEBLES ANTIGUOS				P	P		P	P		P		P	P	P	P		P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																	SUP. MÁX. CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR 7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b					C7c
COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLES COMO USO PRINCIPAL	AUTOMOTORES REPUESTOS Y ACCESORIOS (EXPOSICIÓN Y VENTA)		P		P	P		P	P		P	P		P	P		P	P*	P		A		P*=Tramo desde La Madrid a San Luis
	BAZAR / REGALERÍA / ARTÍCULOS DE DECORACIÓN, ILUMINACIÓN Y DEL HOGAR	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P	P	P		P			A		
	CASAS DE REMATE							P											P		A		
	FARMACIA / PERFUMERÍA / AFINES	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P	P	P		P	P		A		
	FERIA AMERICANA								P				P*					P	P				P*=Solo en calles Mendoza, Rioja y Chubut.
	FERRETERÍA	P	P*		P	P*		P	P*		P*	P*	P*	P*	P*	P	P	P	P	P*= 400 m²	B		
	FERRETERÍA. C/ANEXO DE VENTA DE INFLAMABLES Y GASP/ CONSUMO DOMICILIARIO							P									P		P		B		
	FLORERÍAS / ARTÍCULOS DE JARDINERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	GALERÍA COMERCIAL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				P				P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	HERRAJES	P	P		P	P		P	P		P	P	P	P	P		P	P	P				
	IMPRESIÓN DIGITAL / FOTOGRAFÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	INDUMENTARIA (ROPA HOMBRE, MUJER Y NIÑO)	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*	P		A		
	INSTRUMENTOS DE PRECISIÓN CIENTÍFICOS Y MUSICALES.	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
	INSUMOS ORTOPÉDICOS	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
JOYERÍA Y RELOJERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)
B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.
C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																	SUP. MÁX. CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES		
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR C7 (C7)							
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b					C7c	
COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLES COMO USO PRINCIPAL	JUGUETERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	LIBRERÍA (INCLUIDO ANEXO PEPELERÍA) / ARTÍSTICA / VENTA DE LIBROS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	LOTERÍA Y QUINIELA	P	P	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	MÁQUINAS DE COSERY DE TEJER / ACCESORIOS	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	MÁQUINAS, HERRAMIENTAS Y MOTORES INDUSTRIALES Y AGRÍCOLAS. EXPOSICIÓN Y VENTA							P*									P	P	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 1. EXHIBICIÓN Y VENTA SIN ENTREGA EN EL LOCAL							P*									P	P	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 2. EXPOSICION Y VENTA CON DEPOSITO Y ENTREGA EN EL LOCAL (NO MATERIALES A GRANEL)							P*									P	P	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 3. VENTA DE TODO TIPO DE MATERIALES (INCLUIDO A GRANEL)							P*									P		P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	MERCERÍA / LENCERÍA / TELAS Y LANAS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A			
	MUEBLERÍA / COLCHONES Y AFINES	P	P	P	P	P	P	P				P	P	P	P		P		P		B			
	ÓPTICA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P	P	P		A		
	PAPELERÍA / COTILLÓN / DESCARTABLES	P	P		P	P		P	P		P	P	P	P	P		P	P	P		A			

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																		SUP. MÁX. CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR C7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b	C7c				
COMERCIO MINORISTA EXCLUIDO COMESTIBLES COMO USO PRINCIPAL	PINTURERÍAS	P	P	P	P	P		P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P		A		
	PIROTECNIA																						Ord. 2237/19
	PLATERÍA / CRISTALERÍA	P	P	P	P	P		P	P		P	P		P	P	P					A		
	PUERTAS Y VENTANAS. EXPOSICIÓN Y VENTA SIN DEPÓSITO		P		P	P		P			P		P	P	P		P		P		A		
	RECICLADO DE INSUMOS INFORMÁTICOS																P	P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	RODADOS Y REPUESTOS (BICICLETAS / MOTOCICLETA)	P	P	P	P	P		P	P		P	P	P	P	P	P	P	P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	ROPA USADA (MODA CIRCULAR)				P	P		P	P		P		P	P	P	P			P		A		
	SANTERÍA / ARTÍCULOS DE CULTO	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	SUSTANCIAS QUÍMICAS / CAUCHO / PLÁSTICOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	TEXTILES	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	VIDRIOS / ESPEJOS / MARCOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	VIVERO			P			P	P					P	P	P	P	P		P		B		
	ZAPATERÍA / MARROQUINERÍA																						
ZAPATILLERÍA																							
SERVICIOS BÁSICOS	ARREGLO DE CALZADOS Y VENTA DE ARTÍCULOS AFINES	P			P			P	P	P	P		P	P	P						A		
	ARREGLO DE ARTEFACTOS DEL HOGAR Y VENTA DE REPUESTOS	P			P			P	P	P	P	P	P								A		
	BAR / CAFETERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	CERRAJERÍA / VENTA DE ARTÍCULOS AFINES	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P		A		
	CIBER / CASA CON EQUIPO DE COMPUTACIÓN				P			P											P				Ord. 1437 / 05
	LAVANDERÍA (AUTOSERVICIO)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		A		
	LAVANDERÍA / TINTORERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		A		Ord. 1871 / 12
	PARRILLADA / RESTAURANTE / PIZZERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A	A	
	PELUQUERÍA Y SALÓN DE BELLEZA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)
B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.
C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos

Secretaría

C.D. de Y. Buena

Javier Jantus

Presidente

C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																		SUP.MÁX	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR 7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b	C7c				
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	REPARACIÓN DE COMPUTADORAS IMPRESORAS Y AFINES	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	AGENCIA DE ALQUILER DE VEHÍCULOS	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		B		
	AGENCIA DE TURISMO (OFICINA)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	ALQUILER DE EQUIPOS Y ARTÍCULOS PARA FIESTAS										P	P	P	P	P	P			P		B		
	ALQUILER DE ROPA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	ANTENA DE TELEFONÍA CELULAR																P		P				Ver sección 3 / Cap. 2 / LIBRO V
	BANCOS / FINANCIERAS	P	P		P	P		P				P		P	P						A		
	CEMENTERIO																						Ord. 1318 / 03
	COPIAS / FOTOGRAFÍAS REPRODUCCIONES (NO IMPRENTAS)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	ESTACIÓN DE RADIO Y/O TELEVISIÓN / PLANTA TRANSMISORA / ESTUDIO					P								P							B		
	ESTUDIO PROFESIONAL ANEXO A VIVIENDA (EXCEPTO VETERINARIAS)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P*	P		A		P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	ESTUDIO PROFESIONAL CON UN LOCAL U OFICINA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	GUARDERÍAS DE VEHÍCULOS	P			P	P		P	P		P	P	P	P	P		P	P	P				Ver sección 4 / Cap.2 / LIBRO V Ord. 2097 / 17
	INMOBILIARIA (OFICINA)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	OFICINAS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P				Ver Seccion 5 / Cap. 2 / LIBRO V	

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA Nº: 2517

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																		SUP.MÁX. CUBIERTA S	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR C7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b	C7c				
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	PROCESAMIENTO DE DATOS /TABULACIÓN / SERVICIOS INFORMÁTICOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	REPARACIÓN DE MÁQUINAS PEQUEÑAS / INFORMÁTICA										P	P	P	P	P	P				P	A		
	SALAS VELATORIAS																						Ver sección 6 / Cap. 2 / LIBRO V
	SERVICIO DE CORREO, FLETES, ENTREGA A DOMICILIO										P	P	P	P	P						A		
	SERVICIO DE FUMIGACIÓN	P			P			P	P		P	P					P		P		B		
	SERVICIO Y/O URGENCIA A DOMICILIO CON MÓVILES	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P	P	A		
	TALLER DE COSTURA Y TEJIDO							p*		p*	p*								p*	p*= 300 m²			
	TAPICERÍA / LONERÍA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
	VETERINARIA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
SERVICIOS AL AUTOMOTOR	ARREGLO DE RODADOS (BICICLETAS) Y VENTA DE REPUESTOS	P			P			P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			A		
	ESTACIÓN DE SERVICIO	P	P		P	P		P	P			P		P	P		P		P				Ver sección 8 / Cap. 2 / LIBRO V
	GOMERÍAS	P		P				P	P	P	P	P	P				P	p*	P				Ver sección 9 / Cap. 2 / LIBRO V P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.
	LAVADEROS DE AUTOS							P	P	P	P	P	p**				P	p*	P				Ver sección 10 / Cap. 2 / LIBRO V P*= Tramo desde La Madrid a San Luis. p**tramos desde San Luis hasta límite sur del municipio y desde Perú a Higueritas y los corredores C5c

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																	SUP. MÁX.	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR C7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b					C7c
SERVICIOS AL AUTOMOTOR	SERVICIO AL AUTOMOTOR (GRUPOS 1)																P	P*			A	Ver sección 7 / Cap. 2 / LIBRO V P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
	SERVICIO AL AUTOMOTOR (GRUPOS 2 Y 3)							P	P								P	P*	P		A	Ver sección 7 / Cap. 2 / LIBRO V P*= Tramo desde La Madrid a San Luis.	
EDUCACIÓN	ACADEMIAS / INSTITUTOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	AYUDA ESCOLAR PERSONALIZAD A	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	EDUCACIÓN PRE ESCOLAR											P	Pº	P	P				P		A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	EDUCACIÓN PRIMARIA											P	Pº	P	P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	EDUCACIÓN SECUNDARIA											P	Pº	P	P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	EDUCACIÓN SUPERIOR (TERCIARIA)											P	Pº	P	P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	EDUCACIÓN SUPERIOR (UNIVERSITARIA)											P	Pº	P	P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	ESCUELA O INSTITUTO DE ENSEÑANZA DIFERENCIAL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	ESCUELAS PÚBLICAS										P	P		P	P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	GUARDERÍA INFANTIL																		P			Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	
	INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN / SIMILARES	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P		P						A	Ver sección 11 / Cap. 2 / LIBRO V	

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

P ° Solo permitidos en corredores C5B ubicados al Norte de calle Monteaugado

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO 2025
LIBRO V

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																	SUP. MÁX. CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR C7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b					C7c
SALUD	CENTRO DE SERVICIO MÉDICO / DE REHABILITACIÓN / ODONTOLÓGICO (CONSULTORIOS EXTERNOS)					P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	CENTRO DE SPA, MEDITACIÓN Y TERAPIAS ALTERNATIVAS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	CLÍNICA / SANATORIO / INSTITUTO PRIVADO	P	P			P				P		P	P	P							A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	CLÍNICA GERIÁTRICA		P	P		P	P			P		P	P	P	P				P		A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	CONSULTORIO PROFESIONAL CON UN LOCAL	P			P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P				P			Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	DISPENSARIO DE PRIMEROS AUXILIOS									P	P	P	P	P	P	P	P		P		A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	ESTAB. PSIQUIÁTRICO Y CASA DE DESCANSO			P		P			P		P					P					A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	HOGAR DE DÍA							P			P		P						P			Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
	HOSPITAL																					C Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V	
LAB. DE ANÁLISIS CLÍNICOS					P	P	P	P	P	P	P	P						P		A	Ver sección 12 / Cap. 2 / LIBRO V		
CULTURA, RECREACIÓN Y CULTO	ANFITEATRO AL AIRE LIBRE																				B	C	
	ASOCIACIONES PROFESIONALES / CÁMARAS / SINDICATOS (OFICINAS)	P	P		P	P		P	P			P		P							A		
	BIBLIOTECA LOCAL	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	BOLICHE O DISCOTECA		P			P		P				P		P							A	Ord. 0747 / 96 Ord. 1515 / 06 Ord. 1879 / 12 Ord. 1975 / 14	
	CAFÉ CONCERT / PUB	P	P		P	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	CASINO			P																		Ord. 1226 / 02	
	CASAS DE JUEGOS				P*												P					Ord. 1226 / 02 P*= Solo sobre Alfredo Guzmán.	

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Ver capítulo 7, sección 3, artículo 65°)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos

Secretaria

C.D. de Y. Buena

Javier Jantus

Presidente

C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																	SUP. MÁX.	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARG	OBSERVACIONES	
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR C7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b					C7c
CULTURA, RECREACIÓN Y CULTO	ANFITEATRO AL AIRE LIBRE	P	P	P	P	P	P		P	P	P	P	P	P	P	P					A		Ord. 0306/88
	CENTRO DE TURISMO AVENTURA Y PASEOS GUIADOS		P	P		P	P			P		P	P	P	P	P					A		
	CINE / TEATRO / AUDITORIO		P			P					P			P	P						A		
	CIRCO RODANTE / CALESITA / PARQUE DE DIVERSIONES																				B		C
	ENTIDADES Y ASOCIACIONES VECINALES	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		
	JUEGOS MECÁNICOS INFANTILES	P			P				P				P						P		A		
	MUSEO (COLECCIONES PERMANENTES Y TEMPORARIAS)	P	P		P	P			P	P	P	P	P	P	P	P					A		Ord. 0306/88
	SALÓN DE FIESTAS INFANTILES		P	P		P	P	P						P	P	P					A		Ord. 0747 / 96
	SALÓN O CASA PARA FIESTAS		P	P		P	P	P			P	P		P	P	P			P		A		Ord. 0747 / 96
	TALLER DE ARTE (DIBUJO, PINTURA, ESCULTURA, MODELADO)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
TEMPLO	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A			
DEPORTE	AUTÓDROMO / VELÓDROMO / ESTADIO DE KARTING																				B		C Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	CANCHAS CUBIERTAS	P		P				P		P			P						P		A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	CANCHAS DE FULTBOL 5, TENIS, PADDLE DESCUBIERTAS	P	P	P		P	P	P		P	P	P	P	P	P	P			P		A		C Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																	SUP. MÁX. CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDOR 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR 7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b					C7c
DEPORTE	CLUB DEPORTIVO CON INSTALACIONES AL AIRE LIBRE (RUGBY, GOLF, FÚTBOL, TENIS O SIMILIARES)	P	P	P		P	P	P				P		P	P	P			P		A		C Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	ESCUELITAS DE FUTBOL, TENIS O SIMILARES			P			P	P				P	P	P	P	P			P		A		C Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	GIMNASIOS	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 1360/04 Ord. 2397/22
	NATATORIO CUBIERTO		P	P		P	P	P		P		P	P*	P	P	P			P	P*= 300 m²	A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	NATATORIO DESCUBIERTO		P	P				P				P	P*	P	P	P			P	P*= 300 m²	A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	PILATES / YOGA	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P			P		A		Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
	PISTADE PATINAJE SOBRE HIELO																				A		C Ver sección 13 / Cap. 2 / LIBRO V Ord. 2397/22
COMERCIO MAYORISTA	CON DEPÓSITO COMPLEMENTARIO (No mayor al 40% de la superficie del local comercial)							P*	P*				P**				P	P	P	P*= 300 m²	A	A	P**= solo en San Luis y Mendoza
	SIN DEPÓSITO. EXPOSICIÓN Y VENTA	P*			P*			P*	P*	P	P	P	P*	P	P	P	P	P	P	P*= 200 m²	A	A	
DEPÓSITO	COMO PARTE DEL COMERCIO MAYORISTA O MINORISTA (Mayor al 40% de la superficie del local comercial)												P*				P	P	P		A	A	P*=solo en San Luis y Mendoza Ver sección 14 / Cap. 2 / LIBRO V

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO 2025
LIBRO V

ORDENANZA N°: 2517

USOS DEL SUELO		CORREDORES COMERCIALES																		SUP. MÁX. CUBIERTAS	ESTACIONAM.	ESPACIOS PARA CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		CORREDOR 1 (C1)			CORREDOR 2 (C2)			CORREDOR 3 (C3)			CORREDOR 4 (C4)		CORREDO R 5 (C5)	CORREDOR 6 (C6)			CORREDOR C7 (C7)						
		C1a	C1b	C1c	C2a	C2b	C2c	C3a	C3b	C3c	C4a	C4b	C5	C6a	C6b	C6c	C7a	C7b	C7c				
DEPÓSITOS	DEPÓSITOS DE MATERIALES AGRANEL.																P	P	P		A	A	Ver sección 14 / Cap. 2 / LIBRO V
	DEPÓSITOS MULTIPROPÓSITO											P*					P	P	P	P*= 1600 m²	A	A	P*=solo en San Luis y Mendoza Ver sección 14 / Cap. 2 / LIBRO V
INDUSTRIA / ARTESANÍA	ARTESANÍA	P		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P					A		
	CARPINTERÍA											P*					P	P	P	P*= 1000 m²		A	
	FÁBRICA DE CERVEZA ARTESANAL																		P			A	
	FÁBRICA DE OBJETOS PERSONALIZADOS IMPRESOS									P	P						P	P	P		A	A	
	HERRERÍA ARTÍSTICA																P	P	P		A	A	
	TALLER DE REPARACIÓN Y RESTAURACIÓN DE MUEBLES Y OBJETOS ANTIGUOS							P	P								P	P	P		A	A	
	TALLER METALÚRGICO / FÁBRICA DE ABERTURAS																P		P		B	A	
TRANSPORTE	AGENCIAS DE TAXIS / REMIS / FLETES	P			P			P	P		P						P		P		B		
	ALQUILER DE VEHÍCULOS PESADOS Y MAQUINARIAS																P		P		B		
	REPARACIÓN DE ÓMNIBUS Y CAMIONES (GRUPO 1)																P		P		B		
	TERMINAL DE TRANSPORTE																		P		B		

A. Exigencias de espacio de estacionamiento y de espacios de carga y descarga. (Libro VI, capítulo 4)

B. La autoridad de aplicación definirá los espacios necesarios para estacionamiento y/o carga y descarga.

C. La factibilidad de su localización estará condicionada a estudios urbanos previos de la OT.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 111° - Usos no especificados. A los rubros que no estuviesen explícitamente consignados pero que, por el tipo de actividad que se desarrolle o la modalidad de funcionamiento resultaran análogos a los especificados, se les aplicarán las disposiciones establecidas para los usos consignados.

ARTÍCULO 112° - Tratamiento Acústico. Aquellos locales en los que se desarrollen actividades que generen ruidos (talleres, industrias); actividades deportivas, recreativas, musicales o afines (salones de fiestas, café concerts, clubes nocturnos y otros similares) deberán, previo a la habilitación, efectuar el tratamiento acústico del recinto y adyacencias siendo obligatoria la presentación de la solución adoptada refrendada por especialistas. Para el otorgamiento de la habilitación deberá constar el visto bueno de la dependencia correspondiente la que deberá efectuar las pruebas que considere necesarias.

ARTÍCULO 113° - Tratamiento Térmico. Los edificios deberán disponer de un aislamiento térmico adecuado a su uso y a las condiciones climáticas. Así mismo, las actividades generadoras de frío o calor deberán efectuar el tratamiento de las medianeras a efectos de impedir transmisiones hacia predios linderos. Para el otorgamiento de la habilitación deberá constar el visto bueno de la dependencia correspondiente la que deberá efectuar las pruebas que considere necesarias.

CAPÍTULO 2- DISPOSICIONES ESPECIALES PARA USOS PARTICULARES POR SUS CARACTERÍSTICAS

ARTÍCULO 114° - Disposiciones particulares. Los usos que se detallan a continuación se regirán por reglamentaciones específicas por sus características.

SECCIÓN 1 - Sobre Residencia: HOSPEDAJE

ARTÍCULO 115° - Hospedajes. Bajo la normativa del presente Código todos los servicios de hospedajes, ya sean hoteles, hostales, pensiones, edificios con sistemas de alquiler por días u horas o edificios con sistemas de alojamiento de economía colaborativa (co-living), etc. serán considerados Urbanizaciones Especiales y deberán cumplir con lo establecido para ese tipo de urbanizaciones en el presente Código.

ARTÍCULO 116° - Características. Dentro de este rubro se consideran comprendidos todos aquellos establecimientos donde se ofrezca alojamiento a personas, con o sin suministro de comidas, ropa de cama y tocador según la clasificación que sigue, a los fines de su identificación y usos:

Inciso 1 - Hoteles y Apart Hotel: Cuando posean más de 4 habitaciones, con baño privado y provisión de agua caliente y el servicio de comida y/o bebida se preste para los huéspedes o al público en comedores que comuniquen internamente con las habitaciones o con el exterior del edificio.

Inciso 2 - Hostales: de menor categoría que el hotel. Pueden ser descriptos también como posada, parador o como albergue. En general cuenta con habitaciones compartidas por los huéspedes y servicio de cocina común.

Inciso 3 - Pensiones: Cuando posean hasta 4 habitaciones, con baño privado y provisión de agua caliente, cuenten con un ambiente familiar atendido por los dueños pudiendo tener personal auxiliar y servicios de comida y/o bebida que se preste solamente a huéspedes.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 4 - Residenciales: Cuando posean más de 4 unidades destinadas a alojamiento, cada una de ellas constituidas por lo menos de una habitación amoblada, baño con provisión de agua caliente y cocina o espacio para cocinar.

Inciso 5 - Alquiler temporario: Servicio de alojamiento medido en días u horas, en general referido a sistemas de habitación en departamentos o viviendas individuales, incluyendo sistemas de vivienda colaborativa.

ARTÍCULO 117° - Estacionamientos. Deberán contar con los estacionamientos obligatorios, según se indica en la el Inciso 2 del Artículo 260° inserto en el LIBRO VI del presente código, más los estacionamientos necesarios para cualquier otra actividad complementaria que se desarrolle en el mismo predio (servicio de gastronomía, depósitos, administración, eventos, etc.).

SECCIÓN 2 – Sobre Comercios Minoristas: SUPERMERCADOS, HIPERMERCADOS Y SHOPPINGS

ARTÍCULO 118° - Supermercados. Los supermercados son establecimientos comerciales que venden una variedad de productos alimenticios y no alimenticios, como frutas, verduras, carnes, lácteos, productos de limpieza, etc. Se caracterizan por tener una superficie de ventas relativamente pequeña y ofrecer una selección de productos limitada en comparación con los hipermercados.

ARTÍCULO 119° - Hipermercados. Los hipermercados son establecimientos comerciales que venden una amplia variedad de productos, incluyendo alimentos, ropa, electrodomésticos, productos de limpieza, etc. Se caracterizan por tener una superficie de ventas muy grande y ofrecer una selección de productos muy amplia.

ARTÍCULO 120° - Shoppings. Los shoppings, también conocidos como centros comerciales, son complejos comerciales que albergan una variedad de tiendas y servicios, como tiendas de ropa, zapaterías, restaurantes, cines, etc. Se caracterizan por tener una gran superficie de ventas y ofrecer una amplia variedad de opciones para los clientes. Los shoppings, según su superficie, pueden estar ubicados en áreas urbanas o suburbanas y ofrecen estacionamiento gratuito a los clientes. Los shoppings suelen ofrecer servicios adicionales como cines, restaurantes y áreas de entretenimiento.

ARTÍCULO 121° - Conformación parcelaria con accesibilidad a la vía pública para lotes mayores a 5.000 m2. Los supermercados, hipermercados y shoppings, con una superficie de lote mayor o igual a 5.000 m2, deberán tener por lo menos dos de los lados de su perímetro abiertos a la vía pública.

ARTÍCULO 121° - Conformación parcelaria con accesibilidad a la vía pública para lotes mayores a 10.000 m2. Los supermercados, hipermercados y shoppings, con una superficie de lote mayor o igual a 10.000 m2, deberán conformar una manzana independiente con calles públicas a su alrededor.

SECCIÓN 3 - Sobre Servicios Complementarios: ANTENAS DE TELEFONÍA CELULAR

ARTÍCULO 123° - Tipos de soporte y equipos complementarios. Los tipos de soporte que se aceptan para la instalación de antenas de telefonía celular son: monopostes tubulares y estructuras reticulares.

Se aceptan como equipos complementarios los denominados contenedores (shelters de contención) los

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

que deberán estar aislados tanto térmicos como acústicamente amén de garantizar la ausencia de todo tipo de vibraciones u otro tipo de efectos que pudieran perturbar la tranquilidad de los vecinos, todo de acuerdo a las exigencias vigentes.

ARTÍCULO 124° - De la localización. Las nuevas instalaciones podrán localizarse en las áreas y corredores permitidos en el CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES de los Artículos 109° y 110° del presente capítulo. También podrán instalarse en clubes deportivos y sociales, countries y predios con usos de servicio, producción o industriales. No podrán instalarse, en ningún caso, a una distancia menor a los trescientos metros (300 m) de las siguientes vías principales de circulación: A. Aconquija y Av. Perón.

ARTÍCULO 125° - De las dimensiones de los lotes. Los terrenos donde se emplazarán los soportes y equipos complementarios deberán tener una superficie mínima de 2.500 m² y lados mínimos de 50 m. Los predios propuestos pueden contar con construcciones, las que deberán tener documentación técnica actualizada y cumplir con todas las exigencias del presente código. Los soportes deberán instalarse alejados como mínimo 10 m de las construcciones existentes.

ARTÍCULO 126° - De los retiros. Los retiros que se establecen para la ubicación de los soportes y equipamientos complementarios serán de 10 m como mínimo a los límites del predio (laterales y fondo) En cuanto al retiro de la línea municipal, el mismo también será de 10 m como mínimo, no pudiendo en ningún caso ubicarse soportes o equipos complementarios sobre la zona de retiro.

ARTÍCULO 127° - Las alturas máximas permitidas. Serán 35 m medidos desde nivel del terreno natural del predio. En caso de terrenos cuya superficie sea de 10.000 m² o más, la altura permitida para los soportes podrá llegar hasta 45 m medidos desde el citado nivel de referencia.

ARTÍCULO 128° - De la tramitación. El solicitante deberá presentar un pedido de factibilidad para el emplazamiento del soporte y sus equipos complementarios, donde deberá precisar ubicación, altura propuesta, característica del predio y tipo de soporte. Evaluada la misma y otorgada la factibilidad, el solicitante procederá a presentar la documentación definitiva que estará compuesta por los siguientes requisitos:

- I. Factibilidad
- II. Documentación técnica firmada por profesional competente
- III.-Autorización de la Fuerza Aérea Argentina
- IV. Certificado de aptitud ambiental emitido por la Dirección de Medio Ambiente de la Provincia
- V.- Documentación técnica de la construcción existente (si la hubiere)
- VI. Contrato de locación con autorización expresa del propietario para la instalación del soporte

ARTÍCULO 129° - Del desmantelamiento. El solicitante y/o propietario del inmueble deberá comprometer en forma expresa la obligatoriedad de proceder al desmantelamiento a su cargo del soporte y sus equipos complementarios una vez concluido el período de vida útil de los mismos o por cualquier otra causa que pudiera surgir durante el funcionamiento de estos elementos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 4 – Sobre Servicios Complementarios: SALAS VELATORIAS

ARTÍCULO 130° - Disposiciones generales. Se permitirá su construcción y/o funcionamiento solamente dentro de los cementerios existentes y con las siguientes condiciones:

Inciso 1 - Distancia mínima de 300 m a cualquier centro asistencial oficial o privado. Las distancias serán medidas en línea directa de tránsito peatonal, entre los accesos peatonales más próximos de cada uno de los edificios.

Inciso 2 - Distancia mínima de 100 m a edificios escolares, jardín de infantes, pre-escolar, primario, secundario y terciario. Las distancias serán medidas en línea directa de tránsito peatonal, entre los accesos peatonales más próximos de cada uno de los edificios.

Inciso 3 - La puerta de acceso y egreso peatonal se ubicará a 6 m de la línea de edificación para permitir un espacio de reserva entre el retiro obligatorio parquizado y la construcción. Este espacio servirá de hall exterior a cielo abierto para afluencia de público y eventualmente estacionamiento de coches fúnebres.

Inciso 4 - Se preverá de un sector, no visible desde el exterior, para la colocación de elementos de servicios y ofrendas florales; quedando prohibida la colocación de aquellos en la vía pública o sobre el espacio semi-público mencionado anteriormente.

Inciso 5 - Estacionamientos: Se requerirán 3 lugares para estacionamiento para el público por sala velatoria.

Inciso 6 - Para vehículos fúnebres, ambulancias u otros correspondientes a la empresa, se requerirán 3 lugares como mínimo. Para fijar los lugares deberá presentarse una lista de los vehículos disponibles, que luego se constatará en el trámite de habilitación. Queda prohibido su estacionamiento en la vía pública.

Inciso 7 - El movimiento de cadáveres y ataúdes se realizará exclusivamente en locales cubiertos y los vehículos destinados a realizar este transporte ingresarán en forma independiente a un recinto totalmente separado de los accesos destinados al público en general.

Inciso 8 - Los locales para velar, para permanencia del público, de servicio de cocina y sanitarios deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 131° - Prohibiciones. Se establecen las siguientes prohibiciones para salas velatorias:

Inciso 1 - Utilizar locales de las salas velatorias para otros usos o finalidades.

Inciso 2 - Colocar ofrendas florales y elementos de los servicios en la vía pública.

Inciso 3 - Cargar y descargar los vehículos fúnebres de modo que el traslado o transporte de cadáveres, ataúdes u elementos del servicio de y/o hacia aquellos se efectué a la vista del público y/o vecinos.

SECCIÓN 5 - Sobre Servicios Complementarios: PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 132° - Playas de estacionamiento. Las playas de estacionamiento proveen espacios al aire libre para guarda de vehículos mediante pago o retribución, bajo el sistema por hora o por una renta mensual. Se caracterizan por ser al aire libre y ofrecer custodia y protección de los vehículos, garantizando su integridad y seguridad. (Ley nacional de tránsito y seguridad vial N° 24.449).

ARTÍCULO 133° - Playas de estacionamientos en lotes baldíos. Los terrenos baldíos o libres de construcciones podrán ser utilizados como playas de estacionamiento sujetos a las siguientes condiciones:

Inciso 1 - Podrán localizarse en las áreas y corredores que se permitan según lo dispuesto en el CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES de los Artículos 109° y 110°.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Las habilitaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo mínimo de 2 años quedando al criterio del Departamento Ejecutivo Municipal su renovación.

Inciso 2 - Se deberá presentar documentación técnica pertinente en las oficinas técnicas municipales.

Inciso 3 - Deberán cumplir con retiros mínimos de 6 m de frente y 1 m de los laterales y de fondo. Estos retiros deberán parquizarse.

Inciso 4 - Sobre la línea de frente, el cerco deberá tener una altura de 1 m. A partir de esta altura, y como medida máxima, se puede cerrar el frente hasta los 2 m de alto, con un 100 % de transparencia en este segundo tramo. Se colocarán elementos protectores y de amortiguación en medianeras y cercos de frentes.

Inciso 5 - Se numerarán y demarcarán los lugares de estacionamiento que serán de un ancho mínimo de 2,50 m y un largo de 5 m medidos a eje de marcas. Las circulaciones internas tendrán un ancho mínimo de 6 m.

Inciso 6 - Los accesos serán de 4 m si se unifican la entrada y salida. Si se separaran la entrada y la salida, deberán tener 3 m de ancho cada una. Deberá demostrarse el correcto acceso y egreso de vehículos para lo cual se presentará un plano de situación. Los egresos tendrán señal luminosa indicadora de salida de vehículos.

Inciso 7 - La cabina de control y los servicios sanitarios se ubicarán dentro del área edificable teniendo en cuenta los retiros obligatorios.

Inciso 8 - La superficie del predio deberá contemplar los correspondientes desagües pluviales.

Inciso 9 - Debe cumplir con las prevenciones contra incendios.

Inciso 10 - Deberá incluirse el proyecto de iluminación.

Inciso 11 - La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.

Inciso 12 - Queda prohibido techar estas playas y/o lavar autos estacionados en ellas sin la habilitación correspondiente según normativa vigente de lavaderos y afines.

SECCIÓN 6 - Sobre Servicios Complementarios: GUARDERIAS DE VEHÍCULOS

ARTÍCULO 135° - Definición. Establecimientos que mediante pago o retribución proveen espacios para guarda de vehículos, bajo el sistema por hora o por una renta mensual.

ARTÍCULO 136° - Características. Se caracterizan por ser cubiertas, tipo garaje o en un edificio y ofrecer custodia y protección de los vehículos, garantizando su integridad y seguridad. (Ley nacional de tránsito y seguridad vial N° 24.449).

ARTÍCULO 137° - Disposiciones generales. Para su instalación, deberán cumplir con las disposiciones establecidas sobre usos del suelo del presente capítulo, los parámetros sobre ocupación del suelo y edificación y las disposiciones sobre instalaciones especiales y de seguridad establecidos en el capítulo 7 del presente código.

- SOBRE SERVICIOS AL AUTOMOTOR

ARTÍCULO 138° - Definición. Engloba los servicios de asistencia, reparación y todo lo relacionado al rubro automotriz.

ARTÍCULO 139° - Disposiciones generales. Las construcciones se ajustarán a las disposiciones de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal, en función de las normativas establecidas para cada perfil edificatorio, y respetando las condiciones de retiro y altura establecidas en cada caso.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 7 - Sobre Servicios al Automotor: SERVICIOS MECÁNICOS

ARTÍCULO 140° - Clasificación. Los servicios al automotor se clasifican en 3 grupos, tomando como criterio para la ubicación en la ciudad de cada uno de ellos, el grado de molestias en cuanto a ruidos y actividades que pudieran causar, siendo:

Inciso 1 - GRUPO 1: molestia alta por ruidos y/o actividad

- Chapa y pintura.
- Reparación de motos y motonetas.
- Mecánica general, incluyendo vehículos pesados, ómnibus, etc.
- Instalación y reparación de equipos de Gas Natural Comprimido

Inciso 2 - GRUPO 2: molestia moderada por ruidos y/o actividad

- Mecánica ligera
- Servicios de lubricación, cambio de aceite y filtros
- Reparación de frenos y embrague
- Carburación y encendido
- Suspensión
- Amortiguación y elásticos
- Caños de escapes y silenciadores
- Alineación y balanceo tren delantero
- Reparación de radiadores
- Reparación y cambio de baterías y/o acumuladores
- Reparación de piezas
- Auto radio/audio

Inciso 3 - GRUPO 3: molestia leve por ruidos y/o actividad

- Aire acondicionado
- Cerrajería
- Tapicería
- Reparación de instrumental
- Electricidad del automotor
- Colocación de vidrios y accesorios

SECCIÓN 8 - Sobre Servicios al Automotor: ESTACIONES DE SERVICIOS

ARTÍCULO 141° - Definición. Expendio de combustibles líquidos y/o gas natural, incluyendo estaciones de servicios, depósitos y/o almacenamiento de combustibles, bocas de expendio de uso privado y/o público y todos aquellos establecimientos que expenden combustibles, incluso cuando presenten otras actividades incorporadas.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Se establece para las estaciones de servicio los siguientes requisitos:

Inciso 1 - Superficie de terreno no menor de 2.000 m² para el expendio de GNC.

Inciso 2 - Superficie de terreno no menor de 2.500 m² cuando sean duales, esto es el expendio simultáneo de combustibles líquidos y GNC.

Para ambos casos, puntos 1 y 2, por cada 250 m² de superficie de actividad principal se podrá colocar un surtidor. Además, de la superficie total construida y pavimentada de la actividad principal, se deberá dejar un 20 % (veinte por ciento) destinado a espacio verde. El espacio verde deberá ser ajardinado y no podrá utilizarse como zona de estacionamiento ni para almacenaje de mercaderías de ningún tipo.

Inciso 3 - Los terrenos esquina deberán contar con 40 m mínimo en su frente del lado del corredor principal, entendiéndose como tal aquella vía de mayor jerarquía funcional. La entrada y salida de vehículos nunca deberá realizarse por la ochava.

Inciso 4 - En parcelas entre medianeras, el frente deberá tener un ancho mínimo de 50 m.

Inciso 5 - Las bocas de carga se ubicarán de manera tal, que la operación de llenado de los tanques se realice totalmente dentro de la playa de maniobra de la estación de servicio.

Inciso 6 - La posición de los tanques de combustibles subterráneos distará como mínimo 3 (tres) m de la línea municipal y del perímetro del predio. Los conjuntos de surtidores o máquinas expendedoras de combustibles distarán, como mínimo, desde su parte externa a 6 (seis) m de la línea municipal.

Inciso 7 - La zona de espera para proceder al abastecimiento de combustibles, tendrá una longitud no menor a 6 (seis) m medidos en el sentido del tránsito.

Inciso 8 - El solado correspondiente a la acera pública, en los accesos y egresos vehiculares de estas estaciones de servicio, tendrá características de rugosidad tal que garantice propiedades antideslizantes ante cualquier condición de humedad derivada tanto del vertido de líquidos como de inclemencias meteorológicas. Así también, dicho solado tendrá características de funcionalidad tal que permita la circulación confortable y segura de peatones y de elementos tales como sillas de ruedas para inválidos, coches de infantes, arrastre de mochilas-valijas y/u otros elementos que así lo requieren, y no resulte una superficie rugosa e irregular que dificulte la circulación y seguridad de los peatones y los rodados descriptos.

Inciso 9 - El rebaje del cordón sólo podrá realizarse en concordancia con las entradas y salidas vehiculares exclusivamente. Las zonas de acceso y salidas de vehículos en veredas deberán señalizarse con sendas peatonales para facilitar su visualización por automovilistas y viandantes.

Inciso 10 - Las estaciones de servicio deberán prever la espera y el tránsito seguro de las personas en sillas de ruedas y sus acompañantes, como así también la accesibilidad a sus áreas interiores para personas con discapacidades motrices.

Inciso 11 - Será obligatorio proyectar sobre la línea municipal en forma ininterrumpida una rejilla perimetral de desagüe de 15 (quince) cm de profundidad como mínimo, debiendo estar previstos interceptores de hidrocarburos y decantamientos de barro, previo a su volcamiento según reglamentación vigente.

Inciso 12 - Toda estación de servicio, con prescindencia del tipo de tránsito que admita, sea liviano o pesado, que cuente con taller mecánico o taller de colocación de artefactos o equipos o también con lavado y engrase, deberá tener obligatoriamente una playa de maniobra y otra de estacionamiento, entendiéndose que la primera será destinada exclusivamente para libre movimiento de los vehículos que salgan de los locales de engrase, lavado, reparación mecánica o refacciones o adaptaciones y, la de estacionamiento, como espacio preventivo para evitar inconvenientes (vehículos en turno, clientes de servicios anexos, secado, etc.).

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 13 - Las superficies mínimas de playas de maniobras, estarán en función de las actividades secundarias desarrolladas, estableciéndose un mínimo de 25 (veinticinco) m2 de superficie de maniobras por cada 30 (treinta) m2 de construcción secundaria. En actividades de bares, kioscos, drugstores o gastronómicas se exigirá estacionamiento según lo regulado en el artículo 65° del capítulo 7 del presente código. En estaciones de servicio existentes que pretendan remodelarse y no cumplan con la superficie mínima exigida por la presente, en cada caso, deberán respetarse estrictamente las áreas antedichas debiendo, en consecuencia, disminuirse las partes cubiertas que ocupen espacios de carácter secundario.

Inciso 14 - Espacio preventivo: la superficie de estacionamiento, cualquiera sea el uso permitido, no podrá ser en ningún caso menor al 10% (diez por ciento) de la superficie total del terreno.

Inciso 15 - Se prohíbe expresamente el estacionamiento de cualquier clase de vehículo, tanto en la calzada como en la acera, aun cuando fuera en carácter transitorio, en toda la parte exterior del ámbito ocupado por la estación de servicio.

Inciso 16 - Se prohíbe la instalación de los establecimientos referidos a una distancia menor de 100 (cien) m de clínicas, sanatorios, hospitales o cualquier otro centro de salud con internación y/o emergencia; guarderías infantiles, establecimientos educacionales universitarios, secundarios o primarios, establecimientos geriátricos y de reposo, cines, locales bailables, edificios públicos, bibliotecas, museos, iglesias y demás locales de culto reconocidos por el estado, y cualquier otro establecimiento de característica similares que contemplen aglomeraciones de personas, valor patrimonial o afectaciones a la salud pública. A los fines del cálculo de las distancias fijadas se considerará la recta entre los dos puntos más próximos correspondientes a cualquiera de los límites medianeros y/o línea municipal de ambos predios.

ARTÍCULO 142° - **Las instalaciones de bocas surtidoras para uso propio**, sean institucionales o privadas, no podrán tener tanques de almacenamiento que en conjunto superen los 60.000 (sesenta mil) litros. No podrán instalarse bocas surtidoras para uso propio de gas natural comprimido (GNC).

ARTÍCULO 143° - **Todas las estaciones de servicio que se instalen en el futuro dentro del ejido municipal** de Yerba Buena, deberán adecuarse a las exigencias físico-funcionales y de diseño fijadas en el presente instrumento, siendo esta condición ineludible a los fines de obtener las debidas autorizaciones de localización y funcionamiento.

ARTÍCULO 144° - **Los establecimientos comerciales para expendio de combustible**, podrán incorporar además actividades complementarias y/o accesorias de su objeto principal, siempre que se encuentren permitidas en el presente código. Las presentes disposiciones no excluyen la aplicación de las distintas ordenanzas y reglamentaciones relativas a la habilitación de establecimientos comerciales en Yerba Buena.

ARTÍCULO 145° - **Abastecimiento de Aeronaves.** Excluye de las disposiciones de la presente a aquellas instalaciones destinadas al abastecimiento de aeronaves, las que se regirán por las normas específicas de la actividad, de los organismos nacionales de competencia y de las jurisdicciones correspondientes. En estos casos, los interesados deberán aportar la documentación respaldatoria del cumplimiento normativo a las oficinas técnicas municipales para obtener las autorizaciones de localización y funcionamiento.

ARTÍCULO 146° - **Medidas de Seguridad.** Sin perjuicio de las disposiciones que contiene el presente

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

código y de las pueda dictar el Departamento Ejecutivo Municipal relativas a las medidas de seguridad exigibles a los establecimientos comprendidos en este apartado, se deberán observar las regulaciones relativas a las medidas de seguridad exigibles en normas nacionales, decretos y normas reglamentarias del Poder Ejecutivo Nacional, disposiciones, circulares y demás normativas vigentes que emanen de organismos de competencia en el tema.

SECCIÓN 9 - Sobre Servicios al Automotor: LAVADEROS DE AUTOS

ARTÍCULO 147° - Definición. Establecimiento donde se realizan las tareas de limpieza de vehículos, tanto en su interior como en el exterior.

ARTÍCULO 148° - Disposiciones. Se establecen las siguientes disposiciones para:

Inciso 1 - Superficie mínima 600 m².

Inciso 2 - Estacionamiento mínimo necesario para un predio de 600 m²: 4 (cuatro) lugares para vehículos en espera y 4 (cuatro) lugares para vehículos en secado. En predios mayores corresponde a las oficinas técnicas definir los cupos excedentes exigibles según la superficie destinada a la actividad.

Inciso 3 - Estos límites se aumentarán proporcionalmente conforme aumente la superficie del predio.

Inciso 4 - Sobre el fondo libre (mínimo 5 m para estos establecimientos) pueden proyectarse calles de circulación vehicular, pero no podrán realizarse construcciones ni ningún tipo de instalación.

Inciso 5 - En las zonas destinadas a circulación vehicular las medianeras y/o cercos divisorios deberán protegerse contra posibles impactos de vehículos.

Inciso 6 - Se colocarán elementos protectores y los correspondientes desagües, a fin de evitar que el agua que se utilice trascienda de cualquier modo los límites del predio.

Inciso 7 - Usos complementarios: bar, kiosco, venta de accesorios y repuestos para el automotor.

Inciso 8 - Se establece que, en aquellos sectores del municipio donde ya están funcionando los desagües cloacales y en aquellos que se vayan incorporando al sistema, todas las construcciones que estén destinadas a actividades comerciales como lavaderos de autos y lavaderos en estaciones de servicio, están obligadas a presentar propuestas de tratamiento de desagües primarios y/o secundarios, previo al arrojado a la red cloacal.

SECCIÓN 10 – Sobre Servicios al Automotor: GOMERÍAS

ARTÍCULO 149° - Definición. Establecimiento donde se realiza la venta o reparación de neumáticos.

ARTÍCULO 150° - Disposiciones. Se establecen las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - La superficie del local de trabajo y atención al público no podrá ser inferior a 300 m² y su altura libre mínima será de 3 m.

Inciso 2 - Los trabajos se realizarán en forma exclusiva dentro de los límites del predio.

Inciso 3 - No está permitido el estacionamiento de vehículos en la vía pública, tanto en calzadas como en veredas. El local deberá contar con su propio espacio destinado a tal fin.

Inciso 4 - El espacio de vereda no puede ser bajo ningún concepto destinado a realizar los trabajos o exponer mercaderías, cubiertas, tapas ni cualquier otro elemento.

Inciso 5 - Se deben señalizar adecuadamente los accesos y salidas de vehículos y permitir siempre la libre circulación de peatones.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 11 - Sobre Educación: INSTALACIONES EDUCATIVAS

ARTÍCULO 151° - Enseñanza pre-escolar. Corresponde a las instituciones educativas destinadas a la etapa infantil previa a la enseñanza primaria. Deberán ajustarse a la normativa vigente dictada por el Ministerio de Educación de la Provincia de Tucumán, así como a las leyes y disposiciones nacionales, provinciales y municipales aplicables. Comprende al jardín maternal y al jardín de infantes.

ARTÍCULO 151° BIS - Enseñanza primaria y secundaria. Colegios o escuelas. Corresponde a las instituciones educativas de gestión pública o privada, constituidas como unidad pedagógica y organizativa que comprenden uno o ambos niveles: primaria y secundaria. Además, pueden incluir o no nivel inicial y jardín de infantes. Deben ajustarse a las normativas del Ministerio de Educación de la Provincia así como a las leyes y disposiciones nacionales, provinciales y municipales aplicables. Además, deberán adecuarse a la siguiente regulación:

Inciso 1 - Zonas permitidas: Los nuevos establecimientos podrán localizarse en las áreas y corredores permitidos según se establece en el CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES de los artículos 109° y 110° del presente LIBRO. En todos los casos, los nuevos establecimientos educativos deberán conformar una manzana con calles circundantes que permitan el ingreso y salida de vehículos por calles diferentes, agilizando de este modo el ascenso y descenso en el interior del predio y no obstruyendo la vía pública. Los establecimientos educativos existentes sobre Av. Perón deberán adaptar sus instalaciones a esta disposición.

Inciso 2 - Estacionamientos: deberán contar con estacionamiento propio, que albergue todo el posible parque automotor que requiera su funcionamiento con aforo de alumnos y personal a niveles máximos. A los fines del cálculo del estacionamiento, ver rubro EDUCACIÓN en el Inciso 15 del Artículo 260° inserto en el LIBRO VI del presente código.

Inciso 3 - Superficie por alumno: El terreno deberá contar con una superficie mínima de 6 m² por alumno.

Inciso 4 - La superficie mínima cubierta total: 4 m² por alumno.

Inciso 5 - Aulas: dimensiones mínimas en base a computar una superficie mínima de 2 m² por alumno para nivel inicial, 1,50 m² por alumno para nivel primario y 1,25 m² por alumno para nivel secundario.

Inciso 6 - Superficie máxima del aula 50 m² (excepto anfiteatros o salas de usos múltiples). Lado mínimo: 4 m y altura mínima: 2,80 m.

Inciso 7 - Se deberá observar el óptimo cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural siendo obligatorio tener aberturas en un 50 % del perímetro de cada aula, como mínimo.

Inciso 8 - Área de Recreación: Superficie mínima: 3 m² por alumno distribuyéndose de la siguiente forma:

1. Área descubierta: 2 m² por alumno con un mínimo de 1,50 m² por alumno (50 % del área total).
2. Área cubierta: 1 m² por alumno con un mínimo de 0,75 m² (25 % del área total). A este efecto podrán computarse galerías y circulaciones de ancho mayor de 1,50 m, salones de usos múltiples y gimnasios.

Inciso 9 - Sanitarios para alumnos: Deberán preverse, para baños de varones, 1 inodoro cada 20 alumnos y 1 lavatorio cada 26 alumnos. Deberán preverse, para baños de mujeres, 1 inodoro cada 20 alumnas y 1 lavatorio cada 20 alumnas. Los servicios sanitarios deberán contemplar el acceso y uso de personas con discapacidades físicas y deberá preverse 1 box con inodoro y lavatorio exclusivo para varones discapacitados y otro para mujeres discapacitadas. Obligatoriamente al menos un conjunto de servicios (tanto de varones como de mujeres) del establecimiento deberá cumplir la condición de 1 bebedero cada 30 alumnos. Se deberá observar el óptimo cumplimiento de las condiciones de ventilación e iluminación natural hacia espacios exteriores en todos los servicios sanitarios.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 10 - Sanitarios para personal docente y no docente: Deberá preverse un baño completo cada 10 empleados o docentes, con condiciones de iluminación y ventilación natural iguales a las condiciones de baños para alumnos.

Inciso 11 - Circulación: Las escaleras y medios de salida deberán proyectarse en función del aforo máximo previsto y respetando las normativas legales vigentes. Las mismas deben mantenerse siempre libres de obstáculos. Ancho mínimo de escaleras: 1,50 m.

ARTÍCULO 152° - Institutos de enseñanza, academias, enseñanza terciaria y diferencial. Los institutos de enseñanza, academias, enseñanza terciaria, enseñanza diferencial, centros de enseñanza de idiomas, o destinados a otras actividades educativas como computación, cocina, artes plásticas y música, y demás instituciones educativas que no estén comprendidas en las definiciones de los demás artículos, además de las disposiciones que les correspondan por su actividad, se registrarán por lo siguiente:

Inciso 1 - Zonas permitidas: Los nuevos establecimientos podrán localizarse en las áreas y corredores permitidos según se establece en el CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES de los artículos 109° y 110° del presente LIBRO.

Inciso 2 - Estacionamientos: A los fines del cálculo de estacionamiento, registrá lo estipulado para el rubro EDUCACIÓN en el Inciso 15 del Artículo 260° inserto en el LIBRO VI del presente código.

Inciso 3 - Aulas: Superficie mínima: 1,35 m² por alumno con un mínimo de 9 m² con iluminación y ventilación natural a través del espacio urbano.

Inciso 4 - Sanitarios: Cumplirán las exigencias en cuanto a sus dimensiones, ventilación e iluminación necesarias. No podrán tener conexión directa con aulas, laboratorios, gabinetes, etc. Se separarán con antecámaras y se diferenciarán por sexos. Para hombres, 1 inodoro y 1 lavatorio cada 20 personas. Para mujeres, 1 inodoro y 1 lavatorio cada 20 personas.

ARTÍCULO 153° Enseñanza diferencial. El tratamiento de los establecimientos donde se imparta enseñanza diferencial se realizará en forma particular según el tipo de enseñanza y a quien se lo destine. A tal efecto los interesados agregarán una memoria detallada de las actividades que se desarrollan, forma de trabajo, horarios, cantidad de personal, grupos a los que se atenderá y todo otro dato de interés para evaluar el caso.

ARTÍCULO 154° - Universidades. Todos los establecimientos destinados a la enseñanza universitaria deberán cumplir con las normas establecidas por la Provincia y la Nación en la materia para su habilitación, funcionalidad y mantenimiento y con lo establecido en el presente código y en las normas municipales vigentes.

Inciso 1 - La superficie mínima del terreno deberá ser, en una planta, de 8,00 m² por alumno. En dos plantas 5,70 m² por alumno. Los espacios deben ser adecuados a la función y a la estructura organizativa del establecimiento, siguiendo los lineamientos del Ministerio de Educación de la Provincia.

Inciso 2 - Zonas permitidas: Los nuevos establecimientos podrán localizarse en las áreas y corredores permitidos según se establece en el CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES de los Artículos 109° y 110° del presente capítulo. Los nuevos establecimientos educativos deberán conformar una manzana con calles circundantes que permitan el ingreso y salida de vehículos por calles diferentes, agilizando de este

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

modo el ascenso y descenso en el interior del predio y no obstruyendo la vía pública.

Los establecimientos educativos existentes sobre Av. Perón deberán adaptar sus instalaciones a esta disposición.

Inciso 3 - Estacionamiento: deberán contar con estacionamiento propio, que albergue todo el posible parque automotor que requiera su funcionamiento con aforo de alumnos y personal a niveles máximos. A los fines del cálculo de estacionamiento, ver el Inciso 15 del Artículo 260° inserto en el LIBRO VI del presente código.

ARTÍCULO 155°- **Establecimientos educativos existentes en situación de uso no conforme.** Se establece para los establecimientos educativos en situación de usos no conforme las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - En los establecimientos educativos existentes que estén localizados en áreas o corredores de uso no conforme, se permitirán obras de mantenimiento y/o refacción siempre que el establecimiento se encuentre habilitado, en funcionamiento normal y con proyecto aprobado de sus edificios existentes. En el caso de requerirse la ampliación de superficies cubiertas o semicubiertas, su autorización estará condicionada a los requerimientos urbanísticos que el Departamento Ejecutivo Municipal considere necesarios para no incrementar la congestión y obstrucción del tránsito en el ingreso y egreso y al cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en el presente código.

Inciso 2 – En el caso de requerirse la ampliación de superficies cubiertas o semi cubiertas, su autorización estará condicionada a los requerimientos urbanísticos que el Departamento Ejecutivo Municipal considere necesarios para no incrementar la congestión y obstrucción del tránsito en el ingreso y egreso.

Inciso 3 – Los establecimientos educativos deberán cumplir con los requerimientos técnicos exigidos por las normas nacionales, provinciales y municipales.

Inciso 4 – Estacionamiento: deberán cumplir con lo dispuesto en el Inciso 15 del Artículo 260° inserto en el Libro VI del presente Código.

Inciso 5 - En relación a los problemas de tránsito y estacionamiento que genera a determinadas horas este tipo de actividad, se deberán estudiar y proponer modos de solucionar o disminuir el problema para lo cual se solicitará el asesoramiento de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

SECCIÓN 12 - Sobre Salud: INSTALACIONES DE SALUD

ARTÍCULO 156° - **Disposiciones generales.** Los emprendimientos referidos a salud que se instalen en Yerba Buena deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Inciso 1 - Para cualquier tipo y escala, ya sean consultorios, clínicas, centros de salud, sanatorios, hospitales y demás, se deberán respetar los parámetros de ocupación del suelo y edificación establecidos en el LIBRO VI del presente código.

Inciso 2 - En los retiros de frente: Los accesos vehiculares y peatonales deben incidir de la menor forma posible sobre el área de retiro obligatorio, atravesándolo con la mínima pavimentación posible.

Inciso 3 - Estacionamientos: A los fines del cálculo de estacionamiento, ver la tabla del el Inciso 15 del Artículo 260° inserto en el LIBRO VI del presente código. Los estacionamientos de ambulancias o transporte diferencial de pacientes deben darse siempre dentro del propio terreno y sin ocupar el área de retiro obligatorio.

Inciso 4 - Residuos patológicos: Se debe prever el sistema de recogida de residuos de carácter patológico, siendo estos de especial tratamiento, lo que implica su disposición temporal en un espacio adaptado dentro del predio hasta tanto sean debidamente descartados.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 13 – Sobre Deportes: INSTALACIONES DEPORTIVAS

ARTÍCULO 157° - Disposiciones generales para toda actividad deportiva. La localización de las instalaciones deportivas de canchas de tenis, paddle, squash, fútbol 5 o fútbol 7, básquet, piscinas, gimnasios, academias de bicicletas, clubes deportivos en general y cualquier otra actividad de similares características, se regulará según lo establecido en los cuadros de usos del suelo del presente código y en las ordenanzas específicas vigentes. En cuanto a edificación y espacios para estacionamiento, estarán reguladas por lo establecido en el LIBRO VI del presente código.

Inciso 1 - Acústico: Se deberá asegurar obligatoriamente la mitigación de ruidos, gritos o cualquier sonido molesto propio de cada actividad.

Inciso 2 - Seguridad: Las instalaciones deportivas deberán observar estrictamente el cuidado de los predios, barandas, cerramientos y demás elementos arquitectónicos que por su diseño o por deterioro puedan ser peligrosos para las personas.

Inciso 3 - Incendio: Deben cumplir con las prevenciones contra incendios necesarias y contar con matafuegos debidamente homologados.

Inciso 4 - Salud: Todos los establecimientos deportivos deberán contar con un botiquín de primeros auxilios y desfibrilador electrónico.

Inciso 5 - Salubridad: Todas las instalaciones deportivas deberán contar con baños y vestuarios adecuados. Los mismos deben tener una óptima accesibilidad y se deben conservar siempre en perfecto estado de higiene y funcionamiento.

Inciso 6 - Para instalaciones de canchas o predios pavimentados, además de toda la documentación técnica requerida, se deberá presentar ante la Dirección de Catastro la declaratoria del FOS correspondiente al predio y el sistema previsto de desagües pluviales.

El no cumplimiento de estas disposiciones facultará a la Dirección de Saneamiento Ambiental y/o Defensa Civil a proceder a la baja de la habilitación del establecimiento.

ARTÍCULO 158° - Superficies mínimas de lote para instalaciones deportivas. Las superficies mínimas establecidas para instalaciones deportivas, según su destino, serán las siguientes:

Inciso 1 - Para canchas descubiertas:

- I. 1.200 m² para canchas de fútbol 5 o similar
- II. 600 m² para canchas de paddle, squash, tenis o similar.

Inciso 2 - Para canchas cubiertas: la superficie mínima del lote para cada tipo de deporte se duplicará y se deberán respetar los parámetros de ocupación del suelo y edificación establecidos en las planillas respectivas según el área o corredor.

ARTÍCULO 159° - Estacionamientos. Las instalaciones deportivas deberán contar con los estacionamientos obligatorios establecidos como mínimos en el Inciso 17 del Artículo 260° inserto en el LIBRO VI del presente código, más los estacionamientos necesarios para cualquier otra actividad complementaria que se desarrolle en el mismo predio (servicio de bar o refrigerio, depósitos, administración, etc.)

ARTÍCULO 160° - Condiciones para Instalaciones deportivas.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 1 - Para canchas de tenis, paddle, squash, básquet, fútbol 5 o similares:

I- El cerramiento perimetral de las canchas, acorde a la reglamentación deportiva para la actividad será obligatorio, a fin de evitar que las pelotas puedan caer en predio vecino o en la vía pública. El mismo podrá materializarse con diversos materiales. En canchas de fútbol 5 deberá contar además con una red de seguridad en su parte superior.

II- El cerramiento perimetral de las canchas no podrá hacer las veces de cerco divisorio debiendo estar a una distancia no menor de 1,20 m de todo eje divisorio de parcela y a no menos de 3,00 m del eje divisorio del fondo.

III- El cerramiento de las canchas deberá, además, cumplir con los retiros de frente que le correspondan a la parcela.

Inciso 2 - Para Canchas de tenis de polvo de ladrillo:

I- Cada cancha deberá contar con cerramiento opaco y continuo en todo su perímetro con la posible excepción de la abertura de acceso. Deberá comenzarse con un muro de mampostería hasta una altura no menor de 0,30 m del suelo y continuar con cerco de alambre tejido cubierto con lona, la cual deberá superponerse al muro sin dejar intersticios. Por encima de 1,50 m de altura, la lona podrá contener perforaciones regulares. La altura total del cerramiento será de 4,40 m pudiendo exceder la misma solamente si no contraviene en su esencia misma otra norma referida a la altura de los cercos o máxima edificación, según sea su ubicación dentro de la parcela.

II- El perímetro externo del área que ocupan las canchas de tenis deberá ser arbolado con especies frondosas de copa alta y de hojas perennes.

III- Se deberá presentar en las oficinas técnicas el detalle del sistema de drenaje previsto por el cual se deberá garantizar que no drenen a la vía pública partículas de polvo de ladrillo en suspensión.

SECCIÓN 14 - Sobre Depósitos: DEPÓSITOS

ARTÍCULO 161° - Definición. Local destinado a almacenaje de artículos para el consumo y/o equipamiento del sector urbano, comercial e industrial.

ARTÍCULO 162° - Depósitos en general. Las áreas y corredores permitidos para su localización se establecen en el CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES de los Artículos 109° y 110° presente capítulo. Deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Inciso 1 - Deberán respetarse los factores de ocupación del suelo y de edificación establecidos para cada área y corredor.

Inciso 2 - Deberán contar con ingreso y egreso debidamente demarcado y con señal visual para peatones.

Inciso 3 - Deberán contar con los obligatorios espacios de carga y descarga de mercaderías, como así también con los estacionamientos obligatorios, según se indica en CUADRO DE USOS DEL SUELO PARA ÁREAS Y CORREDORES de los Artículos 109° y 110°.

Inciso 4 - Deben cumplir con las prevenciones contra incendios necesarias.

ARTÍCULO 163° - Depósitos complementarios. Se permiten como parte del comercio minorista y mayorista o de los servicios comerciales que conformen una mínima unidad de uso, y se considerarán

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

como complementarios siempre que no superen el 60% de la superficie de dicha unidad. Estos depósitos no serán considerados como depósitos a los efectos de su factibilidad de localización.

ARTÍCULO 164° - Depósitos multipropósitos. Son los conjuntos de depósitos que abarcan 2 o más depósitos y que constituyen urbanizaciones especiales no residenciales. La superficie mínima de lote para su instalación en el área RM será de 800 m² y la superficie máxima será de 2.000 m². En las áreas de servicios y en el corredor de servicios C7 a, b y c, no tendrán restricciones de superficies de parcela.

SECCIÓN 15 - USOS PERMITIDOS TRANSITORIAMENTE EN TERRENOS BALDÍOS O LIBRES DE CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 165° - Usos permitidos en terrenos baldíos o libres. Quedan permitidos los siguientes usos transitorios en terrenos baldíos o libres de construcciones:

Inciso 1 - Playas de Estacionamientos: con las disposiciones establecidas en la **SECCIÓN 5**.

Inciso 2 - Otros usos comerciales: Con las limitaciones más abajo enunciadas se autorizarán, en forma precaria, los siguientes usos comerciales:

- I- Venta de automóviles nuevos y usados.
- II- Venta de casas rodantes y remolques.
- III- Venta de artículos de jardinerías y camping.
- IV- Exposición y venta de plantas y flores.
- V- Exposición y venta de piletas de natación.
- VI- Exposición y venta de libros nuevos y usados.
- VII- Exposición y venta de objeto de artes.
- VIII- Juegos para niño de hasta 8 (ocho) años que no ocasionen molestias de ningún tipo por ruidos, emanaciones, vibraciones, etc. (excepto sobre Av. Aconquija)
- IX- Otros rubros que el Departamento Ejecutivo Municipal considere adecuados, previo informe de las oficinas técnicas.

Inciso 3 - La instalación de cualquiera de estos usos comerciales estará condicionada al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- I. Las autorizaciones y aprobaciones se otorgarán en forma precaria y por un plazo que fijará el Departamento Ejecutivo Municipal.
- II. Se colocará en todo el predio un tipo de solado, natural o artificial, que impida la formación de barro. Se exceptúan los sectores correspondientes a los retiros de frente, fondo y laterales que surjan de las reglamentaciones en vigencia, los que deberán ser parquizados.
- III. Se permitirá la construcción de local de atención y venta, con los servicios sanitarios mínimos exigidos por Edificación Privada, cuya superficie cubierta será de un máximo de 20 (veinte) metros cuadrados no pudiendo la altura ser superior a 3 (tres) metros cuando se trata de techo plano y 4,50 metros, a la cumbrera, cuando se trata de techo con pendiente. Esta construcción será tratada

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

arquitectónicamente y se ubicará dentro del "área edificable" de la parcela.

IV. No se permitirán depósitos, ya sean cubiertos o al aire libre, aun con elementos propios de la exposición o venta que se autorice.

V.- Los predios deberán contar con sus veredas reglamentarias. En caso de construirse cerco opaco de frente, este tendrá de altura máxima de 0.60 metros (sesenta centímetros), pudiendo colocarse elementos protectores que permitan transparencia hasta los 2 (dos) metros de altura.

VI. La publicidad que se incorpore será la mínima necesaria para anunciar la actividad, debiendo incluirse la propuesta en el proyecto que se presente para ser aprobado. La forestación existente dentro del predio deberá ser conservada.

VII. Toda transferencia, cambio de rubro o modificación, deberá ser denunciada. Transgredir esta norma implicará el cese de la autorización concedida.

VIII. Cuando existan en el predio edificios aprobados que puedan ser utilizados a los efectos autorizados en el Inciso 2, se admitirá su subsistencia.

CAPÍTULO 3 - USO NO CONFORME

ARTÍCULO 166° - Usos no conformes. Se establece como uso no conforme a toda aquella actividad existente ubicada en zonas en las cuales no se admite su uso, según las disposiciones del presente Código. Les serán aplicables las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Podrán ampliarse siempre y cuando las nuevas edificaciones se ajusten íntegramente a los parámetros de edificación establecidos en este Código.

Inciso 2 - No se permitirá que se incorporen nuevas parcelas, implicando el incremento de superficies.

Inciso 3 - Deberán adecuarse progresivamente a las disposiciones que se establecen para cada actividad previo informe fundado de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

LIBRO VI

DISPOSICIONES SOBRE HABITABILIDAD, OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1 – DEFINICIONES Y DISPOSICIONES GENERALES Y PARTICULARES
SOBRE LOS PARAMETROS QUE REGULAN LA HABITABILIDAD, LA OCUPACION DEL
SUELO Y LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 167° - HABITABILIDAD. Se define como la capacidad de un espacio o edificio para satisfacer las necesidades básicas de sus habitantes, incluyendo la seguridad (incendios, terremotos, etc.), la salubridad (asoleamiento, ventilación, iluminación, etc.), la accesibilidad, la privacidad y el espacio suficiente para habitar. Está regulada por diferentes parámetros que incluyen superficies mínimas, alturas máximas, iluminación natural, ventilación y todo otro elemento vinculado a la edificación.

ARTÍCULO 168° - Parámetros que regulan la habitabilidad, la ocupación del suelo y la edificación. Los parámetros que regulan la habitabilidad, la ocupación del suelo y la edificación para cada parcela, según sus características particulares, y condicionada a cada área o corredor son los siguientes:

FOS - FOT – DENSIDAD - ALTURAS MÁXIMAS - NIVELES MÁXIMOS - RETIROS DE FRENTE - RETIROS DE FONDO - RETIROS LATERALES - DISTANCIAS ENTRE VOLÚMENES EDIFICADOS O PARAMENTOS ENFRENTADOS - LONGITUD MAXIMA CONTIUNA DE EDIFICACION - DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOTE - CONSTRUCCIONES EN SUBSUELOS (ESTACIONAMIENTOS) - CATEGORÍAS DE LOCALES - SUPERFICIES MÍNIMAS - PATIOS PRINCIPALES Y AUXILIARES.

Estos parámetros quedas establecidos en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

ARTÍCULO 169°- Espacio urbano. Se denomina Espacio Urbano al espacio aéreo abierto entre edificaciones, capaz de garantizar a las mismas las condiciones de habitabilidad mínima en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, visual y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental. Está conformado por:

Inciso 1 - El espacio público: comprendido entre las líneas municipales de ambas aceras.

Inciso 2 - El espacio del retiro de frente: comprendido entre la línea municipal y la línea de edificación.

Inciso 3 - El espacio del retiro de fondo: comprendido entre la línea divisoria de fondo de parcela y la línea de edificación.

Inciso 4. El espacio del retiro lateral: comprendido entre la línea medianera y el paramento vertical del edificio.

SECCIÓN 1 – FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS)

ARTÍCULO 170° - Definición. Es el porcentaje que aplicado sobre la superficie total de una parcela,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

establece la superficie máxima de ocupación del suelo con construcción. Esta superficie se aplica en la parcela proyectando en planta tanto la superficie cubierta como la semi cubierta, ambas consideradas al 100%.

La superficie resultante de la aplicación del FOS tiene como finalidad mantener el suelo absorbente y parqueado en cada parcela, contribuyendo a proteger el medio ambiente y garantizando la calidad de vida de los habitantes.

ARTÍCULO 171° - **Exclusiones en el cómputo del FOS.** No se computarán dentro del FOS las siguientes instalaciones:

Inciso 1 - Plantas de tratamiento de líquidos cloacales.

Inciso 2 - Cámaras de servicios de infraestructura, tales como gas, electricidad, telefonía, comunicaciones, agua y cloacas.

Inciso 3 - Las superficies destinadas a cocheras en subsuelo.

ARTÍCULO 172° - **Condiciones de manejo pluvial.** Todo proyecto que implique una modificación en la situación de absorción de aguas pluviales en la parcela, ya sea por ocupación del suelo o por extracción de forestación existente, deberá: Resolver dentro de la misma parcela los excedentes pluviales generados entre la situación existente y la situación proyectada.

ARTÍCULO 173° - **Superficie libre.** Es el porcentaje de terreno que debe quedar libre de edificaciones según la aplicación del FOS. La superficie libre resultante podrá ser tratado de la siguiente manera:

I. 40% como mínimo: Terreno obligatoriamente parqueado y forestado.

II. 20%: Puede destinarse a caminerías, pavimentos, piletas o solárium.

III. 40% restante: Puede utilizarse como estacionamiento de vehículos, debiendo ser terreno absorbente, terminado con green deck o granza suelta.

ARTÍCULO 174° - **Aplicación del FOS en subsuelos.** En relación con la ocupación del subsuelo respecto del FOS, se distinguen las siguientes situaciones:

Inciso 1 - Lotes mediales:

I.- El perímetro del subsuelo deberá corresponderse con el perímetro edificable de la planta baja, para respetar la superficie absorbente.

II.- Si por razones funcionales (ej. estacionamiento) se requiere ocupar parte de las áreas verdes libres, la ocupación no podrá exceder el 20% de la superficie resultante de la aplicación del FOS.

III.- Esta ocupación deberá coincidir con caminerías o pavimentos ubicados en planta baja.

IV.- La estructura portante deberá garantizar el espacio libre y parqueado a nivel vereda y asegurar la correcta evacuación de aguas.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 2 - Lotes en esquina:

- I.- El perímetro del subsuelo se ajustará al perímetro edificable de planta baja.
- II.- En caso de que las plazas de estacionamiento requieran mayor ocupación, esta no podrá superar el 30% de la superficie resultante del FOS.
- III.- La ocupación deberá coincidir con caminerías o pavimentos de planta baja.
- IV.- De igual modo, la estructura portante deberá garantizar el espacio libre, parqueado, y la evacuación adecuada del agua.

SECCIÓN 2 - FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT)

ARTÍCULO 175° - Definición. Es el porcentaje que, aplicado sobre la superficie total de una parcela, establece la superficie máxima edificable en la misma.

Inciso 1 - A los fines del cómputo del FOT, las superficies se considerarán de la siguiente manera:

- 1. Cubiertas: Se consideran al 100 %
- 2. Semi cubiertas: se consideran al 50 % (como cocheras abiertas, galerías y balcones)
- 3. Las superficies destinadas a cocheras en subsuelo no se computarán para el FOT.

Inciso 2 - En el caso en que se conserven y/o refuncionalicen viviendas existentes no se computarán dentro del cálculo del FOT de la parcela, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1. Que la parcela en que se ubica tenga como mínimo 2.400 m² de superficie y un frente mínimo de 24 m.
- 2. Que la ubicación de nuevas construcciones se retire de la vivienda existente con un mínimo de 4 m, dejando la vivienda con su perímetro parqueado.
- 3. Que la nueva edificación cumpla con todos los parámetros del presente Código.

ARTÍCULO 176° - FOT en Urbanizaciones Especiales. En el caso de Urbanizaciones Especiales, que sean afectadas por aperturas de vía pública, no se descontará dicha superficie para el cálculo del FOT. Por lo tanto, el FOT se aplicará sobre la superficie total del lote original.

SECCIÓN 3 - DENSIDAD POBLACIONAL

ARTÍCULO 177° - Definición. Establece la cantidad permitida de habitantes por hectárea para cada área y corredor del municipio.

ARTÍCULO 178° - Cálculo de densidad. La densidad se debe calcular sobre la superficie del lote y se cuantifica según el tipo de unidades a construir y los valores máximos establecidos para cada área y corredor. En dicho cálculo se admitirá hasta un 10% más de la densidad resultante, no pudiéndose aplicar esta tolerancia en las áreas RIT 1 y RIT 2.

A los fines de calcular la cantidad de población en los emprendimientos residenciales, se aplicará lo siguiente:

- 1. Unidades habitacionales de 1 ambiente (mono ambiente o loft): dos (2) personas por unidad.
- 2. Unidades habitacionales de dos ambientes (un dormitorio): dos (2) personas por unidad.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

3. Unidades habitacionales de tres ambientes (dos dormitorios): tres (3) personas por unidad.
4. Unidades habitacionales de cuatro ambientes (tres o más dormitorios): cuatro (4) personas por unidad.

ARTÍCULO 179° - Hotelería. En los emprendimientos de hotelería, a los fines de calcular la cantidad de población, se aplicará lo siguiente: 2 personas por habitación.

SECCIÓN 4 - NIVELES Y ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 180° - Niveles. Se entiende por nivel a cada piso o planta del edificio, contando desde el primer nivel o planta baja. Los niveles máximos se refieren a la cantidad de plantas o pisos permitidos según cada área o corredor establecidos en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

ARTÍCULO 181° - Volumetrías diferentes dentro de un mismo lote. Podrán existir en una misma parcela volúmenes de diferentes niveles, siempre que para cada uno de ellos se respete los parámetros de retiros mínimos condicionados a la cantidad de niveles de un volumen, establecidos en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

ARTÍCULO 182° - Altura. Refiere a la medida vertical del edificio establecida según el perfil edificatorio correspondiente, tomada a partir de la cota de nivel del cordón de la vereda o la cota de nivel del terreno natural.

Se considera 4,50 m como altura máxima posible para el nivel de Planta Baja, que será considerado el nivel 1. Superados los 4,50 m, se considerará a la superficie afectada por dicha altura como dos niveles.

ARTÍCULO 183° - Sobre Nivel. Sobre la altura total resultante según cantidad de niveles del volumen edificado, podrán sobresalir únicamente instalaciones complementarias como tanques de agua, sobre ascensores y chimeneas.

ARTÍCULO 184° - Cotas de nivel. En caso de terrenos que presenten diferencias de niveles pronunciadas en relación al nivel del cordón de vereda, se considerará como cota 0 de edificación a la cota coincidente con la línea municipal.

SECCIÓN 5 – RETIROS

ARTÍCULO 185° - Definición. Se considera retiro al espacio libre de edificación que se establece entre la línea de edificación de una parcela y la línea que establece el límite de propiedad de la misma.

ARTÍCULO 186° - Tipos de Retiros. Se establecen los siguientes tipos de retiros:

1. Retiro de frente: espacio comprendido entre la línea municipal (LM) y la línea de edificación (LE).

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

2. Retiros laterales: espacio comprendido entre la línea de edificación (LE) y las líneas divisorias laterales (LDL) de una parcela.
3. Retiro de fondo: espacio comprendido entre la línea de edificación y la línea divisoria de fondo (LDF) de una parcela.

ARTÍCULOS 187 ° - Objetivos generales. A través de los retiros se busca lograr objetivos ambientales, urbanos y arquitectónicos, entre ellos:

1. Preservar condiciones de habitabilidad (ventilación, iluminación, asoleamiento).
2. Recuperar el tejido predominante de la ciudad con edificación resuelta en perímetro libre y con tratamiento integral de sus cuatro fachadas.
3. Evitar la aparición de nuevas medianeras altas.
4. Mantener el predominio de verde y la configuración de llenos y vacíos y escapes visuales que caracterizarán a la ciudad.
5. Brindar nuevas posibilidades de densificación de la planta urbana armonizando la convivencia de modelos de edificación de vivienda individual de baja altura con vivienda colectiva de mediana altura en los sectores ya consolidados.

ARTÍCULO 188° - Obligatoriedad de retiros. Los retiros de frente, de fondo y de los laterales son obligatorios. Las distancias mínimas fijadas para los retiros están relacionadas a la altura máxima de edificación permitida en una parcela, a las dimensiones de los lotes y a su condición de parcela medial o de esquina y, en algunos casos, a la categoría de locales que abren a dichos retiros. Las mismas quedan establecidas en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

ARTÍCULO 189° - Tratamiento de los espacios de retiro. Deberán quedar libre de construcciones y con obligación de parqueización.

ARTÍCULO 190° - Disposiciones generales para los retiros. Se establecen las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Tratamiento arquitectónico de la volumetría resultante: después de aplicados los retiros, el tratamiento arquitectónico de la volumetría será homogéneo, considerándose:

I.- Las 4 fachadas resultantes como una unidad, debiendo tener la misma calidad, nivel de terminación y tratamiento arquitectónico, diseño, materiales, etc. que el del frente sobre la vía pública.

II.- Los tanques de agua y los sobre ascensores deberán estar retirados un mínimo de 3 m de los ejes medianeros.

Inciso 2 - Espacios verdes: Deberán quedar libres de construcciones y con obligatoriedad de parqueización. A los espacios libres resultantes de los retiros laterales, se le incorporará forestación a manera de cortina, que servirá de obstrucción visual entre la edificación y sus linderos.

Inciso 3 - Solados: En los espacios de retiros se podrán ejecutar solados según se establece la Sección 1 del presente Libro, relativo al FOS.

Inciso 4 - Salientes sobre los retiros: No se permiten cuerpos salientes que invadan los espacios mínimos de retiro establecidos. Sí están permitidas las proyecciones de aleros y conductos de ventilación de chimeneas y

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

asadores sobre los espacios mínimos de retiro establecidos. El volado de aleros o la ocupación de los conductos no serán mayores de 0,60 m. La superficie semi cubierta generada por los aleros no se computará en todos los casos para los cálculos de FOS y FOT.

ARTÍCULO 191° - Disposiciones particulares para los retiros de frente. En todos los casos, la distancia mínima de retiro de frente desde la LM, será de 6 m, salvo en aquellos especificados en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

Inciso 1 - Tratamiento del retiro de frente: el espacio de retiro de frente deberá permanecer parquizado, con excepción del destinado para caminerías de ingreso peatonal y solados para ingreso vehicular.

Inciso 2 - En las viviendas individuales y/o agrupadas: se podrá ocupar el espacio de retiro en un 40 % de la longitud del frente para cocheras cubiertas. Con las siguientes condiciones:

- I.- Las cocheras cubiertas deberán estar abiertas como mínimo en 2 de sus lados y estar retiradas 2 m de la LM.
- II.- En el caso de lotes con frente menor a 15 m de longitud o en viviendas agrupadas, las cocheras podrán ocupar hasta un 50 % de la longitud del frente.
- III.- La cubierta de la cochera será no accesible e intransitable y podrá ser tipo pergolado o de una cubierta liviana; en caso de construir cocheras con otro tipo de cubierta (losas de hormigón o similar) deberán ser no accesibles y con una pendiente mínima del 30%.

IV.- Se respetarán las características arquitectónicas de la construcción principal.

Inciso 3 - En las urbanizaciones especiales residenciales: se podrá ocupar el espacio de retiro en lotes mediales o esquina con frentes mayores a 40 m de longitud con las siguientes condiciones:

- I.- Estacionamiento de cortesía en un 30 % de la longitud del frente. II.- Los espacios para estacionar no podrán resolverse como dársenas
- III.- Deberán tener terreno absorbente o green deck, dejando el resto del espacio de retiro parquizado, salvo los solados destinados a caminerías de ingreso peatonal y vehicular.

Inciso 4 - En urbanizaciones especiales comerciales y en locales comerciales minoristas: podrán ocupar el espacio de retiro con espacios de estacionamiento para dar respuesta a la necesidad de los mismos, siempre que el uso sea de tiempo corto y eventual. Quedan exentos de esta disposición los supermercados, hipermercados, mercados y bares,

El espacio de estacionamiento en los casos permitidos, quedará condicionado por las siguientes disposiciones:

- I. En lotes mediales con frentes entre 15 y 40 m, podrá ocuparse el espacio de retiro con estacionamientos en un 40 % de la longitud del frente, incluido en este porcentaje el acceso a estacionamientos interiores. Estos espacios deberán tener el tratamiento de terreno absorbente o green deck. El 60% restante del espacio de retiro deberá ser parquizado, salvo el espacio destinado a caminerías de ingreso peatonal. Los espacios resultantes del retiro de frente deberán permanecer abiertos y sin cerramientos sobre la LM.
- II. En lotes esquina con frentes hasta 40 m, podrá ocuparse el espacio de retiro con estacionamientos en un 30 % de la longitud de ambos frentes, incluido en este porcentaje el acceso a estacionamientos interiores. Los espacios para estacionar deberán tener terreno absorbente o green deck, y el resto del espacio de retiro será parquizado, salvo los solados destinados a caminerías de ingreso peatonal y vehicular. Los espacios resultantes del retiro de frente deberán permanecer abiertos y sin cerramientos sobre la LM.
- III. En lotes esquina o mediales, con frentes mayores a 40 m y que por sus dimensiones puedan incrementar el espacio de retiro de frente a por lo menos 12 m, podrán ubicarse estacionamientos en el frente de la parcela en un porcentaje de la longitud del frente que no exceda el 60%, manteniendo el parquizado en por lo menos 3 m del retiro desde la LM y en un 80% del largo del frente. Los espacios para estacionar deberán tener terreno absorbente o green deck.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 5 - En locales comerciales destinados a supermercados, hipermercados, mercados y bares: los espacios de estacionamientos se resolverán en el interior de la parcela, dejando el espacio de retiro parquizado solo con ocupación de solado para caminaria de ingreso peatonal y acceso vehicular

Inciso 6 - En bares y locales gastronómicos: las áreas de retiro pueden ser utilizadas como extensiones de los mismos, con las siguientes condiciones:

- I. Se permite la colocación de mesas y sillas en la zona de retiro, sobre el área verde o sobre decks de madera o similares.
- II. No se permiten techumbres, pergolados ni marquesinas.
- III. Solo se permite la colocación de toldos fijos o móviles y de sombrillas sobre las mesas.

Inciso 7 - En los tramos de corredores comerciales continuos, cuando el retiro de frente sea igual o menor a 3 m, podrá ejecutarse el solado completo de la vereda, dejando solo la zona de los árboles.

ARTÍCULO 192° - Cerramientos frontales y materialización de muros divisorios en el área de retiro de frente.

Inciso 1 - Para vivienda individual, vivienda agrupada y urbanizaciones especiales residenciales:

- I. Los cerramientos frontales de las propiedades deberán presentar un 50 % de grado de transparencia materializados a través de vanos, rejas o cualquier otro elemento arquitectónico similar.
- II. Para vivienda individual y agrupada, la altura máxima permitida en cerramientos frontales será de 2,60 m. La altura del cerramiento se tomará teniendo en cuenta como nivel 0,00 el punto medio de la línea municipal correspondiente al predio y a partir de la cota de la vereda.
- III. En caso de que existan aleros a los fines de proteger el acceso peatonal, el mismo no podrá superar los 2,60 m de altura ni sobresalir más de 0,50 m hacia la vereda.

Inciso 2 - Para edificios y urbanizaciones especiales no residenciales: El área libre de uso resultante del retiro obligatorio, debe tener los límites en frente y laterales desmaterializados o delimitados con vegetación baja no mayores a 1 (uno) m de altura.

En ningún caso se realizarán muros ni se colocarán rejas. Es obligación para obras nuevas y remodelaciones, realizar las obras necesarias para la integración de dicho espacio con el entorno, con criterios de estética y uniformidad (en las nuevas aceras, en el parquizado y arbolado, etc.)

ARTÍCULO 193° - Disposiciones particulares para los retiros laterales.

Inciso 1 - Para vivienda individual:

- I. En Planta baja o Planta Baja más 1 nivel En frentes menores a 15 m, no se exigirá retiro.
- II. En frentes entre 15 y hasta 30 m de frente, el retiro lateral será obligatorio del 20% con un mínimo de 3 m de uno de los lados. Cuando la aplicación del % supere los 5m, se deberá distribuir en ambos lados, dejando como mínimo 2 m de un lado desde el eje medianero lateral. El espacio de retiro podrá ocuparse con cochera abierta en 2 de sus lados y con cubierta liviana no accesible.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

III. En frentes mayores a 30 m, cuando la vivienda individual se resuelva en 2 niveles, el retiro lateral será obligatorio del 20 % con un valor mínimo de 3 m.

Inciso 2 - Para urbanizaciones especiales residenciales, no residenciales y mixtas:

Los retiros laterales serán obligatorios en todos los lotes y las distancias de los retiros laterales dependerán de la longitud del frente y de los niveles de la edificación, según lo establecido en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

Inciso 3 - Urbanizaciones especiales no residenciales y mixtas:

Cuando los retiros laterales superen los 8 m podrán ser utilizadas como extensiones de bares, colocando mesas y sillas en la zona de retiro, sobre el área verde o sobre decks de madera o similares. No se permiten techumbres, pergolados ni marquesinas. Solo se permite la colocación de toldos rebatibles y de sombrillas sobre las mesas.

ARTÍCULO 194° - Disposiciones generales para los retiros de fondo. Las distancias mínimas establecidas para retiros de fondo dependerán de la cantidad de niveles con que cuente el volumen edificado. Siendo:

- I. PB: 6m
- II. PB+1: 8m
- III. PB+2: 10m
- IV. PB+3: 12m
- V. PB+4: 15m

ARTÍCULO 195° - Disposiciones particulares para los retiros de fondo. Para los retiros de fondos se establece lo siguiente:

Inciso 1 - En viviendas individuales y en viviendas agrupadas, se podrá ocupar el espacio de retiro de fondo con edificación semi cubierta que no supere los 3,50 m de altura y los 60 m² de superficie, destinando esa superficie a quinchos, asadores o similares, siempre que se cumpla con la distancia mínima de 8 m entre volúmenes dentro de la parcela.

Inciso 2 - En locales comerciales ubicados sobre los corredores comerciales C2a, C2b y C3b se podrá ocupar el espacio de retiro de fondo con edificación semi cubierta que no supere los 3,50 m de altura y los 100 m² de superficie, destinando esa superficie a cocheras, siempre que se cumpla con el FOS y el FOT establecidos para cada corredor. No será aplicable esta disposición para las urbanizaciones especiales no residenciales o mixtas.

Inciso 3 - En Urbanizaciones especiales residenciales, se podrá ocupar el espacio de retiro de fondo con amenities, en los casos que se resuelva como mínimo el 50 % de los estacionamientos exigidos, en el nivel de subsuelo y siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

- I. Que la superficie a edificar para amenities no supere los 150 m² y los 3,50 m de altura
- II. Que dicha superficie forme parte del espacio común de uso común
- III. Que se mantenga la distancia mínima entre volúmenes dentro de la parcela, según las alturas de la edificación.
- IV. Que se cumpla con los FOS y FOT establecidos para cada área y corredor.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 6 - DISTANCIA ENTRE VOLUMENES EDIFICADOS (EN UNA MISMA PARCELA PARA URBANIZACIONES ESPECIALES)

ARTÍCULO 196° - Tratamiento volumétrico de las Urbanizaciones Especiales. Se resolverán como conjuntos compactos centralizados en altura, respetando los retiros mínimos de frente, laterales y de fondo establecido, según las alturas máximas permitidas, para cada área o corredor.

Cuando dentro de una misma parcela existan 2 o más volúmenes compactos o paramentos enfrentados, estos deberán guardar entre sí distancias mínimas entre paramentos verticales, a los fines de otorgar condiciones de habitabilidad y privacidad a los mismos. Las distancias mínimas establecidas son las siguientes:

I. Edificaciones hasta 2 niveles de altura (PB y 1 Piso), la distancia mínima entre volúmenes será de 8 m, si se abren a dicho espacio locales de 1ª categoría y de 5 m si abren locales de 2ª y 3ª categoría.

II. Edificaciones hasta 3 niveles de altura (PB y 2 Pisos), la distancia mínima entre volúmenes será de 10 m, si se abren a dicho espacio locales de 1ª categoría y de 6 m si abren locales de 2ª y 3ª categoría.

III. Edificaciones hasta 4 niveles de altura (PB y 3 Pisos), la distancia mínima entre volúmenes será de 12 m, si se abren a dicho espacio locales de 1ª categoría y de 8 m si abren locales de 2ª y 3ª categoría.

IV. Edificaciones hasta 5 niveles de altura (PB y 4 Pisos), la distancia mínima entre volúmenes será de 14 m, si se abren a dicho espacio locales de 1ª categoría y de 10 m si abren locales de 2ª y 3ª categoría. En la orientación y ubicación de un volumen respecto a otro, se evitarán las visuales directas de espacios habitables de 1ª categoría entre distintos volúmenes y unidades. Si a los fines de lograr esto, se ubicaran los volúmenes edificados inclinados en relación a los ejes laterales y de fondo de la parcela, los retiros mínimos a estos ejes se medirán en el punto medio de dicho volumen.

ARTÍCULO 197° - Dos volúmenes dentro de una misma parcela. Podrán estar unidos entre sí por un núcleo circulatorio vertical, común a ambos volúmenes.

SECCIÓN 7 - LONGITUD MAXIMA CONTINUA DE VOLUMENES EDIFICADOS

ARTÍCULO 198° - Longitud de fachada de edificación.

En los frentes, cuando la longitud de la fachada de la edificación supere los 40 m de longitud, se deberán dejar vacíos o huecos en la edificación para evitar barreras visuales y la separación entre volúmenes deberá cumplir con las distancias mínimas fijadas en el Artículo 196°.

ARTÍCULO 199° - Longitud de los volúmenes en sus lados paralelos a las medianeras.

Inciso 1- En edificaciones hasta 3 niveles (PB+1 y PB+2) la longitud de los volúmenes en sus lados paralelos a las medianeras no podrá superar los 20 m continuos.

Inciso 2 - En edificación de más de 3 niveles (PB +3 y PB+4) la longitud de los volúmenes en sus

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

lados paralelos a las medianeras, no podrá superar los 30 m continuos.

Inciso 3 - La edificación en Planta Baja estará exenta del cumplimiento de las disposiciones de los dos incisos antes mencionados.

ARTÍCULO 200° - Lotes que superen los 10.000 m² de superficie con medidas de frentes y fondo superiores a 100 m: en los lotes que superen estas dimensiones y que se destinen a usos no residenciales, se podrán proponer edificaciones continuas de mayor longitud, cuya autorización será puesta a consideración y evaluación de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

SECCIÓN 8 - CATEGORÍAS DE LOCALES

ARTÍCULO 201° - Definición. Se establece para la categorización de locales lo siguiente:

I. Primera categoría: dormitorios, comedor, sala de estar, biblioteca, escritorio, oficina, local de comercio o trabajo, consultorios, habitación de servicio, cuartos para internación de sanatorios, aulas y cualquier otra denominación de local que no sea taxativamente nombrado, como de segunda categoría por la presente norma. Deberán ventilar al espacio urbano o a patios principales.

II. Segunda categoría: cocinas, lavaderos, salas de espera anexas a oficinas o a consultorios. Deberán ventilar, como mínimo, a patios auxiliares.

III. Tercera categoría: baños, officies, circulaciones, depósitos y subsuelos. Dichos locales podrán ventilar por conductos de superficie mayor a 0,36 m² o por conductos de ventilación mecanizada.

SECCIÓN 9 - PATIOS PRINCIPALES Y PATIOS AUXILIARES

ARTÍCULO 202° - Definición. Son espacios exteriores abiertos y descubiertos que se encuentran dentro de una edificación de hasta 2 niveles máximos, y están rodeados, en todo su perímetro, por las paredes de la edificación, muros medianeros o cercas. En todos los casos deberá garantizarse su ventilación e iluminación, respetando las distancias mínimas establecidas para los retiros de frente, laterales y de fondo establecidos en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

ARTÍCULO 203° - Medidas mínimas. Se establecen las siguientes medidas mínimas para patios principales y auxiliares, destinados a brindar iluminación y ventilación a locales de primera y segunda categoría.

Inciso 1 - Para Locales de primera categoría: se considerarán patios principales y cuyas superficies serán como mínimo de 9 m², con un lado mínimo de 3 m.

Inciso 2 - Los locales de segunda categoría se considerarán patios auxiliares y cuyas superficies serán como mínimo de 6m², con un lado mínimo de 2 m.

ARTÍCULO 204° - Urbanizaciones Especiales. En urbanizaciones especiales, los locales de primera categoría no podrán ventilar a patios, excepto en los siguientes casos:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

- I.- Cuando los patios se conecten, por lo menos, por un lado, al espacio urbano (frente, laterales o fondo).
- II.- Cuando los patios respeten las distancias mínimas entre bloques o paramentos enfrentados, establecidas en Artículo 196, en todos sus lados, independientemente de la categoría de los locales que se abran a los cuatro lados del patio.

ARTÍCULO 205° - Patios compartidos entre unidades. Los locales de 2° categoría podrán ventilar a patio compartido por locales de distintas unidades funcionales, en tal caso, la distancia mínima entre paramentos enfrentados será de 5 metros.

ARTÍCULO 206° - Para todos los casos antes mencionados se deberá respetar las distancias mínimas para retiros de frente, laterales y fondo establecidas en las planillas.

SECCIÓN 10 - SUPERFICIES MÍNIMAS DE UNIDADES HABITACIONALES PARA VIVIENDAS COLECTIVAS

ARTÍCULO 207°

Inciso 1 – Superficies mínimas habitables: La superficie propia de cada unidad habitacional o departamento en un conjunto de viviendas será como mínimo la siguiente:

- I. Departamento mono ambiente: 35 m² más la superficie de balcón.
- II. Departamento de 1 Dormitorio: 50 m² más la superficie de balcón.
- III. Departamento de 2 Dormitorios: 70 m² más la superficie de balcón.
- IV. Departamento de 3 Dormitorios: 95 m² más la superficie de balcón.

Inciso 2 – Lado mínimo. Los locales habitables de primera categoría deberán tener como mínimo 3 m libres del lado menor.

SECCIÓN 11 – SUPERFICIES MÍNIMAS DE OFICINAS EN URBANIZACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 208° - Superficie mínima por unidad funcional. Las urbanizaciones especiales destinadas a oficinas o a usos mixtos que incorporen oficinas, deberán cumplir con las siguientes superficies mínimas:

- I. La superficie propia por unidad de oficina no podrá ser inferior a 35 m² cuando incluyan baño y office como parte de la misma.
- II. Las oficinas con superficies propias inferiores a 35 m² deberán tener un núcleo de sanitarios y office de uso común cada 8 unidades.

ARTÍCULO 209° - Restricción por cambio de destino. Serán rechazados los proyectos que, por su diseño, hagan lógico deducir un cambio futuro del destino de las oficinas al de viviendas colectivas.

SECCIÓN 12 - CONSTRUCCIONES EN SUBSUELOS

ARTÍCULO 210° - Definición. Se definen como construcciones subterráneas a todas aquellas que estén por debajo de la cota natural de la parcela. Se considerará subsuelo hasta una altura máxima de 0,70 m

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

sobre la cota de la parcela. Solo se admitirán en subsuelos espacios destinados a la guarda de vehículos (cocheras), bauleras y depósitos e instalaciones complementarias de los servicios del edificio (cisterna, AA, ascensores, depósitos de residuos, depósito de artículos y herramientas del consorcio).

ARTÍCULO 211° - Submuracion. En las construcciones en subsuelos que llegaran hasta alguna de las medianeras, deberá ejecutarse una submuración mediante pantallas de hormigón armado a fin de no afectar a los lotes lindantes. En caso de retirarse de la medianera, se deberá dejar como mínimo 1 (uno) m de separación a todos los lindes.

ARTÍCULO 212° - La ocupación con construcciones subterráneas en los espacios de retiro en planta baja y en los espacios libres resultantes de la aplicación del FOS están definidas en el artículo 174, del presente Libro.

SECCIÓN 13 - CONSTRUCCIONES SOBRE TERRAZAS:

ARTÍCULO 213° - Sobre el plano límite de la terraza. Solo podrán sobresalir las instalaciones complementarias de ascensores, salas de máquinas y tanques de agua.

ARTÍCULO 214° - Distancias a ejes divisorios y planos de fachadas. Las instalaciones permitidas deberán retirarse de los ejes divisorios y planos de fachadas un mínimo de 3 m y ser tratadas arquitectónicamente a fin de integrarse armónicamente como parte del edificio.

SECCIÓN 14 - LOTE MÍNIMO

ARTÍCULO 215° - Definición. Es el que responde a las dimensiones mínimas de frente, fondo y superficie establecidas por este código, para cada área y/o corredor y que se establecen en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

ARTÍCULO 216° - Tolerancia en la dimensión del lote mínimo. En el caso de modificaciones parcelarias de las cuales surgen nuevos lotes, se aceptará una tolerancia del 5% en medidas de frente y de fondo, siempre y cuando la diferencia en superficie exigida no sea mayor al 10 %.

ARTÍCULO 217° - Medidas inferiores a las exigidas. Se aceptarán medidas inferiores a las exigidas, cuando las medidas originales según títulos, no permitan cumplir con las estipuladas en este código y siempre que haya un aval técnico de la oficina de Catastro.

ARTÍCULO 218° - Condiciones de aceptación de modificaciones. En caso de que, a criterio de la Dirección de Catastro, las modificaciones parcelarias den como resultado una mejor configuración de la resultante, teniendo en cuenta la relación frente/fondo, la morfología del sector y la geometría de los lotes resultantes, serán aceptadas bajo la condición de que la medida del frente, solo en alguno de los lotes resultantes, no sea inferior a 12 m. para lotes mediales y a 15 m para lotes esquina.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 15 - MUROS DIVISORIOS LATERALES Y DE FONDO DE PARCELAS O MEDIANERAS

ARTÍCULO 219° - Altura de muros divisorios. Las medianeras laterales y de fondo tendrán una altura máxima de 2,50 m.

SECCIÓN 16 - EVACUACIÓN DEL AGUA DE LAS CUBIERTAS

ARTÍCULO 220° - Evacuación de agua. En el caso de edificaciones sobre las medianeras laterales o de fondo, se debe resolver la evacuación del agua de las cubiertas en el interior de la parcela no afectando al lote colindante.

CAPÍTULO 2 - DISPOSICIONES ESPECIALES DE EDIFICACIÓN**SECCIÓN 1 - PARA PARCELAS MAYORES A 10.000 M²**

ARTÍCULO 221° - Parcelas mayores a 10.000m². En parcelas ubicadas en las áreas RE2 en el corredor C5a con superficies mayores a 10.000 m² y que tengan un frente mayor a 50 m de longitud, se permitirá agregar al nivel máximo de edificación permitido 1 piso más. En el caso de agregar el piso más, el volumen de la edificación deberá adecuarse a los parámetros establecidos para esa altura.

ARTÍCULO 222° - Parcelas mayores a 20.000m². En parcelas con superficies mayores a 20.000 m² y con frentes mayores a 100 m de longitud, se deberá en su resolución, conformar manzanas independientes rodeadas de vías de circulación vehicular (calles o Avenidas) y deberán cumplir con la continuidad de la red vial principal establecida en el plano n°1: Red Vial Principal en el Libro II.

ARTÍCULO 223° - Continuidad de la red vial principal. En cualquiera de las dos situaciones antes mencionadas, si la parcela estuviera afectada por la prolongación de calles o Avenidas pertenecientes a la red vial principal, se les deberá dar continuidad, efectuando las cesiones correspondientes y las obras que exige el presente Código en el Capítulo 4 del Libro III.

SECCIÓN 2 - PARA SITUACIONES PARTICULARES EN RELACIÓN A LOS RETIROS DE FRENTE

ARTÍCULO 224°- En lotes mediales, con medida de fondo inferior a 20 m, la distancia entre la LM y la LE será de 6 m y para estas situaciones particulares se dividirá el espacio de retiro de frente en 2 tramos de 3 m desde la LM; al primer tramo de 3 m y a su superficie resultante se lo llamará R1 y estará exento de cualquier tipo de construcción, siendo obligatoria su parqueización; al segundo tramo de 3 m y a su superficie resultante se lo llamará R2 y podrá ocuparse hasta un 30 % de la superficie total del retiro obligatorio solo con edificación que no supere los 4 m de altura. Solo en el caso de vivienda individual, se permitirá una altura máxima de 8 m (PB + 1 nivel).

ARTÍCULO 225°- En lotes esquina. Los retiros de lotes en esquina quedaran establecidos de la siguiente manera:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

I. Con superficie menor a 200 m² se dejarán retiros en el frente del 10 % de la profundidad sobre cada lado con un mínimo de 1 (uno) m. Solo se permitirá edificación en PB hasta 4 m de altura.

II. Con superficie mayor o igual a 200 m² y menor de 450 m² se dejará un retiro de frente del 20 % del lado correspondiente al menor ancho, con un mínimo de 1 (uno) m, debiendo mantener un retiro mínimo de 3 (tres) m sobre el otro frente. Se permitirá edificación de PB + 1 (hasta 8 m de altura) solo en caso de vivienda individual.

III.- Con superficie mayor a 450 m², se aplicarán los retiros de frente establecidos en las Planillas de Ocupación de suelos y edificación para áreas urbanas y corredores del presente Libro.

ARTÍCULO 226°- Retiro en ochava. En todos los casos se respetará el retiro de la ochava, que no podrá ser inferior a 2 m desde la intersección de las respectivas líneas municipales.

ARTÍCULO 227°- Líneas de edificación en casos particulares. En sectores que presenten usos comerciales continuos, en lotes mediales o esquina, con edificaciones que no superen los 4 m de altura (PB) y que hayan consolidado su LE a 3 m de la LM, se podrá permitir a las nuevas edificaciones un retiro de frente de 3 m, siempre que no superen los 4 m de altura de edificación y que las oficinas técnicas, previo estudio de las LE ya consolidadas en el sector o la cuadra, lo consideraran conveniente.

SECCIÓN 3 - PARA AMPLIACIÓN DE LA EDIFICACIÓN SOBRE PLANTA BAJA EXISTENTE QUE OCUPA EL ESPACIO DE RETIRO

ARTÍCULO 228°- Ampliación en Planta Alta. Se podrán realizar ampliaciones en planta alta, continuando el plano de fachada de las construcciones cuyas plantas bajas existentes no cumplimenten los retiros de frente que fijan las normas vigentes, solamente si se cumplen las siguientes condiciones:

I. La planta baja existente que no cumpla con el retiro de frente que exigen las normas vigentes, deberá estar aprobada.

II. La cubierta de la planta baja existente deberá tener características de entrepiso, es decir que, sin sufrir modificaciones estructurales, estará en condiciones de soportar la sobrecarga restante de la ampliación. En ningún caso se aceptará el reemplazo de la cubierta existente por un entrepiso.

III. Se permitirá la construcción de solamente un piso sobre la planta baja existente. La altura de los locales correspondiente a dicho piso será la mínima autorizada por las normas vigentes.

IV. Sobre la cubierta de techo de la ampliación y en el área correspondiente al retiro de frente fijado para la zona a la cual esté afectado el predio, los únicos elementos que podrán exceder la altura del plano de aquella serán: las cargas mínimas necesarias para la ejecución de la aislación hidrófuga y los conductos de ventilación de locales e instalaciones, quedando expresamente prohibida toda ejecución o instalación que no sean las mencionadas (ej.: parapetos, escaleras, laderos, tanques de agua, baulera, sala de máquinas, etc.) los que deberán respetar el retiro reglamentario.

V. El destino de las obras será exclusivamente la ampliación de la vivienda existente.

VI. El tratamiento arquitectónico de la ampliación, incluyendo el de los elementos autorizados por esta ordenanza, deberá ser coherente con el practicado en la obra original, por lo que será obligatoria la

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

representación de la fachada (o fachadas) obligatoria la representación de la fachada (o fachadas) del edificio en escala 1:50 especificando los materiales y colores de terminación.

VII. En el caso de parcelas afectadas a futuras aperturas y/o ensanches de calles, según lo establecido en el plano n°1: Red Vial Principal en el Libro II, no podrán realizarse ampliaciones.

SECCIÓN 4 - PARA REFACCIONES SOBRE CALLES A ENSANCHAR

ARTÍCULO 229°- Refacciones menores en calles a ensanchar. En edificaciones situadas sobre calles en las cuales se prevén futuros ensanches, se permitirá realizar solamente obras de refacciones menores, tales como:

I. Cambios de revoques y/o pinturas de fachadas.

II. Cambios de aberturas en fachadas (puertas, ventanas), sin aumento considerable de sus dimensiones que obliguen a reforzar la estructura.

ARTÍCULO 230°- Refacciones mayores en calles a ensanchar. En todos los demás casos se considerará que se trata de refacciones mayores y por lo tanto sujetas a cumplir con el retiro de la línea de edificación que corresponda por ensanche de calle.

CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES SOBRE EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN 1 - GENERALIDADES REGLAMENTARIAS

ARTÍCULO 231°- Propiedad Horizontal. Toda construcción que por sus características pueda ser afectada al régimen de propiedad horizontal deberá realizar una consulta ante la Dirección de Planeamiento Urbano, previo a la presentación del anteproyecto. Esta deberá constar de los siguientes datos:

I. Nota de presentación con memoria descriptiva.

II. Planimetría a nivel croquis preliminar o anteproyecto.

III. Ubicación y superficie del terreno y datos aclaratorios.

IV. Ubicación de aperturas de nuevas vías públicas de circulación si correspondiere

V. Cantidad de unidades resultantes con su espacio de uso exclusivo, uso común y vías de circulación.

VI. Ubicación de las construcciones en el terreno.

VII. Cálculo de FOS, FOT y densidades resultantes.

SECCIÓN 2 - EN CONJUNTOS INMOBILIARIOS (barrios cerrados)

ARTÍCULO 232°- Factores de ocupación. Las construcciones que se realicen deberán respetar los factores de ocupación del suelo (FOS) y factores de ocupación total (FOT) establecidos por este Código para el área o corredor donde se localice.

ARTÍCULO 233°- Retiros. Se mantendrán los retiros de la construcción, tanto desde la línea municipal

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

como de las líneas laterales y la línea de fondo de parcela, establecidos en este Código para cada área y corredor, según las dimensiones del frente. También se respetarán las disposiciones generales establecidas para los retiros. Si se tratara de viviendas colectivas resueltas en varias torres o bloques, se deberán respetar las distancias entre bloques establecidas en el presente Capítulo.

ARTÍCULO 234°- Altura máxima. Se cumplirá con lo establecido por esta Ordenanza para el área o corredor donde se localice.

ARTÍCULO 235°- Densidad poblacional. Se deberán respetar las densidades máximas establecidas por esta Ordenanza para el área o corredor donde se localice.

ARTÍCULO 236°- Circulación. Las vías vehiculares de circulación de acceso, común de uso común, a cada unidad tendrán un ancho mínimo de 15 m, ocupando 10 m con calzada y cunetas y 2,50 m a ambos lados con veredas parquizadas. Deberá reservarse un espacio destinado a maniobras para facilitar el egreso. Se deberá prever el acceso sin obstáculos para vehículos de recolección de residuos, bomberos y ambulancias.

ARTÍCULO 237°- Estacionamientos. Deberán cumplir con las exigencias de estacionamiento establecidas por unidad y de cortesía

ARTÍCULO 238°- Cercos. Los cercos de delimitación entre viviendas individuales y agrupadas tanto entre espacios comunes de uso común como entre espacios comunes de uso exclusivo, no deberán superar los 1,80 m de altura y serán de elementos vegetales.

ARTÍCULO 239°- Arbolado. En la zona de la vereda destinada a parquizado es obligatoria la forestación. La especie de los árboles a plantar será determinada por la Secretaría de Medio Ambiente de la Municipalidad y respetará lo establecido en la Ordenanza vigente sobre arbolado urbano.

SECCIÓN 3 - EN URBANIZACIONES ESPECIALES

ARTÍCULO 240° - Régimen de Propiedad Horizontal. Todo proyecto de construcción que por sus características pueda ser afectado al régimen de propiedad horizontal con destino a uso residencial o no residencial, deberá cumplir con las siguientes disposiciones:

Inciso 1 - Requisitos básicos

ARTÍCULO 241°- Lote mínimo. Las urbanizaciones especiales solo podrán plantearse en lotes con frentes mayores a 20 m y con una superficie mínima de 600 m². Cuando se presenten lotes con superficies mayores a 600 m² pero con frente hasta un 10 % menor a 20 m, se permitirán urbanizaciones especiales de viviendas colectivas o no residenciales.

Solo se permitirán urbanizaciones especiales en lotes con frentes y/o superficies menores en los siguientes casos:

- I. En el caso de viviendas existentes que se requiera afectar a PH, siempre que cumplan con las

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

superficies mínimas establecidas en el inciso 4 del presente Artículo 254° para unidades residenciales.

II. En lotes con frentes menores a 20 m y/o superficies menores a 600 m² se permitirán solo urbanizaciones especiales de usos no residenciales, que se resuelvan en 1 nivel (PB).

En todos los casos y como condición, deberán cumplir con los parámetros de ocupación del suelo y edificación establecidos en el presente Capítulo.

ARTÍCULO 242°- Factores de ocupación. Las construcciones que se realicen deberán respetar los factores de ocupación del suelo (FOS) y factores de ocupación total (FOT) establecidos por este Código para el área o corredor donde se localice.

ARTÍCULO 243°- Retiros. Se mantendrán los retiros de la construcción, tanto desde la línea municipal como de las líneas laterales y la línea de fondo de parcela, establecidos en este código para cada área y corredor. También se respetarán las disposiciones generales establecidas para los retiros y las distancias entre paramentos.

ARTÍCULO 244°- Altura máxima. Se cumplirá con lo establecido por esta Ordenanza para el área o corredor donde se localice.

ARTÍCULO 245°- Densidad: Se deberán respetar las densidades máximas establecidas por esta Ordenanza para el área o corredor donde se localice.

ARTÍCULO 246°- Estacionamientos. Deberán cumplir con las exigencias de estacionamiento establecidas en el Capítulo 4: Espacio para guarda y estacionamiento de vehículos, del presente Libro.

ARTÍCULO 247°- Cercos. Los cercos de delimitación tanto entre espacios comunes de uso común como entre espacios comunes de uso exclusivo, no deberán superar los 1,80 m de altura y podrán ser de elementos vegetales o muros de mampostería. En las áreas RIT1 y RIT2 los cercos de delimitación solo podrán ser de elementos vegetales.

ARTÍCULO 248°- Arbolado. En la zona de la vereda destinada a parqueado es obligatoria la forestación. La especie de los árboles a plantar será determinada por la Secretaria de Medio Ambiente de la Municipalidad y respetará lo establecido en la Ordenanza vigente sobre arbolado urbano.

Inciso 2 - Urbanizaciones especiales residenciales

ARTÍCULO 249°- De viviendas colectivas. Son todas aquellas Urbanizaciones Especiales destinadas a Viviendas colectivas, incluyendo también hoteles o similares. Los locales comerciales se permitirán como usos complementarios del conjunto habitacional. Estos deberán agruparse, contar con estacionamiento propio y podrán resolverse arquitectónicamente como un volumen separado o no.

Para estas urbanizaciones se respetarán las siguientes disposiciones:

I. Las viviendas no podrán cambiar de destino, ya sea parcial o totalmente.

II. La calle de acceso será como mínimo de 10 m de ancho con 6 m de calzada y 2 m de veredas laterales. En el caso de que esta circulación se ubique paralela y yuxtapuesta a la línea medianera

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

de la propiedad, se permitirá que la vereda lateral correspondiente a ese lado sea solo de 1 m. Se deberá prever el acceso sin obstáculos para vehículos de recolección de residuos, bomberos y ambulancias.

III. Se deberá destinar espacios para estacionamientos, según los requerimientos establecidos en el capítulo 4 del presente Libro.

IV. Los espacios libres de uso común deberán ser forestados y parquizados convenientemente. La iluminación y mantenimiento de estos quedará a cargo de los propietarios.

V. La infraestructura de provisión de agua potable y eliminación de líquidos cloacales deberá tener la aprobación de los organismos competentes.

VI. Una vez aprobada la urbanización especial no podrán en ella efectuarse subdivisión o desglose de lotes.

VII. Si la urbanización estuviese formada por varios lotes o fracciones se exigirá previa a su aprobación la unificación por mensura de todos esos lotes o fracciones.

VIII. Se respetarán las condiciones de ocupación del suelo y edificación que le correspondan según lo establecido para cada área y corredor.

IX. En caso de que la fracción estuviese afectada por prolongaciones de calles, o interrumpiese la continuación de algunas de ellas, el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, determinará todas las restricciones y/o condiciones que considere oportunas, en base a lo establecido por el presente código en los Libros II y III, siendo obligación del propietario la cesión gratuita a la municipalidad de las superficies destinadas a tal fin.

X. El emprendimiento deberá contemplar obligatoriamente un lugar destinado a la recogida de residuos.

XI. El Departamento Ejecutivo Municipal, por intermedio de su oficina de Planeamiento Urbano, evaluará todas las urbanizaciones especiales mediante las correspondientes factibilidades.

ARTÍCULO 250°- De viviendas agrupadas o apareadas. Son todas las urbanizaciones especiales de 2 o más unidades de viviendas individuales agrupadas o apareadas, con o sin acceso directo desde la vía pública.

I. Cuando en un proyecto, el número de viviendas agrupadas sobre una misma línea exceda las 6 unidades, deberá dejarse un espacio libre parquizado intermedio para recién agregar otras unidades.

II. El espacio libre parquizado será de uso común y deberá ser forestado y parquizado. La iluminación y mantenimiento de dicho espacio quedará a cargo de los propietarios.

ARTÍCULO 251°- Viviendas agrupadas o apareadas con acceso directo desde la vía pública. En los casos de unidades residenciales con acceso directo desde la vía pública, los proyectos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

I. Las dimensiones mínimas de los lotes para 2 unidades agrupadas o apareadas serán de 20 m de frente y 30 m de fondo.

II. Cada unidad habitacional deberá cumplir con los parámetros de ocupación del suelo y edificación definidos en el Artículo 62° del presente Capítulo.

III. La altura máxima de edificación será la correspondiente a Planta Baja más 1 nivel.

IV. El retiro mínimo de frente será de 6 m y el de fondo de 8 m.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

V. El Espacio común de uso exclusivo en el frente (CUE) tendrá como mínimo un ancho de 10 m con un retiro mínimo de frente de 6 m, resultando una superficie mínima del espacio común de uso exclusivo de 60 m² para cada unidad. La división entre estos espacios podrá ser de cerco vivo o muro de mampostería u otros elementos similares, de hasta 1,80 m de altura.

VI. Espacio común de uso exclusivo en el fondo (CUE) tendrá como mínimo ancho mínimo que se establece es de 10 m, con una superficie mínima del espacio común de uso exclusivo de 80 m². La división entre estos espacios podrá ser de cerco vivo o muro de mampostería u otros elementos similares.

ARTÍCULO 252°- Viviendas agrupadas o apareadas que no tengan acceso directo desde la vía pública. En los casos de unidades residenciales que no tengan acceso directo desde la vía pública, los proyectos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

I. Retiros: se deberá cumplir con el retiro mínimo de frente de 6 m con respecto a la LM.

II. El retiro respecto a la línea de la vía de circulación interior que servirá de acceso a las viviendas, no podrá ser en ningún caso inferior a los 3 m. Este espacio será destinado exclusivamente a jardín.

III. Alturas máximas: será la correspondiente a Planta Baja más 1 nivel.

IV. Circulación: Las vías de circulación de acceso, común de uso común, a cada unidad serán:

V. Vehiculares: Tendrán un ancho mínimo de 10 m con 6 m de calzada y 2 m de veredas laterales, las cuales tendrán un 50 % de parqueizado. Deberá tener un espacio destinado a maniobras para facilitar el egreso. En el caso de que esta circulación se ubique paralela al muro medianero de la propiedad, se permitirá un ancho de 9 m, dejando una vereda hacia la medianera de 1 m.

VI. Peatonales: Se aceptarán únicamente cuando las unidades den frente a ella y deberán tener un ancho mínimo de 4 (cuatro) m, definiéndose una zona de caminería (40 %) y otra zona parqueizada (60 %) distribuida a ambos lados.

VII. Arbolado: En la zona de la vereda destinada a parqueizado es obligatoria la forestación.

Inciso 3 - Urbanizaciones especiales no residenciales

ARTÍCULO 253°- Definición. Son todas las urbanizaciones especiales destinadas a comercios, shoppings, galerías comerciales y oficinas. También incluye a los conjuntos de depósitos multipropósito. Se respetarán las disposiciones siguientes:

I. Tendrán estacionamientos propios según los requerimientos establecidos en el Capítulo 4 del presente Libro.

II. Se respetarán las condiciones de ocupación del suelo y edificación que le corresponda según lo establecido para cada área y corredor.

III. En caso de que la fracción estuviese afectada por prolongaciones de calles, o interrumpiese la continuación de algunas de ellas, el Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas determinará todas las restricciones y/o condiciones que considere oportunas, en base a los establecido por el presente Código en los Libros II y III, siendo obligación del propietario la cesión gratuita a la municipalidad de las superficies destinadas a tal fin.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

IV. El Departamento Ejecutivo Municipal, por intermedio de su oficina de Planeamiento Urbano, evaluará todas las urbanizaciones especiales mediante las correspondientes factibilidades.

V. En urbanizaciones especiales de depósitos multipropósito, las vías de circulación de acceso vehicular a cada unidad tendrán un ancho mínimo de 15 m, ocupando 10 m con calzada y cunetas de ambos lados y 2,50 m con veredas laterales parquizadas. Deberá tener un espacio destinado a maniobras para facilitar el egreso.

Inciso 4 - Aplicación del régimen de propiedad horizontal para construcciones existentes

ARTÍCULO 254°- Régimen de Propiedad Horizontal en construcciones existente. Las construcciones existentes que cuenten con planos aprobados previos a la presente Ordenanza, podrán ser afectadas al régimen de propiedad horizontal siempre que cumplan con las disposiciones generales y particulares de ocupación del suelo y edificación establecida en la presente Ordenanza para cada área o corredor y con las exigencias de estacionamientos para cada tipo de actividad. También deberán cumplir con las siguientes condiciones:

I. Para el caso de una vivienda en planta baja o de 2 plantas, la superficie mínima de la construcción deberá ser de 150 m² y cada unidad no podrá tener una superficie menor a 75 m².

II. El espacio de uso común hacia la calle deberá tener un frente mínimo de 10 m y deberá cumplir con el retiro de frente que corresponda.

III. El fondo no podrá ser menor de 8 m.

ARTÍCULO 255°- Incorporación de nuevas unidades. Para la incorporación de nuevas unidades en un terreno donde ya exista una edificación, se deberá evaluar el cumplimiento de las disposiciones sobre ocupación del suelo y edificación establecidas en el presente Código.

CAPÍTULO 4 - ESPACIOS PARA GUARDA Y ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

ARTÍCULO 256°- Obligatoriedad de estacionamiento. Toda actividad que por su índole implique la necesidad de guarda o estacionamiento de vehículos deberá contar con la provisión de espacios adecuados dentro de la misma parcela. Las actividades que requieren espacio para guarda y estacionamiento de vehículos, se indican en el cuadro de usos del suelo según áreas y corredores del Libro V, para cada caso.

ARTÍCULO 257°- Estacionamientos en reformas y nuevas edificaciones. En reformas, refuncionalizaciones y en la construcción de nuevos edificios deberán dejarse lugares para estacionamiento vehicular según lo establecido en general por la presente y en particular para cada actividad en el cuadro mencionado en párrafo anterior.

ARTÍCULO 258°- Sobre nuevas actividades no contempladas. En el caso de actividades nuevas o no contempladas en el presente Código, las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal podrán proponer la incorporación de exigencias de estacionamiento para las mismas si lo considerara pertinente, las que serán tratadas por el Concejo Deliberante para su incorporación al presente código.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 259°- Disposiciones generales. Se establecen las siguientes disposiciones para guarda y estacionamiento de vehículos.

Inciso 1 - Medidas mínimas:

- I. Vehículos particulares: 2,50 m de ancho por 5 m de largo
- II. Vehículos utilitarios, camionetas, de carga media y furgones: 3 m de ancho por 6 m de largo.
- III. Vehículos de carga alta, camiones de proveeduría o transporte: 3 m de ancho por 8 m de largo.

Inciso 2 - Calles de circulación interna. Tendrán un ancho mínimo de 5 m. En el caso de estacionamiento para camiones será de 8 m. el acceso al estacionamiento deberá tener un ancho mínimo de 4 m libres.

Inciso 3 - Módulos de estacionamientos. El módulo de estacionamiento, incluyendo la calle de desplazamiento para ingreso y egreso será como mínimo el siguiente:

- Para vehículos particulares, módulo mínimo 25 m²
- Para vehículos utilitarios de carga media, módulo mínimo 36 m²
- Para vehículos de carga o transporte, módulo mínimo 50 m²

Inciso 4 - Señalización: Se señalarán los lugares en los planos presentados para su aprobación y se acotarán y marcarán las dimensiones reales de las columnas, elementos estructurales, etc., cumpliendo en todos los casos con las dimensiones mínimas establecidas.

Inciso 5 - Estacionamientos subterráneos: Cuando se construyan estacionamientos subterráneos la superficie máxima que se podrá ocupar será la establecida en la sección 1 del presente Libro. En estos casos será necesaria la ejecución de desagües pluviales que concurran directamente a pozos absorbentes, que se construirán en el mismo predio para recibir las aguas de lluvia.

Inciso 6 - Estacionamientos en la parcela. Estacionamientos en el fondo de la parcela o en espacios en el interior de la parcela: en Urbanizaciones especiales se preverán las correspondientes separaciones (mínimo 1 m) de los ejes divisorios laterales y/o de fondo de la parcela, a fin de no afectar a linderos y deberá reservarse un sector parqueado y con forestación. Se resolverá la superficie destinada a estacionamientos con suelo absorbente.

Inciso 7 - Estacionamientos en el frente de la parcela. En urbanizaciones especiales podrán plantearse estacionamientos en el frente de la parcela solo bajo las condiciones establecidas en el Libro VI, art. 191, inciso 3 y 4.

ARTÍCULO 260°- Espacios exigidos para estacionamiento. Se establece las siguientes disposiciones para espacios de estacionamientos exigidos.

Inciso 1 – VIVIENDA

- I. 1 lugar cada 60 m² de superficie de construcción (en viviendas colectivas)

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

II. En urbanizaciones especiales residenciales de viviendas colectivas o conjuntos habitacionales de cinco o más viviendas deberá preverse, además de los estacionamientos obligatorios, una superficie destinada a estacionamiento adicional o de cortesía, que se computará a razón de 1 cochera adicional cada 3 unidades de viviendas.

Inciso 2 - HOTEL, APART HOTEL, PENSIONES, ALQUILER TEMPORARIO

I. 1 lugar por cada habitación más lo que corresponda por otros usos (restaurante, bar, etc.)

Inciso 3 - COMERCIO Y SERVICIOS BÁSICOS

I. Para superficies mayores a 140 m²: 1 lugar cada 60 m² de superficie de construcción.

Inciso 4 - PIZZERÍAS, RESTAURANTES, PARRILLADAS, BARES, CAFETERÍAS

I. Pizzerías, restaurantes, parrilladas: 1 lugar cada 20 m² de espacio destinado a la atención al público, ya sea cubierto, semi cubierto o exterior.

II. Comercio destinado a bar y/o cafetería: 1 lugar cada 8 m² de espacio destinado a la atención al público, ya sea cubierto, semicubierto o exterior.

Inciso 5 - OFICINAS EN GENERAL, BANCOS Y FINANCIERAS

I. 1 lugar por cada 60 m² de superficie de construcción.

Inciso 6 - GALERÍAS COMERCIALES

I.1 lugar cada 60 m² de superficie cubierta.

Inciso 7 - SUPERMERCADOS. Según superficie de local de ventas:

I. Local de ventas entre 140 y 200 m², 1 lugar por cada 40 m² construidos más 1 lugar para carga y descarga.

II. Local de ventas entre 200 y 450 m², la superficie del estacionamiento deberá ser dos veces la superficie del local de ventas más dos lugares para carga y descarga.

III. Local de ventas mayores a 450 m², la superficie del estacionamiento deberá ser tres veces la superficie del local de ventas más 250 m² para carga y descarga.

Inciso 8 - HIPERMERCADOS

I. 1 lugar cada 17,5 m² de superficie del local de venta.

Inciso 9 - SHOPPING

I.1 lugar cada 25 m² de superficie cubierta del shopping.

Inciso 10 - COMERCIO MAYORISTA

I. 1 lugar para carga y descarga cada 200 m² del local destinado a depósito o venta, más 1 lugar para el público cada 40 m² de salón de venta.

Inciso 11 - DEPÓSITOS

I. 1 lugar para carga y descarga cada 200 m² de local, más 1 lugar de estacionamiento vehicular por cada 50 m²

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 12 - SERVICIOS DE CORREO FLETES, ENTREGA A DOMICILIO- TRASLADOS PROGRAMADOS

- I. Se debe prever 1 lugar para cada móvil.
- II. Los servicios de entrega a domicilio deberán incorporar los espacios de estacionamiento de motos y bicicletas dentro de su propio terreno.

Inciso 13 - ESTACIONES DE SERVICIO

- I.1 lugar de estacionamiento vehicular cada 20 m2 de locales comerciales complementarios.

Inciso 14 - CENTROS ASISTENCIALES CENTROS DE SALUD, CLÍNICAS, SANATORIOS Y AFINES

- 1. Se debe prever 1 lugar para ambulancia y/o móvil de traslado programado.
- 2. Se debe prever 1 lugar de estacionamiento vehicular cada 40 m2 construidos.

Inciso 15- EDUCACIÓN

- I. Centro maternal o guardería infantil mayores a 150 m2, 1 lugar por cada 40 m2 construidos.
- II. Jardín de infantes y/o escuela primaria, 1 lugar cada 50 m2 construidos más 4 lugares para vehículos de transporte escolar.
- III. Escuela o colegio secundario, 1 lugar cada 50 m2 construidos.
- IV. Academias, institutos, enseñanza terciaria y diferencial, mayores a 150 m2, 1 lugar de estacionamiento vehicular cada 50 m2 construidos.
- V. Universidades, 1 lugar de estacionamiento vehicular cada 40 m2 construidos.

Inciso 16- CINES, TEATROS, AUDITORIOS EDIFICIOS CULTURALES Y PARA CULTO

- I. 1 lugar cada seis butacas

Inciso 17 - ESPARCIMIENTO Y DEPORTE

- I. Tenis, paddle, squash, 2 lugares por cancha.
- II. Fútbol 5, básquet, vóley, academias deportivas, 5 lugares por cancha.
- III. Gimnasios de superficie mayor a 50 m2, 1 lugar cada 50 m2 destinados a salón.
- IV. Salones de fiesta y boliches, 1 lugar cada 20 m2 de superficie del terreno.

Inciso 18 - EDIFICIOS PÚBLICOS

- I. 1 lugar de estacionamiento vehicular cada 60 m2 construidos.
- II. En todos los casos se debe entender que en proyectos de usos mixtos que existan en un mismo predio se deberá contemplar siempre la suma de las necesidades de estacionamiento de cada actividad.
- III. Todos aquellos edificios en los que se efectúen cambios de usos o ampliaciones aumentado el número de viviendas, oficinas, locales, o incrementando superficie construida, se deberán adaptar los lugares de estacionamiento exigidos. Cuando el cambio de uso no signifique

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria

C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente

C.D. de Y. Buena

un incremento de los requerimientos de estacionamientos respecto de situación anterior aprobada,

ORDENANZA N°: 2517

podrán obviarse para el nuevo uso las exigencias de estacionamiento.

ARTÍCULO 261°- El estacionamiento no será computable para FOT, en tanto se verifiquen las siguientes condiciones:

I. Viviendas unifamiliares y viviendas agrupadas, hasta dos cocheras cubiertas o semi cubiertas ubicadas en cualquier nivel.

II. En urbanizaciones especiales residenciales de vivienda colectiva y/o multifamiliar y en urbanizaciones especiales no residenciales, podrá eximirse del cómputo del FOT a los espacios para estacionamiento en subsuelos, siempre que no generen por su diseño la posibilidad de su utilización para otros destinos que resulten computables al FOT. El estacionamiento cubierto o semicubierto por encima del nivel natural del terreno, computará al FOT como superficie cubierta o semicubierta, según corresponda.

CAPÍTULO 5 – PLANILLAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN PARA ÁREAS Y CORREDORES

ARTÍCULO 262°- **Parámetros ocupación del suelo y de edificación.** Los parámetros de ocupación del suelo y edificación para la ciudad se establecen en las PLANILLAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN y se dividen según ÁREAS Y CORREDORES.

PLANILLA DE OCUPACION DE SUELOS PARA AREAS Y CORREDORES

a) Planillas de ocupación de suelos y edificación para áreas

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 263° - ÁREAS RESIDENCIALES EXCLUSIVAS (RE). Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS			RESIDENCIALES EXCLUSIVAS (RE)	
			RE1	RE2
FOS			0,5	0,5
FOT			0,7	0,7
FOS (urbanizaciones especiales)			0,5	0,5
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1		0,7	0,7 uso residencial *** 0,5 uso no residencial
Densidad Máxima			Desde Solano Vera-Maderuelo hasta Juan XXIII: 150 h/ha Desde Solano Vera - Maderuelo hacia el este: 200 h/ha	
Altura Máxima			8 m	
Niveles Máximos			Dos niveles (PB + 1)	
Retiros Mínimos de Frente		PB - PB+1	6m desde LM	
Retiros Mínimos de Fondo		PB	6 m desde L.D.F.	6 m desde L.D.F.
		PB+1	8 m desde L.D.F.	8 m desde L.D.F.
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB + 1*	Frentes menores a 15 m	Sin retiro lateral obligatorio	
		Frentes desde 15 m y menores a 30m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5m (2m mínimo de un lado desde LDL)	
		Frentes desde 30m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB + 1*	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio	
		Sobre frentes desde 30 m	10% del frente del lote (3m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados.	
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados			8m para locales de 1ª categoría 5m para locales de 2ª y 3ª categoría	
Longitud Máxima Continua de Edificación		En fachada	40m	
		En medianera	20m	
Ocupación de Subsuelos**			Lotes Mediales: 0,6 Lotes Esquina: 0,65	
Lotes Mínimos			Lotes Mediales: 15 m x 30 m - superficie mínima 450 m² Lote Esquina: 20 m x 30 m - superficie mínima 600 m²	

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Áreas Residenciales Exclusivas

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Áreas Residenciales Exclusivas:

Observaciones Generales:

*Retiros Laterales:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Los retiros laterales mínimos para viviendas agrupadas serán los establecidos para frentes menores a 15m.- Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6m si se abren locales de primera categoría. |
|--|

** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO

Observaciones RE2:

*** En el caso de usos mixtos se aplicará un promedio de los valores de FOT establecidos para cada uso.
--

En la vivienda individual en lotes menores a 20 m de frente, se podrá invadir el retiro lateral de uno de sus lados con cocheras semi cubiertas abiertas en dos de sus lados en planta baja.
--

En lotes mayores a 10000m ² y con un frente mayor o igual a 50m de longitud se permitirá agregar un piso, el volumen resultante se deberá adecuar a los parámetros establecidos para esa nueva altura
--

Artículo 221°

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos

Secretaria

C.D. de Y. Buena

Javier Jantus

Presidente

C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 264° - ÁREAS RESIDENCIALES MIXTAS (RM). Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS		RESIDENCIALES MIXTAS (RM)	
		RM	
FOS		0,6	
FOT		0,7	
FOS (urbanizaciones especiales) *		0,6	
FOT (urbanizaciones especiales) *	PB+1	0,7	
Densidad Máxima		Desde Solano Vera-Maderuelo hasta Juan XXIII: 150 h/ha. Desde Solano Vera - Maderuelo hacia el este: 200 h/ha.	
Altura Máxima		8 m	
Niveles Máximos		Dos niveles (PB + 1)	
Retiros Mínimos de Frente	PB - PB+1	6 m desde LM.	
Retiros Mínimos de Fondo	PB	6 m desde LDF.	
	PB+1	8 m desde LDF.	
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB+1**	Frentes menores a 15 m	Sin retiro lateral obligatorio.
		Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL).
		Frentes desde 30 m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados.
Retiros Mínimos Laterales PB (Lotes Esquina)	PB+1**	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio
		Sobre frentes desde 30 m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados.
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	
Longitud Máxima Continua de Edificación	En Fachada	40 m	
	En Medianeras	20 m	
Ocupación de Subsuelos***		Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65	
Lotes Mínimos		Lotes Mediales: 15 m x 30 m - superficie mínima 450 m² Lote Esquina: 20 m x 30 m - superficie mínima 600 m²	

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Áreas Residenciales Mixtas

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del suelo y Edificación Áreas Residenciales Mixtas

Observaciones Generales:
En la vivienda individual en lotes menores a 20 m de frente, se podrá invadir el retiro lateral de uno de sus lados con cocheras semi cubiertas abiertas en dos de sus lados en planta baja. Para galpones multipropósitos se admitirá un retiro mínimo de fondo de 4 m y en los retiros laterales se aplicará un 20% del frente con un mínimo de 3 m *No se permiten urbanizaciones especiales de vivienda colectiva, solo se permite el uso residencial en vivienda individual o agrupada. ** Para urbanizaciones especiales, en el primer piso, el retiro lateral será como mínimo de 6 metros o más para abrir locales de primera categoría y de 3 metros o más para abrir locales de segunda categoría. *** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 265° - ÁREAS RESIDENCIALES DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL (RIT). Se establece lo siguiente:

PARÁMETROS		RESIDENCIALES DE INTEGRACIÓN TERRITORIAL (RIT)	
		RIT1	RIT2
FOS		0,35	0,35
FOT		0,4	0,4
FOS (urbanizaciones especiales) *		0,35	0,35
FOT (urbanizaciones especiales) *	PB+1	0,4	0,4
Densidad Máxima		75 hab/ha	75 hab/ha
Altura Máxima		8 m	8 m
Niveles Máximos		Dos niveles (PB + 1)	Dos niveles (PB + 1)
Retiros Mínimos de Frente	PB - PB+1	8 m desde LM	8 m desde LM
Retiros Mínimos de Fondo	PB - PB+1	10 m desde LDF	10 m desde LDF
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB+1**	Frentes menores a 20 m	Planta Baja: 3 m mínimo de un lado desde LDL Primer Piso: 3 m mínimo de ambos lados desde LDL No aplica
		Frentes desde 20 m y menores a 30 m	Planta Baja y Primer piso: 3 m mínimo de ambos lados desde LDL
		Frentes desde 30 m	Planta Baja y Primer Piso: 20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB+1**	Sobre frentes menores a 30 m	Planta Baja y Primer Piso: 3 m mínimos desde LDL
		Sobre frentes desde 30 m	Planta Baja y Primer Piso: 10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		8m para locales de 1ª categoría 5m para locales de 2ª y 3ª categoría	
Longitud Máxima Continua de Edificación	En Fachada	40 m	
	En Medianeras	20 m	
Ocupación de Subsuelos***		FOS: 0,35 (en coincidencia con la edificación)	FOS: 0,35 (en coincidencia con la edificación)

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Áreas Residenciales de Integración Territorial

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Áreas Residenciales de Integración Territorial

Lotes Mínimos	Lotes Mediales: 20 m x 40 m - superficie mínima 800 m ² Lotes Esquina: 25 m x 40 m - superficie mínima 1.000 m ²	Lotes Mediales y Esquina: 25 m x 40 m - superficie mínima 1.000 m ²
Observaciones Generales:		
La delimitación entre parcelas se realizará con cerco vivo con altura máxima de 2,5 m. *Las urbanizaciones especiales: - Solo permitidas en lotes mayores a 40 m de frente y 1.600 m² de superficie. - No se permite vivienda agrupada. - Se admite el uso comercial siempre que sea complementario a lo residencial o turístico y que se ubique sobre la red vial principal indicada en Plano 1: PLANO DE LA RED VIAL PRINCIPAL, Artículo 7, LIBRO II - Solo se permiten unidades habitacionales en vivienda colectiva con una superficie propia mayor a 55 m². **Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren locales de primera categoría. *** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO		

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 266° - ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (APP). Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS		ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (APP)			
		APP1 y Ampliación APP1		APP2	
FOS		0,5		0,5	
FOT		0,7 uso residencial 0,3 uso no residencial		0,7	
FOS (urbanizaciones especiales)		0,5		0,5	
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1	0,7 uso residencial *** 0,3 uso no residencial		0,7	
	PB+2	No permitido		0,9	
Densidad Máxima		200 hab/ha		250 hab/ha	
Altura Máxima		8 m		11 m	
Niveles Máximos		Dos niveles (PB + 1)		Tres Niveles (PB + 2)	
Retiros de Frente	PB -PB+1	6 m desde LM		6 m desde LM	
	PB+2	No permitido		8 m desde LM	
Retiros de Fondo	PB	6 m desde LDF		6 m desde LDF	
	PB+1	8 m desde LDF		8 m desde LDF	
	PB+2	No permitido		10 m desde LDF	
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB+1*	Frentes menores a 12 m	Mínimo 1,50 m de cada LDL	Frentes menores a 15 m	Sin retiro lateral obligatorio
		Frentes desde 12 m y menores a 24 m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (1,5 m mínimo desde cada LDL) el excedente se aplicará a cualquiera de los lados	Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL)
		Frentes desde 24 m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	Frentes desde 30 m	20% del frente del lote de ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados
	PB+2	No permitido		6 m mínimo desde cada LDL	

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Áreas de Protección Patrimonial

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Áreas de Protección Patrimonial

PARÁMETROS		ÁREAS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (APP)			
		APP1 y AAPP1		APP2	
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB+1*	Sobre frentes menores a 24 m	1,50 m mínimo desde LDL	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio
		Sobre frentes desde 24 m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL), el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	Sobre frentes desde 30 m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL), el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados
	PB+2	No permitido		6 m mínimo desde cada LDL	
	PB+1	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría		8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	PB+2	No permitido		10 m para locales de 1ª categoría 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría	
Longitud Máxima Continua de Edificación	En Fachada	40 m		40 m	
	En Medianeras	20 m		PB+1 - PB+2: 20 m	
Ocupación de Subsuelos**		Lotes Mediales: FOS 0,5 Lotes Esquina: FOS 0,6		Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65	
Lotes Mínimos		APP1: No se permite el fraccionamiento de lotes	AAPP1: Lote Mínimo Medial: 15 m x 30 m - superficie mínima 450 m ² Lote Mínimo Esquina: 20 m x 30 m superficie mínima 600 m ²	Lote Mínimo Medial: 15 m x 30 m - superficie mínima 450 m ² Lote Mínimo Esquina: 20 m x 30 m - superficie mínima 600 m ²	

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Observaciones Generales:
* Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren locales de primera categoría. ** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO La vivienda colectiva solo se permite en parcelas mayores a 20 m de frente y 600 m² de superficie.
Observaciones APP1:
*** Se permiten usos mixtos en una misma parcela solo si su resolución es en bloques o edificios independientes. Se aplicará el FOT resultante del promedio de ambos y el uso comercial no podrá superar el 30 % de la superficie total edificada En lotes menores de 15 m de frente, si existiera en el lote vecino una construcción nueva de dos niveles sobre la medianera, se podrá no efectuar el retiro lateral sobre la misma, dejando 3 m del retiro desde la otra medianera. No se permitirán viviendas agrupadas. La delimitación entre parcelas se realizará con cerco vivo con altura máxima de 2,5 m.
Observaciones APP2:
Para planta baja más un piso, en lotes menores a 30 m de frente, si existiera en alguno de los lotes lindantes una construcción de dos niveles sobre la medianera, se podrá no efectuar el retiro lateral sobre la misma, dejando solo el retiro desde la otra medianera. Los retiros laterales mínimos para viviendas agrupadas serán los establecidos para frentes menores a 15m.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517**ARTÍCULO 267° - AREAS DE SERVICIO (S).** Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS			SERVICIOS (S)
			S
FOS			uso residencial 0,5 uso no residencial 0,6
FOT			0,7
FOS (urbanizaciones especiales no residenciales)			uso residencial no permitido uso no residencial 0,6
FOT (urbanizaciones especiales no residenciales)	PB+1		uso residencial no permitido uso no residencial 0,7
Densidad Máxima			150 hab/ha
Altura Máxima			10 m
Niveles Máximos			Dos niveles (PB+1)
Retiros Mínimos de Frente	PB PB+1		6m desde LM
Retiros Mínimos de Fondo	PB		6 m desde LDF
	PB+1		Para uso residencial: 8 m desde LDF Para uso no residencial: 6 m desde LDF
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB+ 1*	Frentes menores a 15 m	Sin retiro lateral obligatorio
		Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL)
		Frentes desde 30 m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB+ 1*	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio
		Sobre frentes desde 30 m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados
Ocupación de Subsuelos**			Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65
Lotes Mínimos			Para vivienda individual lote medial y esquina: 15 m x 30 m - superficie mínima 450 m ² Para uso no residencial lote medial y esquina: 20 m x 30 m - superficie mínima 600 m ²
Observaciones Generales:			
Uso residencial: - Solo se permite la vivienda individual. - No se permiten viviendas agrupadas ni colectivas. - No se permiten conjuntos inmobiliarios Para galpones multipropósitos los retiros laterales para lotes mediales y esquina serán como mínimo 6 m			
* Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren locales de primera categoría.			
** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO			

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

PLANILLAS DE OCUPACION DE SUELOS PARA AREAS Y CORREDORES

b) Planilla de ocupación de suelos y edificación para corredores comerciales

c) ARTÍCULO 268° - CORREDOR 1 (C1) – Av. Perón. Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS		CORREDOR 1 (C1)			
		C1a	C1b	C1c	
FOS		0,5	0,5	0,5	
FOT		0,7	0,7	0,7	
FOS (urbanizaciones especiales)		0,5	0,5	0,5	
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1	0,7	0,7	0,7	
	PB+2	0,9	0,9	No permitido	
	PB+3	No permitido	1	No permitido	
	PB+4	No permitido	1,1	No permitido	
Densidad Máxima		250 hab/ha	Entre J B Terán y Maderuelo: 300 h/ha Entre Maderuelo y Pje. Lisboa: 200 h/ha	150 hab/ha	
Altura Máxima		11 m	Entre J B Terán y Maderuelo: 17m Entre Maderuelo y Pje. Lisboa: 11m	8 m	
Niveles Máximos		Tres Niveles (PB+2)	Entre J B Terán y Maderuelo: Cinco Niveles (PB+4) Entre Maderuelo y Pje. Lisboa: Tres Niveles (PB+2)	Dos Niveles (PB + 1)	
Retiros Mínimos de Frente	PB – PB + 1	6 m desde LM	6 m desde LM	6 m desde LM	
	PB+2 PB+3 PB+4	8 m desde LM	8 m desde LM	No permitido	
Retiros Mínimos de Fondo	PB	6 m desde LDF	6 m desde LDF	6 m desde LDF	
	PB + 1	8 m desde LDF	8 m desde LDF	8 m desde LDF	
	PB + 2	10 m desde LDF	10 m desde LDF	No permitido	
	PB + 3	No permitido	12 m desde LDF		
	PB + 4		15 m desde LDF		
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB+1*	Frentes menores a 15m	Sin retiro lateral obligatorio	No aplica	Sin retiro lateral obligatorio
		Frentes desde 15 m y menores a 30m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde L.D.L.	No aplica	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL)
		Frentes desde 30m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados.		
	PB + 2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL	No permitido
	PB + 3		No permitido	10 m mínimo desde cada LDL	

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C 1

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C1

PARÁMETROS			CORREDOR 1 (C1)		
			C1a	C1b	C1c
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB+4		No permitido	12m mínimo desde cada LDL	No permitido
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB + 1*	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio		
		Sobre frentes desde 30 m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		
	PB + 2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL	No permitido
	PB + 3		No permitido	10 m mínimo desde cada LDL	
	PB+4		No permitido	12 m mínimo desde cada LDL	
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	PB + 1		8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría
	PB + 2		10 m para locales de 1ª categoría 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría 6m para locales de 2ª y 3ª categoría	No permitido
	PB + 3		No permitido	12 m para locales de 1ª categoría 8 m para locales de 2ª y 3 categoría	No permitido
	PB + 4		No permitido	14 m para locales de 1ª categoría 10 m para locales de 2ª y 3ª categoría	No permitido
Longitud Máxima Continua de Edificación	En Fachada		40 m		
	En Medianeras		PB+1 - PB+2= 20 m	PB+1 - PB+2= 20 m PB+3 - PB+4= 30 m	PB+1= 20 m
Ocupación Subsuelos**			Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65	Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65	Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65
Lotes Mínimos			Lotes Mediales: 15m x 30m Superficie mínima 450 m² Lote Esquina: 20 m x 30 m Superficie mínima 600 m²	Lotes Mediales y Esquina: 25 m x 50 m Superficie mínima 1.250 m²	Lotes Mediales y Esquina: 20 m x 40 m Superficie mínima 800 m²

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C1

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Observaciones Generales:
No se admiten barrios cerrados de vivienda individual en lotes frentistas a Av. Perón. Sí se permiten barrios cerrados de viviendas colectivas. *Retiros Laterales: - Los retiros laterales mínimos para viviendas agrupadas serán los establecidos para frentes menores a 15 m. - Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren Locales de primera categoría. ** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO
Observaciones C1b:
No se permitirán nuevas viviendas individuales

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL**Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos**
Secretaria
C.D. de Y. Buena**Javier Jantus**
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 269° - CORREDOR 2 (C2) – Av. Aconquija. Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS		CORREDOR 2 (C2)		
		C2a	C2b	C2c
FOS		uso residencial 0,5 uso no residencial 0,6	uso residencial 0,5 uso no residencial 0,6	uso residencial 0,5 uso no residencial 0,6
FOT		0,7	0,7	0,7
FOS (urbanizaciones especiales)		0,5	0,5	0,5
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1	0,7	0,7	0,7
	PB+2	0,9	0,9	0,9
	PB+3	1	1	No permitido
Densidad Máxima		Entre Camino del Perú - Alfredo Guzmán y Hernández - Zavalía: 250 h/ha Entre Acassuso - Darwin y Maderuelo - Solano Vera: 280 h/ha Entre Maderuelo - Solano Vera e Imbaud - Yrigoyen: 200 h/ha	280 hab/ha	Entre Imbaud - Yrigoyen y Saavedra Lamas - Francia: 200 h/ha Entre Saavedra Lamas - Francia y Juan XXIII: 150 h/ha
Altura Máxima		Entre Camino del Perú - Alfredo Guzmán y Hernández - Zavalía: 11m Entre Acassuso - Darwin y Maderuelo - Solano Vera: 14m . Entre Maderuelo-Solano Vera e Imbaud-Yrigoyen: 11m	14 m	Entre Imbaud - Yrigoyen y Saavedra Lamas- Francia: 11m Entre Saavedra Lamas- Francia y Juan XXIII: 8m
Niveles Máximos		Entre Camino del Perú - Alfredo Guzmán y Hernández - Zavalía: Tres Niveles (PB+2) . Entre Acassuso - Darwin y Maderuelo - Solano Vera: Cuatro Niveles (PB+3) . Entre Maderuelo - Solano Vera e Imbaud - Yrigoyen: Tres Niveles (PB+2)	Cuatro Niveles (PB+ 3)	Entre Imbaud - Yrigoyen y Saavedra Lamas-Francia: Tres Niveles (PB+2) Entre Saavedra Lamas-Francia y Juan XXIII: Dos Niveles (PB+1)
Retiros Mínimos de Frente	PB-PB + 1	6 m desde LM	6 m desde LM	6 m desde LM
	PB + 2	8 m desde LM	8 m desde LM	8 m desde LM
	PB + 3	8 m desde LM	8 m desde LM	8 m desde LM
Retiros Mínimos de Fondo	PB	6 m desde L.D.F.	6 m desde L.D.F.	6 m desde L.D.F.
	PB + 1	8 m desde L.D.F.	8 m desde L.D.F.	8 m desde L.D.F.
	PB + 2	10 m desde L.D.F.	10 m desde L.D.F.	10 m desde L.D.F.
	PB + 3	12 m desde L.D.F.	12 m desde L.D.F.	No permitido

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C2

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C2

PARÁMETROS			CORREDOR 2 (C2)		
			C2a	C2b	C2c
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB+1*	Frentes menores a 15m	Sin retiro lateral obligatorio		
		Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL)		
		Frentes desde 30m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados.		
	PB+2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL
PB+3		10 m mínimo desde cada LDL	10 m mínimo desde cada LDL	No permitido	
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB+1*	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio		
		Sobre frentes desde 30m	10% del frente del lote (3m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		
	PB + 2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL
	PB + 3		10 m mínimo desde cada LDL	10 m mínimo desde cada LDL	No permitido
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	PB + 1		8 m para locales de 1ª categoría. 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría. 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría. 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría
	PB + 2		10 m para locales de 1ª categoría. 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría. 6m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría. 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría
	PB + 3		12 m para locales de 1ª categoría. 8 m para locales de 2ª y 3ª categoría	12 m para locales de 1ª categoría. 8 m para locales de 2ª y 3ª categoría	No permitido
Longitud Máxima Continua de Edificación	En Fachada		Frente: 40m		
	En Medianeras		PB+1 - PB+2= 20 m PB+3= 30 m	PB+1 - PB+2= 20 m PB+3= 30 m	PB+1 - PB+2= 20 m
Ocupación de Subsuelos**			Lotes Mediales: FOS 0,6. Lotes Esquina: FOS 0,65	Lotes Mediales: FOS 0,6. Lotes Esquina: FOS 0,65	Lotes Mediales: 0,6 Lotes Esquina: 0,65
Lotes Mínimos			Lotes Mediales: 15 m x 40 m - Superficie mínima 600 m² Lote Esquina: 20 m x 40 m - Superficie mínima 800 m²		

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C2

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C2:

Observaciones Generales:
Para planta baja más un piso, en lotes menores a 30 m de frente, si existiera en alguno de los lotes lindantes una construcción de dos niveles sobre la medianera, se podrá no efectuar el retiro lateral sobre la misma, dejando solo el retiro desde la otra medianera.
*Retiros Laterales:
- Los retiros laterales mínimos para viviendas agrupadas serán los establecidos para frentes menores a 15 m.
- Para edificaciones de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren locales de primera categoría.
** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Artículo 270° - CORREDOR 3 (C3) – Av. Solano Vera / Maderuelo. Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS		CORREDOR 3 (C3)		
		C3a	C3b	C3c
FOS		uso residencial 0,5 uso no residencial 0,6	uso residencial 0,5 uso no residencial 0,6	uso residencial 0,5 uso no residencial 0,6
FOT		0,7	0,7	0,7
FOS (urbanizaciones especiales)		0,5	0,5	0,5
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1	0,7	0,7	0,7
	PB+2	0,9	0,9	0,9
Densidad Máxima		250 hab/ha	250 hab/ha	250 hab/ha
Altura Máxima		11 m	11 m	11 m
Niveles Máximos		Tres Niveles (PB+2)	Tres niveles (PB + 2)	Tres niveles (PB + 2)
Retiros Mínimos de Frente	PB – PB + 1	6 m desde LM	6 m desde LM	6 m desde LM
	PB+2	8 m desde LM	8 m desde LM	8 m desde LM
Retiros Mínimos de Fondo	PB	6 m desde L.DF	6 m desde L.DF	6 m desde L.DF
	PB + 1	8 m desde LDF	8 m desde LDF	8 m desde LDF
	PB + 2	10 m desde LDF	10 m desde LDF	10 m desde LDF
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB+1*	Frentes menores a 15 m	Sin retiro lateral obligatorio	
		Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL)	
		Frentes desde 30 m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3 m mínimos desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados.	
	PB+2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB+1*	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio	
		Sobre frentes desde 30 m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	
	PB+2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	PB + 1	8 m para locales de 1ª categoría. 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría. 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría. 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría
	PB + 2	10 m para locales de 1ª categoría. 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría. 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría. 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C3

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C3

PARÁMETROS		CORREDOR 3 (C3)		
		C3a	C3b	C3c
Longitud Máxima Continua de Edificación	En Fachada	40 m		
	En Medianera	PB+1 - PB+2 = 20 m	PB+1 - PB+2 = 20 m	PB+1 - PB+2 = 20 m
Ocupación de Subsuelos**		Lotes Mediales: FOS 0,6. Lotes Esquina:FOS 0,65	Lotes Mediales: FOS 0,6. Lotes Esquina: 0,65	Lotes Mediales: FOS 0,6. Lotes Esquina: FOS 0,65
Lotes Mínimos		Lotes Mediales y Esquina: 20 m x 40 m - superficie mínima 800 m2	Lotes Mediales: 15 m x 40 m - superficie mínima 600 m2 Lote Esquina: 20 m x 40 m - superficie mínima 800 m2	
Observaciones Generales:				
Para planta baja más un piso, en lotes menores a 30 m de frente, si existiera en alguno de los lotes lindantes una construcción de dos niveles sobre la medianera, se podrá no efectuar el retiro lateral sobre la misma, dejando solo el retiro desde la otra medianera.				
*Retiros Laterales:				
- Los retiros laterales mínimos para viviendas agrupadas serán los establecidos para frentes menores a 15 m.				
- Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6m si se abren locales de primera categoría.				
** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO				

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 271° - CORREDOR 4 (C4) – Av. Fanzolato. Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS			CORREDOR 4 (C4)	
			C4a	C4b
FOS			0,5	0,5
FOT			0,7	0,7
FOS (urbanizaciones especiales)			0,5	0,5
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1		0,7	0,7
	PB+2		0,9	0,9
	PB+3		No permitido	1
Densidad Máxima			250 hab/ha	280 hab/ha
Altura Máxima			11 m	14 m
Niveles Máximos			Tres Niveles (PB + 2)	Cuatro Niveles (PB + 3)
Retiros Mínimos de Frente	PB – PB + 1		6 m desde LM	6 m desde LM
	PB+2		8 m desde LM	8 m desde LM
	PB+3		8 m desde LM	8 m desde LM
Retiros Mínimos de Fondo	PB		6 m desde L.D.F.	6 m desde L.D.F.
	PB + 1		8 m desde L.D.F.	8 m desde L.D.F.
	PB + 2		10 m desde L.D.F.	10 m desde L.D.F.
	PB + 3		No permitido	12 m desde L.D.F.
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB+1*	Frentes menores a 15 m	Sin retiro lateral obligatorio	
		Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2m mínimo de un lado desde L.D.L)	
		Frentes desde 30 m	20% del frente del lote de ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	
	PB+2		6 m mínimo desde cada L.D.L.	6 m mínimo desde cada L.D.L.
	PB + 3		No permitido	10 m mínimo desde cada L.D.L.
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB+1*	Sobre frentes menores a 30m	Sin retiro lateral obligatorio	
		Sobre frentes desde 30m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	
	PB + 2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL
	PB + 3		No permitido	10 m mínimo desde cada LDL

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C4

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C4

PARÁMETROS		CORREDOR 4 (C4)	
		C4a	C4b
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	PB + 1	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría
	PB + 2	10 m para locales de 1ª categoría 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría
	PB + 3	No permitido	12 m para locales de 1ª categoría 8 m para locales de 2ª y 3ª categoría
Longitud Máxima continua de Edificación	En Fachada	40 m	
	En medianeras	PB+1 - PB+2= 20m	PB+1 - PB+2= 20m PB+3= 30 m
Ocupación de Subsuelos**		Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65	
Lotes Mínimos		Lotes Mediales: 15 m x 30 m - superficie mínima 450 m ² Lote Esquina: 20 m x 30 m - superficie mínima 600 m ²	Lotes Mediales: 15 m x 40 m-superficie mínima 600 m ² Lote Esquina: 20 m x 40 m – superficie mínima 800 m ²
Observaciones Generales:			
*Retiros Laterales: - Los retiros laterales mínimos para viviendas agrupadas serán los establecidos para frentes menores a 15 m. -Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren locales de primera categoría.			
** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO			

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 272° - CORREDOR 5 (C5) - Calles Troncales: Frías Silva SJ, Roca SJ, Lobo de la Vega, Moreno, Bvd. 9 de Julio, Lamadrid, San Martín, San Luis, Higuieritas, Perú, Colón, Chubut, Mendoza, Saavedra Lamas, Salta, Bascary, Las Rosas, Rossi, J. B. Terán, Zavalía / Hernández y Salas y Valdez en el tramo comprendido entre Camino del Perú y calle J.B. Terán. Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS			CORREDOR 5 (C5)		
			C5a	C5b	C5c
FOS			0,5	0,5	0,5
FOT			0,7	0,7	0,7
FOS (urbanizaciones especiales)			0,5	0,5	0,5
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1		0,7	0,7	0,7
	PB+2		0,9	0,9	0,9
Densidad Máxima			250 hab/ha	250 hab/ha	200 hab/ha
Altura Máxima			11m		
Niveles Máximos			Tres niveles (PB + 2)		
Retiros Mínimos de Frente	PB - PB + 1		6 m desde LM	6 m desde LM	6 m desde LM
	PB + 2		8 m desde LM	8 m desde LM	8 m desde LM
Retiros Mínimos de Fondo	PB		6 m desde L.D.F.	6 m desde L.D.F.	6 m desde L.D.F.
	PB + 1		8 m desde L.D.F.	8 m desde L.D.F.	8 m desde L.D.F.
	PB + 2		10 m desde L.D.F.	10 m desde L.D.F.	10 m desde L.D.F.
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB+1*	Frentes menores a 15 m	Sin retiro lateral obligatorio		
		Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL)		
		Frentes desde 30m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		
	PB+2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL
Retiros mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB + 1*	Sobre frentes menores a 30m	Sin retiro lateral obligatorio		
		Sobre frentes desde 30m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		
	PB+2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimos de cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C5

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos **Javier Jantus**
Secretaria **Presidente**
C.D. de Y. Buena **C.D. de Y. Buena**

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C5

PARÁMETROS		CORREDOR 5 (C5)		
		C5a	C5b	C5c
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentado	PB + 1	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría
	PB + 2	10 m para locales de 1ª categoría 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría 6 m para locales de 2ª y 3ª categoría
Longitud Máxima Continua de edificación	En fachada	40 m		
	En medianeras	PB+1 - PB+2= 20m	PB+1 - PB+2= 20 m	PB+1 - PB+2= 20 m
Ocupación de Subsuelos**		Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65		
Lotes Mínimos		Lotes Mediales: 15 m x 40 m - superficie mínima 600 m² Lote Esquina: 20 m x 40 m - superficie mínima 800 m²		
Observaciones Generales:				
* Retiros Laterales: - Los retiros laterales mínimos para viviendas agrupadas serán los establecidos para frentes menores a 15 m. - Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren locales de primera categoría. ** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO				
Observaciones C5a:				
En lotes mayores a 10000m² y con un frente mayor o igual a 50m de longitud se permitirá agregar un piso, el volumen resultante se deberá adecuar a los parámetros establecidos para esa nueva altura Artículo 221°				

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 273° - CORREDOR 6 (C6) – Zona al Norte de Av. Perón. Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS		CORREDOR 6 (C6)		
		C6a	C6b	C6c
FOS		0,5	0,5	0,5
FOT		0,7	0,7	0,7
FOS (urbanizaciones especiales)		0,5	0,5	0,5
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1	0,7	0,7	0,7
	PB+2	0,9	0,9	No permitido
	PB+3	1	No permitido	No permitido
	PB+4	1,1	No permitido	No permitido
Densidad Máxima		Desde Maderuelo hacia el este: 300 h/ha Desde Maderuelo hacia el oeste: 250 h/ha	200 hab/ha	75 h/ha
Altura Máxima		Desde Maderuelo hacia el este: 17m. Desde Maderuelo hacia el oeste: 14m	11m	8 m
Niveles Máximos		Desde Maderuelo hacia el este: Cinco Niveles (PB + 4) Desde Maderuelo hacia el oeste: Cuatro Niveles (PB+ 3)	Tres niveles (PB+ 2)	Dos Niveles (PB + 1)
Retiros Mínimos de Frente	PB			
	PB + 1	6 m desde LM	6 m desde LM	6 m desde LM
	PB + 2			
	PB + 3	8 m desde LM	8 m desde LM	No permitido
Retiros Mínimos de Fondo	PB + 4			
	PB	6 m desde L.D.F.	6 m desde L.D.F.	6 m desde L.D.F.
	PB + 1	8 m desde L.D.F.	8 m desde L.D.F.	8 m desde L.D.F.
	PB + 2	10 m desde L.D.F.	10 m desde L.D.F.	No permitido
	PB + 3	12 m desde L.D.F.	No permitido	No permitido
	PB + 4	15 m desde L.D.F.	No permitido	No permitido
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB+1*	Frentes menores a 15 m	No admite	No admite
		Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL)	
		Frentes desde 30 m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3 m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	
	PB+2		6 m mínimo desde cada LDL	No permitido
	PB+3		10 m mínimo desde cada LDL	
	PB + 4		12 m mínimo desde cada LDL	
			No permitido	

Continúa Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C6

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Continuación Planilla de Ocupación del Suelo y Edificación Corredor C6

PARÁMETROS			CORREDOR 6 (C6)		
			C6a	C6b	C6c
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB+1*	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio		
		Sobre frentes desde 30m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		
	PB+2		6 m mínimo desde cada LDL	6 m mínimo desde cada LDL	No permitido
	PB+3		10 m mínimo desde cada LDL	No permitido	
	PB + 4		12 m mínimo desde cada LDL		
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados	PB + 1		8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría	8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría
	PB + 2		10m para locales de 1ª categoría. 6m para locales de 2ª y 3ª categoría	10 m para locales de 1ª categoría. 6m para locales de 2ª y 3ª categoría	No permitido
	PB + 3		12 m para locales de 1ª categoría. 8m para locales de 2ª y 3ª categoría	No permitido	No permitido
	PB + 4		14 m para locales de 1ª categoría. 10 m para locales de 2ª y 3ª categoría	No permitido	No permitido
Longitud Máxima Continua de Edificación	En Fachada		40 m		
	En Medianeras		PB+1 - PB+2= 20 m PB+3 - PB+4= 30 m	PB+1 - PB+2= 20 m	PB+1= 20 m
Ocupación de Subsuelos**			Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65	Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65	Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65
Lotes Mínimos			Lotes Mediales y Esquina: 25 m x 50 m - superficie mínima 1.250 m²	Lotes Mediales: 20 m x 40 m - superficie mínima 800 m². Lotes Esquina: 25 m x 50 m - superficie mínima 1.250 m²	Lotes Mediales y Esquina: 20 m x 40 m - superficie mínima 800 m²
Observaciones Generales:					
No se permite la vivienda individual sobre estos corredores.					
No se admiten barrios cerrados de vivienda individual sobre estos corredores. Sí se permiten barrios cerrados de viviendas colectivas.					
*Retiros Laterales: - Los retiros laterales mínimos para viviendas agrupadas serán los establecidos para frentes menores a 15 m. - Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren locales de primera categoría.					
** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO					

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 274° - CORREDOR 7 (C7) – Corredor de Servicios. Se establece los siguientes parámetros:

PARÁMETROS			CORREDOR 7 (C7)		
			C7a	C7b	C7c
FOS			uso residencial 0,5 uso no residencial 0,6		
FOT			0,7		
FOS (urbanizaciones especiales)			uso residencial no permitida uso no residencial 0,6		
FOT (urbanizaciones especiales)	PB+1		uso residencial no permitida uso no residencial 0,7		
Densidad Máxima			100 hab/ha		
Altura Máxima			10 m		
Niveles Máximos			Dos niveles (PB+1)		
Retiros Mínimos de Frente		PB PB+1	6 m desde LM		
Retiros Mínimos de Fondo		PB	6 m desde LDF		
		PB+1	Para uso residencial: 8 m desde LDF Para uso no residencial: 6 m desde LDF		
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Mediales)	PB PB + 1*	Frentes menores a 15 m	Sin retiro lateral obligatorio		
		Frentes desde 15 m y menores a 30 m	20% del frente del lote en un lado. Se deberá distribuir en ambos lados cuando la aplicación del porcentaje supere los 5 m (2 m mínimo de un lado desde LDL)		
		Frentes desde 30 m	20% del frente del lote distribuido en ambos lados (3m mínimo desde cada LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		
Retiros Mínimos Laterales (Lotes Esquina)	PB PB + 1*	Sobre frentes menores a 30 m	Sin retiro lateral obligatorio		
		Sobre frentes desde 30 m	10% del frente del lote (3 m mínimo desde LDL) el excedente podrá computarse dentro de las distancias exigidas entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados		
Distancia entre volúmenes edificados o paramentos enfrentados			8 m para locales de 1ª categoría 5 m para locales de 2ª y 3ª categoría		
Ocupación Subsuelos**			Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65		Lotes Mediales: FOS 0,6 Lotes Esquina: FOS 0,65
Lotes Mínimos			Para vivienda individual lote medial y esquina: 15 m x 30 m - Superficie mínima 450 m² Para uso no residencial lote medial y esquina: 20 m x 30 m - Superficie mínima 600 m²		
Observaciones Generales:					
Uso residencial: -Solo se permite la vivienda individual. -No se permiten viviendas agrupadas ni colectivas. - No se permiten conjuntos inmobiliarios. Para galpones multipropósitos los retiros laterales para lotes mediales y esquina serán como mínimo 6 m. *Para edificación de PB+1 los retiros mínimos laterales en el primer piso serán de 6 m si se abren locales de primera categoría. ** Ocupación de subsuelo Capítulo 4 del presente LIBRO					

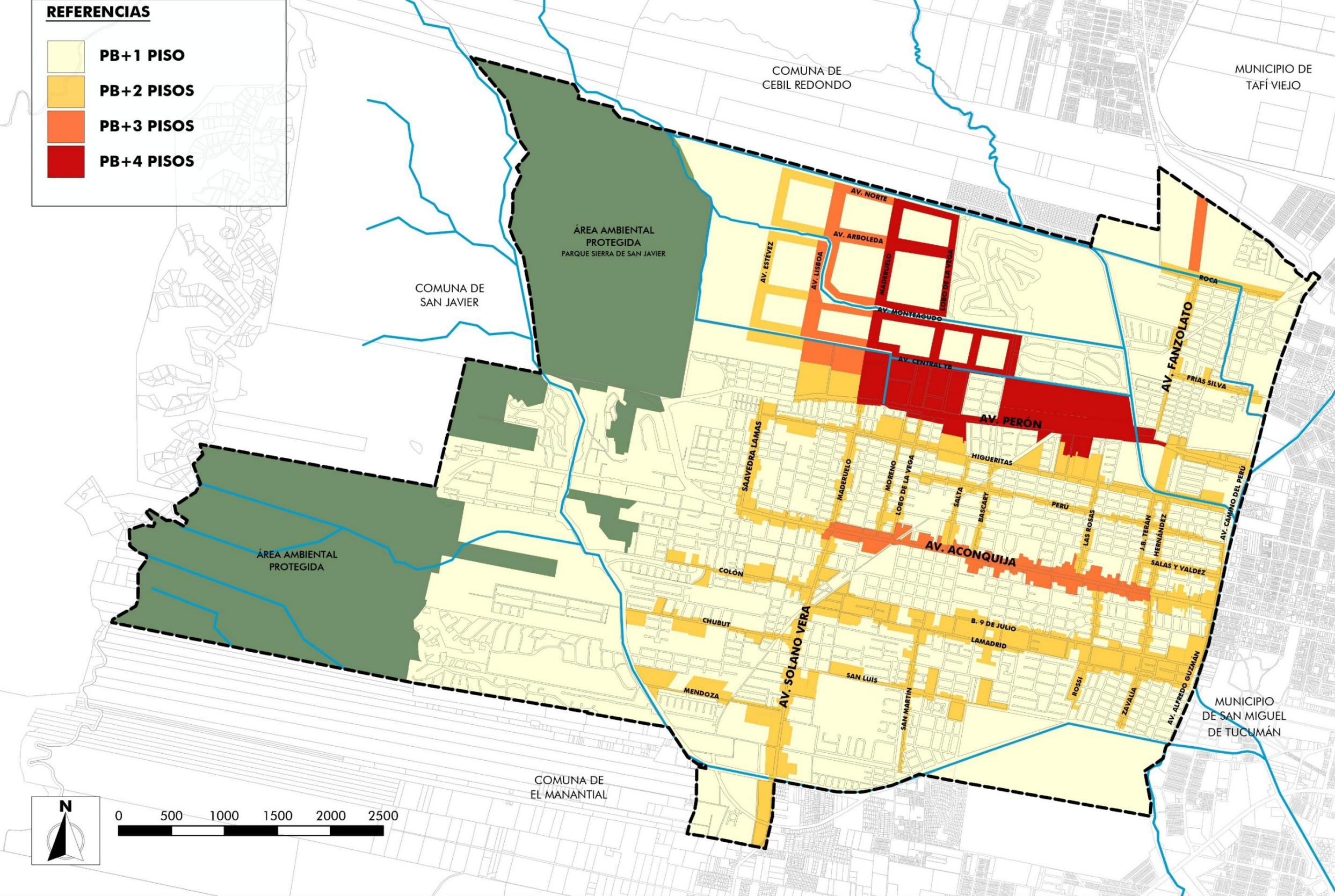
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

NIVELES MÁXIMOS (PISOS) PERMITIDOS EN ÁREAS Y CORREDORES

PLANO N°4



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaría Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

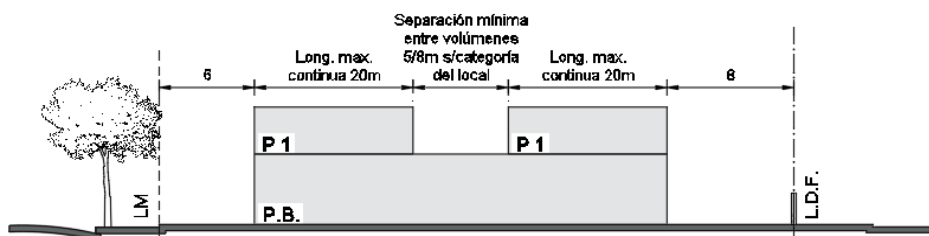
ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 275° - Perfiles edilicios. Los perfiles resultantes de la aplicación de los parámetros de edificación son los siguientes:

PB+1 GENERAL

LOTES MEDIALES

Retiros de Frente y Fondo

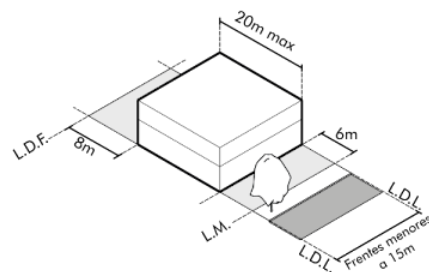


Retiros Laterales

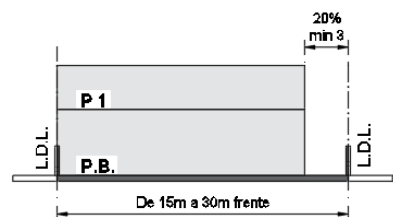
- Frentes menores a 15m



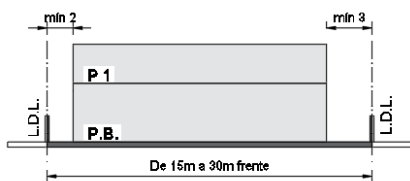
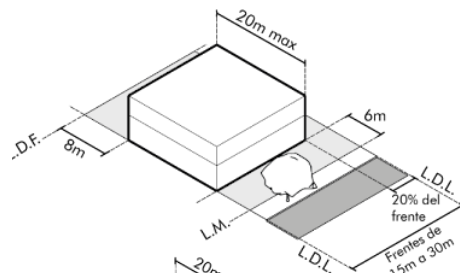
Lotés con frentes menores a 15m -
sin obligación de retiro



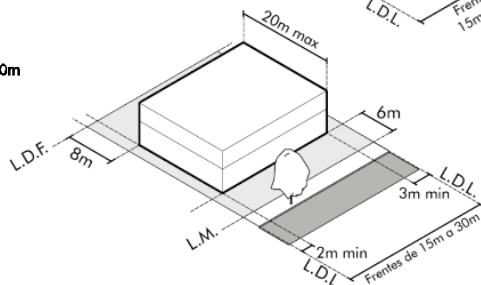
- Frentes desde 15 y menores a 30m



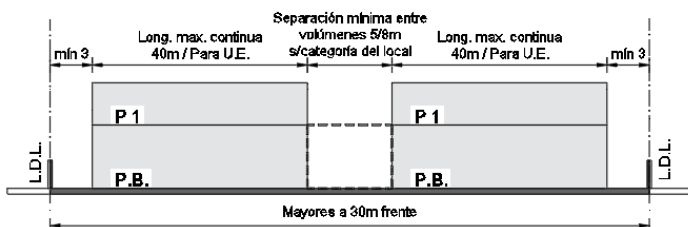
Lotés con frentes entre 15m y 25m
Retiros Laterales 20% del frente del lote
- mín 3m en uno de sus lados



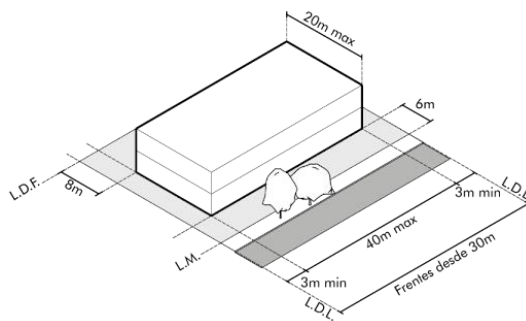
Lotés con frentes entre 25m y 30m
Retiro 20% del Frente del Lote
- mínimo 2m 1 lado
- mínimo 3m 1 lado



- Frentes mayores a 30m



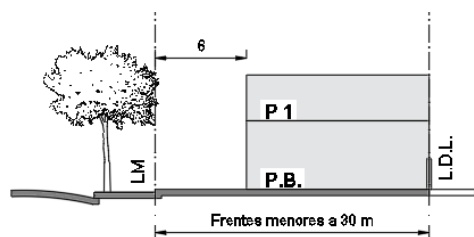
Lotés con frentes mayores a 30m
Retiro 20% del Frente del Lote
- mínimo 3m ambos lados



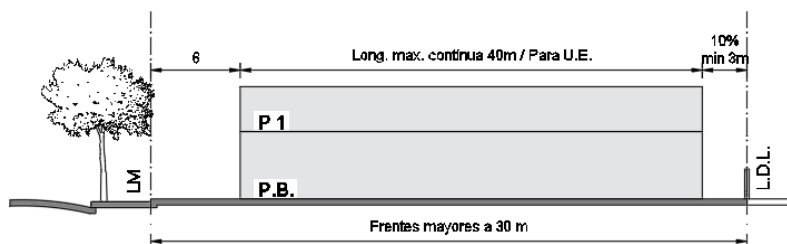
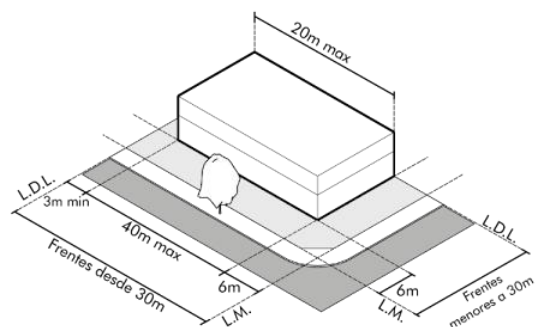
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

LOTES ESQUINA



- Lotés menores a 30m**
- Frente 6 m
 - Lateral sin obligación de retiro



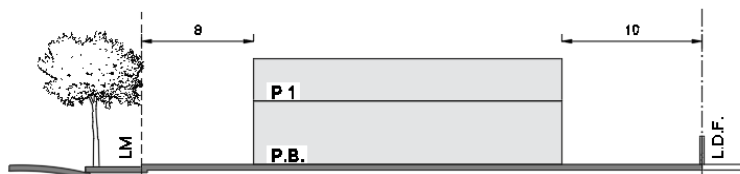
Lotés mayores a 30m

- Frente 6 m
- Lateral 10% del frente - mínimo 3m

PB+1 - RIT

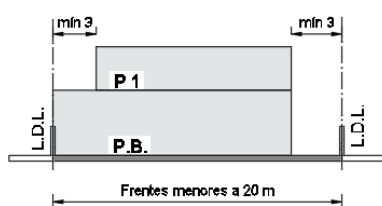
LOTES MEDIALES

Retiros de Frente y Fondo



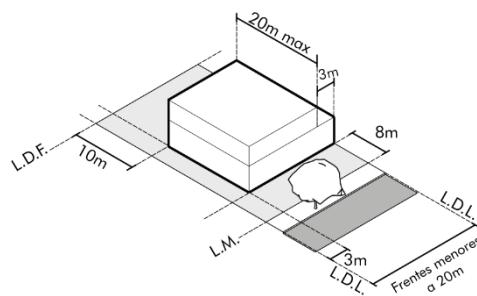
Retiros Laterales

- Frentes menores a 20m

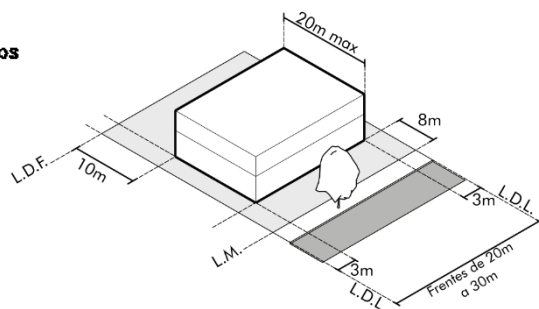
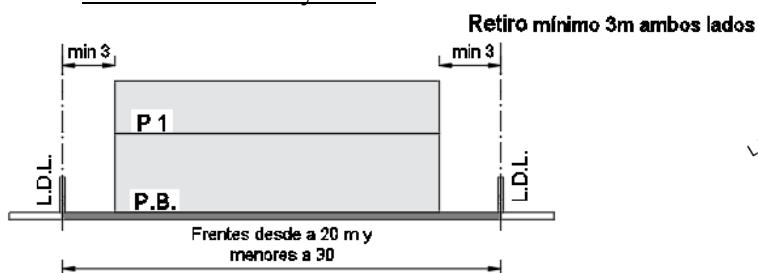


Retiro

- P.B. mínimo 3m 1 lado
- P.A. mínimo 3m ambos lados



- Frentes entre 20m y 30m

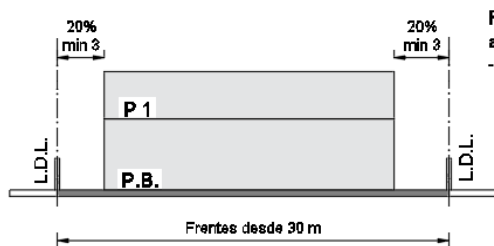


ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

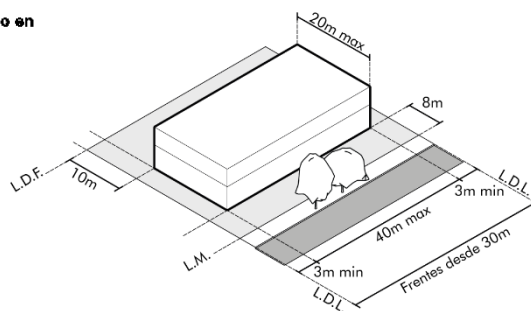
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

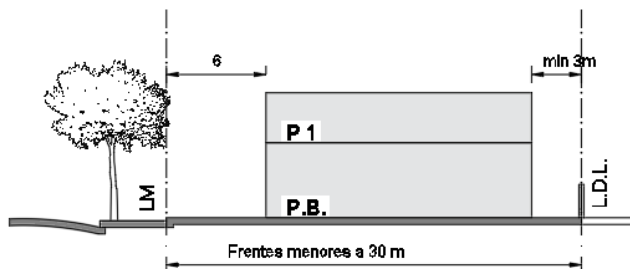
- Frentes desde 30m



Retiro 20% del frente del Lote repartido en
ambos lados
- mínimo 3m ambos lados

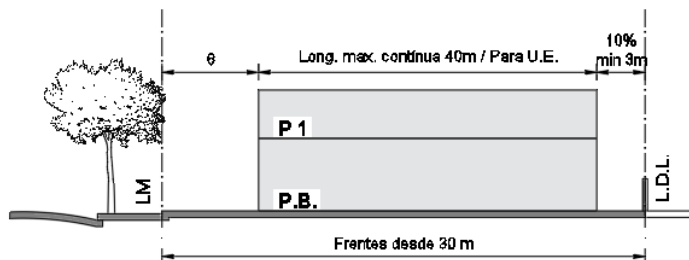


LOTES ESQUINA



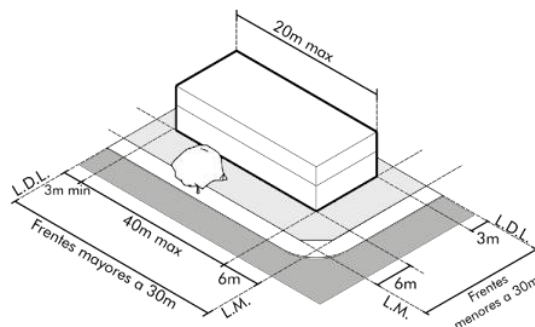
Lotés menores a 30m

- Frente 6 m
- Lateral 3m mínimo



Lotés menores a 30m

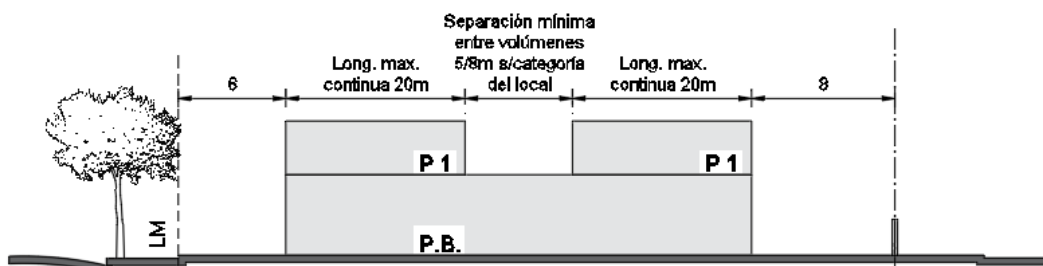
- Frente 6 m
- Lateral 10% del frente - mínimo 3m



PB+1 - APP1

LOTES MEDIALES

Retiros de Frente y Fondo



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

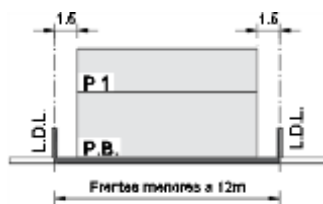
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Retiros Laterales

-Frentes menores a 12m



Retiro 1.5m ambos lados

-Frentes desde 12m y menores a 24m



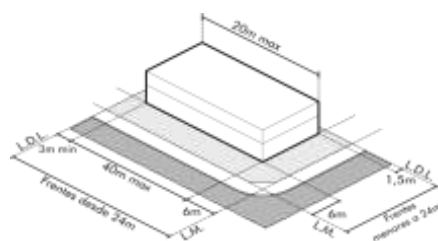
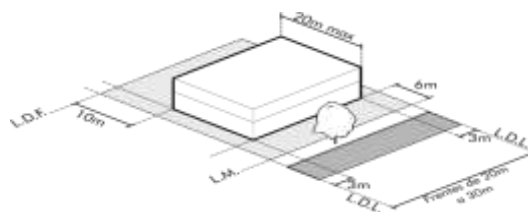
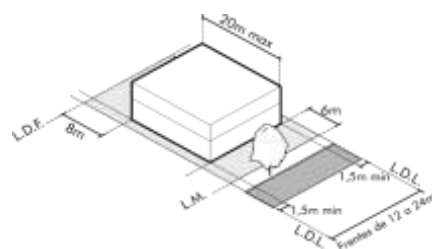
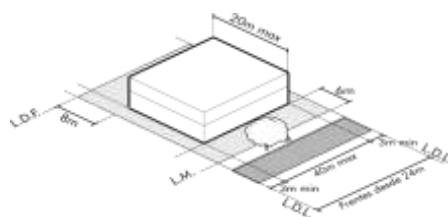
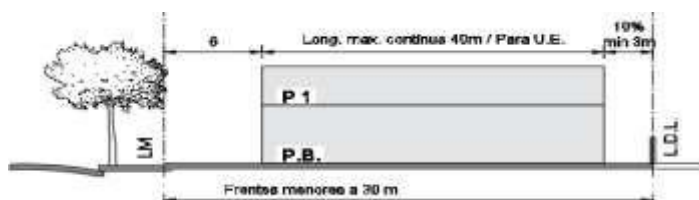
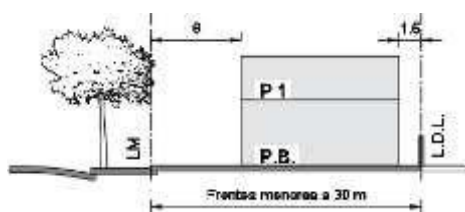
Retiro 20% del Frente del Lote
- mínimo 1.5m ambos lados

- Frentes desde 24m



Retiro 20% del Frente del Lote
- mínimo 3m ambos lados

LOTES ESQUINA



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

LIBRO VII
PATRIMONIO URBANO**CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 276° - Patrimonio urbano. Son las áreas, edificios, sitios y monumentos que deben protegerse y conservarse por su valor histórico, paisajístico, ambiental, recreativo o turístico que conforman la identidad de la ciudad presente en la memoria colectiva de sus habitantes.

ARTÍCULO 277° - Clasificación. El Patrimonio Urbano se clasificará en: I.- Áreas de Protección Patrimonial

II.- Sitios y espacios de valor ambiental

III.- Edificios de valor histórico-patrimonial IV- Sitios de esparcimiento y recreación

V.- Hitos urbanos a preservar

VI.- Ejes estructurantes del territorio

CAPÍTULO 2 - AREAS URBANAS DE PROTECCION PATRIMONIAL

ARTÍCULO 278° - Áreas Urbanas de Protección Patrimonial. Son las caracterizadas por sus valores históricos, paisajísticos y ambientales que deben ser protegidas y preservadas en su singularidad, debido al significado histórico de las mismas respecto a la ciudad.

ARTÍCULO 279° - Clasificación. Las áreas Urbanas de Protección Patrimonial se clasificarán en:

I.- Área de Protección Patrimonial 1 (APP1).

II.- Ampliación de Área de Protección Patrimonial 1 (AAPP1).

III.-Área de Protección Patrimonial 2 (APP2).

SECCIÓN 1: AREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (APP1)

ARTÍCULO 280: Área de Protección Patrimonial 1 (APP1). Zona de la ciudad correspondiente a —el casco viejo o — Villa Marcos Paz, originaria del año 1906, que comprende un área de 5 por 5 manzanas que incluye a la Plaza Nougés y las 24 manzanas que la rodean y conforman el casco viejo de la ciudad, incluidos sus calles, veredas y el parcelamiento original de cada manzana. Está delimitada por Av. Aconquija acera Sur entre calles Belgrano y calle Anzorena (límite Norte), calle Anzorena ambas aceras entre Av. Aconquija y Boulevard 9 de Julio (límite Este); Boulevard 9 de Julio acera Norte entre calles Anzorena y Belgrano (límite Sur); calle Belgrano ambas aceras entre Boulevard 9 de Julio y Av. Aconquija (límite Oeste).

Dicha área está protegida por la Ley Provincial 7.535 (año 2004) de Bienes Integrantes del Patrimonio Cultural Provincial y en el presente código como ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (APP1).

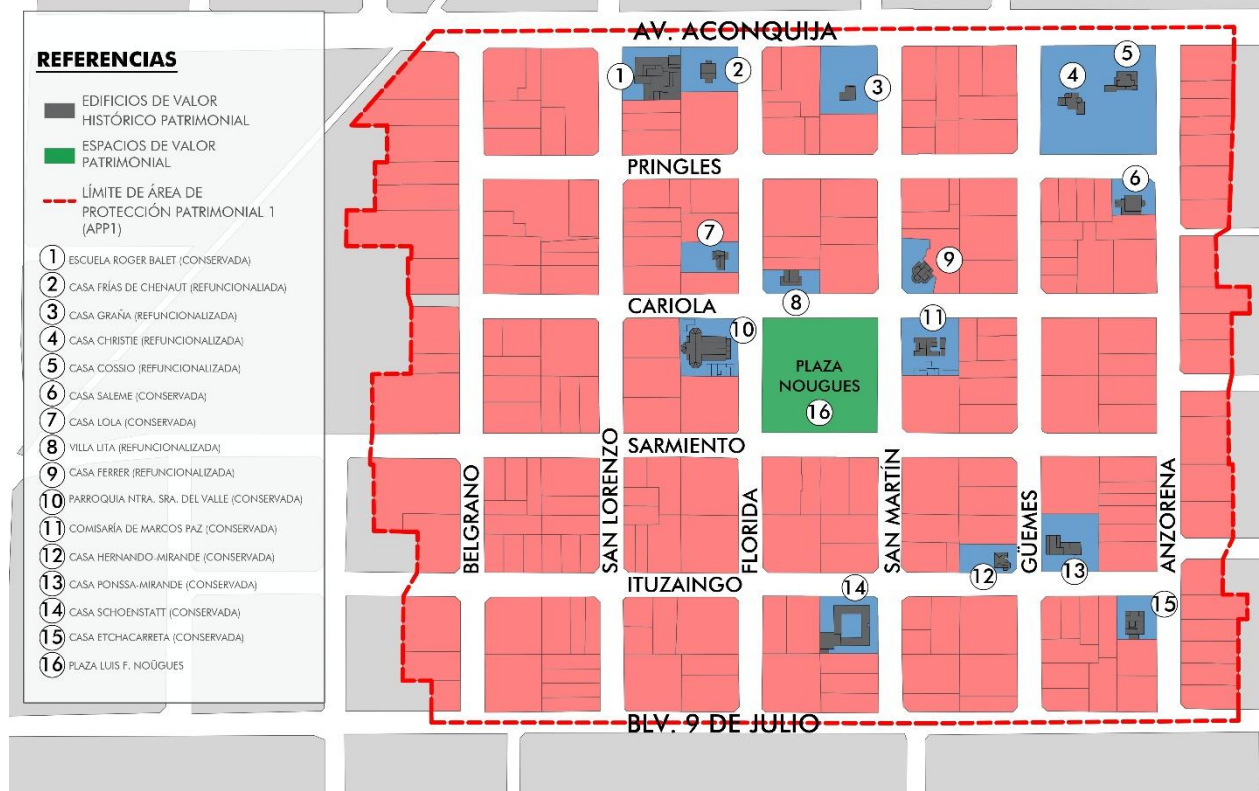
ARTÍCULO 281° - Plano de Área de Protección Patrimonial 1. Se establece el siguiente plano del Área de Protección Patrimonial 1:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (APP1)



SECCIÓN 2 - AMPLIACIÓN ÁREA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL 1 (AAPP1)

ARTÍCULO 282° - Ampliación Área de Protección Patrimonial 1 (AAPP1). Área colindante al área APP1 que, por su ubicación, valores ambientales, urbanos y paisajísticos debe ser protegida dentro de la ciudad.

ARTÍCULO 283° - Característica. Se caracteriza por un predominio de lotes de grandes dimensiones delimitados por cercos vivos, por la edificación de baja altura, mayormente con función residencial, retirada de las líneas divisorias de parcela, por la baja ocupación del suelo y por el parquizado y el arbolado en veredas y en el interior de las parcelas. Todas características que conjugan un paisaje homogéneo con la AAP1.

ARTÍCULO 284° - Delimitación. Está delimitada al Este por calle Belgrano, al Sur por Boulevard 9 de Julio acera Norte entre calles Belgrano y Victoria Ocampo, parcelas frentistas a calle Victoria Ocampo hasta su intersección con calle Sarmiento, parcelas frentistas a calle Sarmiento hasta su intersección con calle Belgrano. Quedan excluidas de esta delimitación las parcelas cuyos frentes dan al Boulevard 9 de Julio y a calle Belgrano, que respetarán las disposiciones establecidas para sus respectivos corredores.

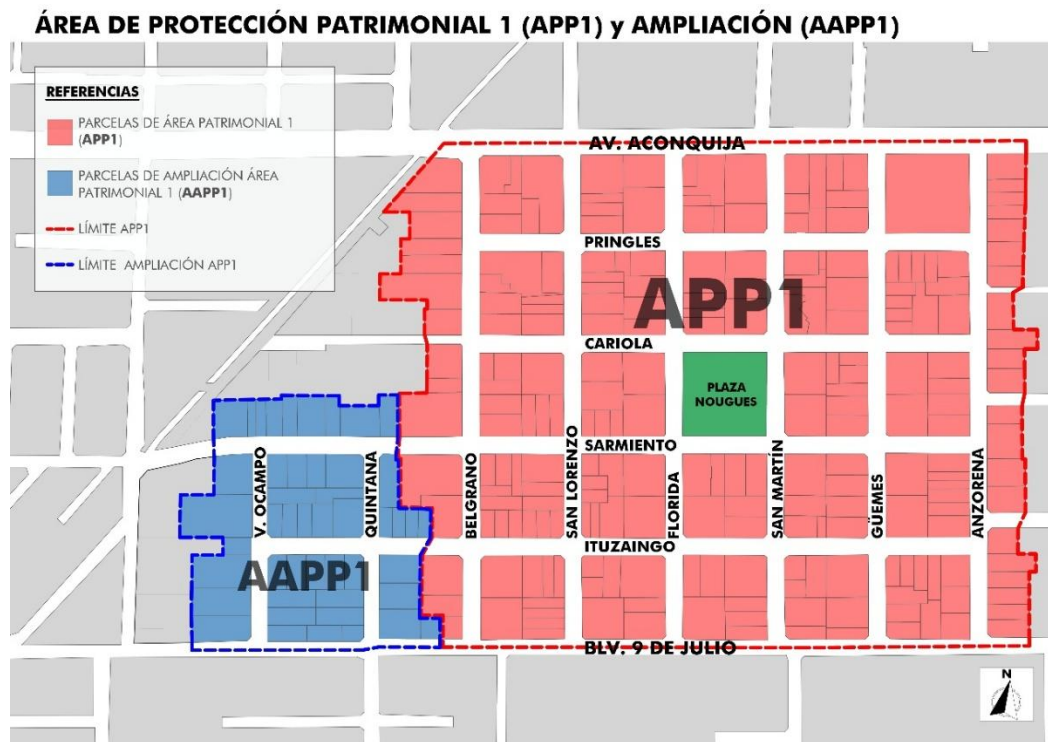
La Ampliación del Área de Protección Patrimonial 1 (AAPP1) se regirá por todo lo establecido para el Área de protección Patrimonial 1 (APP1) en el presente Capítulo 8.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
 Secretaria
 C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
 Presidente
 C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 285° - Plano de Área de Protección Patrimonial 1 (APP1) Y AMPLIACION (AAPP1). Se establece el siguiente plano del Área de Protección Patrimonial 1 y su ampliación (AAPP1):



ARTÍCULO 286° - Objetivos de la preservación de la APP 1 y AAPP1. Se establecen los siguientes objetivos para su preservación:

Inciso 1 - Conservar las características morfológicas, espaciales y funcionales del área, que le confieren identidad y valores patrimoniales, arquitectónicos, paisajísticos y ambientales, incluido su espacio público y patrimonio vegetal.

Inciso 2 - Conservar la traza en cuadrícula perfectamente regular y la iglesia con su entorno.

Inciso 3 - Preservar aquellos lotes que aún tienen las dimensiones originales de (48 x 48) m, favoreciendo la re-agrupación de aquellos que fueron divididos, conservando las edificaciones antiguas, respetando los retiros para las nuevas y regulando la transparencia en sus límites frentistas.

Inciso 4 - Fomentar y favorecer la conservación de los edificios de valor histórico-patrimonial existentes en el área que fueron originarios en su conformación.

Inciso 5 - Proteger y conservar las funciones intrínsecas de lugar residencial que le dieron origen al área, permitiendo nuevas tipologías de viviendas colectivas junto a viviendas individuales originarias, en un uso de suelo mixto con edificios que sirvan para el comercio, ocio, recreación, gastronomía, cultura y turismo, todos compatibles con el uso residencial.

Inciso 6 - Establecer las condiciones necesarias para que las nuevas edificaciones, en su resolución arquitectónica, morfológica y de ocupación del suelo, incorporen las características conceptuales originales del área, tanto en su edificación como en su vínculo con el espacio público.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 7 - Promover la apertura o incorporación de los espacios y edificios llenos de historia al público a través de la refuncionalización de las viviendas de valor patrimonial, aún existentes en el área.

Inciso 8 - Crear paseos peatonales y actividades de fomento al turismo, adaptando el espacio público para favorecer y complementar los emprendimientos comerciales de usos selectivos que permitan recorrer peatonalmente los espacios verdes contiguos a las construcciones.

Inciso 9 - Proteger y mantener el arbolado existente en el área, tanto el del espacio público como el existente en cada parcela y preservar los espacios verdes de cada lote.

Inciso 10 - Proteger y poner en valor la Plaza Luis F. Nougues y el espacio público de las calles que conforman el área.

ARTÍCULO 287° - **Disposiciones generales para la APP1 y AAPP1.** Se establecen las siguientes disposiciones para las áreas AAP1 y AAPP1:

Inciso 1 - Sobre los usos:

I.- Uso predominante permitido: vivienda unifamiliar. Solo se permite vivienda colectiva en lotes con frentes mayores a 20 m y 600 m² de superficie, siempre que su resolución sea en perímetro libre o sea con retiro de todos sus laterales. No se permite vivienda agrupada.

II.- Usos complementarios permitidos: bares, restaurantes no ruidosos y de baja afluencia de público, casas de venta y exposición de arte, museos, salas de conferencia de pequeña escala, librerías, inmobiliarias, agencias de turismo y publicidad, oficinas para profesionales, locales comerciales de rubros generales compatibles con la vivienda, hotelería, hogar de ancianos.

Se permiten usos mixtos en una misma parcela solo si su resolución es en bloques o edificios independientes. Se aplicará el FOT resultante del promedio de ambos y el uso comercial no podrá superar el 30 % de la superficie total edificada.

III.- Usos no permitidos: Administración pública, bancos, entidades crediticias y financieras, salas velatorias, centros médicos, sanatorios y clínicas, servicios del automotor, gomerías, canchas deportivas, venta de materiales de construcción, pinturerías, gimnasios, reparaciones en general, talleres, comercio mayorista, depósitos, industrias.

IV.- Usos no conformes: las actividades que estén instaladas en esta área y que no cumplan con las disposiciones establecidas en este código, pasarán a ser usos no conformes y tendrán las restricciones que para esta categoría se establece.

Este listado de usos predominantes, complementarios y no permitidos, definen las características que debe conservar el área en cuanto a las actividades a implantarse. El CUADRO DE USOS DEL SUELO SEGÚN ÁREAS Y CORREDORES del capítulo 6, definen con mayor detalle los usos permitidos y no permitidos en esta área.

Inciso 2 - Sobre el Parcelamiento: No se permite el fraccionamiento en los lotes existentes dentro del área APP1.

Inciso 3 - Sobre la edificación: Los parámetros sobre ocupación del suelo y edificación y sobre exigencias de estacionamientos, se establecen en las PLANILLAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN PARA ÁREAS Y CORREDORES del LIBRO VI.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 4 - Sobre las tipologías y morfología de la edificación: los nuevos proyectos de usos residenciales y no residenciales deberán considerar en su resolución ser un aporte a los valores patrimoniales, paisajísticos y ambientales del área desde lo tipológico y morfológico. La volumetría de la edificación se proyectará en todos los casos separada de las medianeras, con un tratamiento integral y unificado de las cuatro fachadas y no podrá superar una longitud continua de más de 20 m, debiéndose cortar para lograr vacíos urbanos en las 4 fachadas y recién plantear su continuidad.

Los proyectos también considerarán en su resolución, su vínculo con el espacio público en armonía con el sitio. Se deberá incorporar diseño de paisajismo en jardines frentistas, jardines laterales y en accesos.

Inciso 5 - Sobre las veredas: Las especificaciones sobre veredas se establecen en el capítulo 9 del presente código.

Inciso 6 - Sobre el medio ambiente y las factibilidades: en conformidad con el patrimonio natural, ambiental y cultural de Yerba Buena y de acuerdo a los Objetivos de Desarrollo Sustentable de las Naciones Unidas (ODS objetivo 11-15), está prohibida la extracción o tala de árboles tanto en la vía pública como dentro del predio a intervenir. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de la Dirección de Medio Ambiente, evaluará en etapa de factibilidad, el estado sanitario de las especies a través de informes técnicos para determinar posibles sustituciones y/o plantación de nuevas especies.

Las obras nuevas, en etapa de proyecto, deberán contar con las factibilidades de provisión de agua, electricidad y gas.

Previo a la aprobación del proyecto deberán contar con las factibilidades de provisión de agua, electricidad y gas.

Inciso 7 - Sobre la publicidad: los letreros de publicidad no deberán sobresalir de la Línea Municipal y deberán cumplir con lo establecido en el presente Código. No se permite publicidad de alquiler en parcelas privadas, ni exhibición de cualquier clase de objeto publicitario, nuevo o usado, en veredas.

SECCIÓN 3: AREA DE PROTECCION PATRIMONIAL 2 (APP2)

Artículo 288° - Área de Protección Patrimonial 2 (APP2). Zona de la ciudad correspondiente a la Plaza Vieja y a las parcelas frentistas a la misma que se caracteriza por sus valores históricos y funcionales. En una de sus parcelas frentistas está localizada la capilla Nuestra Señora del Carmen que constituye parte del patrimonio a preservar del área. Se caracteriza por la localización de viviendas, comercios y servicios.

Esta área también incluye las 12 manzanas comprendidas entre calles La Paz, Reconquista, Solano Vera y San Luis. Su valor patrimonial está en su amanzanamiento regular en cuadrícula, que se conformó cercano a la plaza y a la antigua vía ferroviaria como parte del casco originario de este sector de la ciudad.

ARTÍCULO 289° - Objetivos. Preservación del área de la plaza vieja y sus lotes circundantes:

I.- Mantener la memoria colectiva de lo que fue originariamente la zona, como otro núcleo de desarrollo que se consolidó y extendió con el paso del tiempo.

II.- Proteger y poner en valor la Plaza Vieja, su arbolado y el espacio público de las calles que conforman su entorno.

III.- Fomentar la renovación edilicia de las parcelas del área a fin de la localización de actividades jerarquizadas.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 290° - Disposiciones generales para esta área. Las disposiciones generales sobre esta área sobre el parcelamiento, los usos del suelo y la edificación están incluidas en los capítulos 6 y 7 del presente código.

ARTÍCULO 291° - Plano de Área de Protección Patrimonial 2 (APP2)



CAPÍTULO 3 - SITIOS Y ESPACIOS DE VALOR NATURAL, PAISAJISTICO Y AMBIENTAL

ARTÍCULO 292° - Sitios y Espacios de valor natural, paisajístico y ambiental. Son los sitios y espacios que forman parte del patrimonio natural, paisajístico y ambiental la ciudad, teniendo en cuenta las características particulares de Yerba Buena, por lo que su conservación y puesta en valor importa a los fines de preservar la memoria histórica de la ciudad, sus valores ambientales y urbanos. Ellos son los siguientes:

1. PARQUE BIOLOGICO SIERRAS DE SAN JAVIER (Reserva de la UNT en Horco Molle)
2. PARQUE ECOLOGICO LA HOYA
3. PARQUE PERCY HILL
4. PARQUE JULIO PREBISCH (UNT)
5. PARQUES Y ESPACIOS VERDES DE INTERÉS EN CERRO SAN JAVIER
6. PLAZA LUIS F. NOUGUÉS
7. PLAZA VIEJA
8. PLAZAS DE YERBA BUENA (cuya impronta otorgue identidad barrial).

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CAPÍTULO 4 - EDIFICIOS DE VALOR HISTÓRICO ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 293° - Definición. Son los edificios cuya conservación y puesta en valor es importante a los fines de preservar la memoria histórica de la ciudad, sus valores ambientales, urbanos y arquitectónicos. Ellos son los siguientes:

Inciso 1 - En el Área APP1. Son los siguientes:

- I. CASA CHRISTIE (calle Güemes y Av. Aconquija)
- II. CASA COSSIO (Av. Aconquija y calle Anzorena)
- III. CASA ETCHEZARRETA (calle Anzorena y calle Ituzaingó)
- IV. CASA FERRER (calle San Martín y calle Cariola)
- V. CASA GRAÑA (calle San Martín y Av. Aconquija)
- VI. VILLA ELCIRA (Av. Aconquija 1620)
- VII. CASA PONSSA - MIRANDE (calle Ituzaingó y calle Güemes)
- VIII. CASA SALEME – VILLA FLORENTINA (calle Pringles y calle Anzorena)
- IX. CASA DE SCHOENSTATT (calle Ituzaingó y calle San Martín)
- X. VILLA LITA (calle Florida Sur y calle Cariola)
- XI. COMISARÍA DE MARCOS PAZ (calle San Martín frente a la Plaza Luis F. Nougés)
- XII. ESCUELA THAMES (Roger Balet - Av. Aconquija y calle San Lorenzo)
- XIII. PARROQUIA NUESTRA SEÑORA DEL VALLE (calle Florida Sur y calle Cariola)
- XIX. CASA LOLA (calle Florida Sur 167)

Inciso 2 - En el resto del municipio. Son los siguientes:

1. CAPILLA NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN (APP2 - calle Charcas esquina Santa Fe)
2. CASA 1914 (calle Reconquista 260)
3. CASA VERA DEL BARCO (Av. Solano Vera al 1005)
4. CASA GIGLI (El Corte)
5. CASA GONZÁLEZ TOGNONI (Av. Aconquija 1268)
6. CASA TERAN -UNT (Av. Aconquija 729)
7. CASA BERHO (Av. Aconquija 1357)
8. CHALET SARACHO (El Corte)
9. VILLA SACHETTI (calle Colombia 54)
10. CASA RUIZ (calle Lamadrid 1470, esq. San Martín)
11. CASA FRÍAS SILVA-SOCIEDAD RURAL DE TUCUMÁN (San José- Camino del Perú 1050)
12. EDIFICIO DE LA MUNICIPALIDAD DE YERBA BUENA (Av. Aconquija 1991)
13. CASA DE LOS HERMANOS – EX INSTITUTO DE PUERICULTURA (Av. Aconquija 270)
14. CEMENTERIO MUNICIPAL DE YERBA BUENA

ARTÍCULO 294° - Intervención arquitectónica. Los edificios antes mencionados, en caso de ser intervenidos con obras de restauración, recuperación o nuevas ampliaciones, deberán conservar las características esenciales de su estructura morfológica, parte del jardín que lo rodea y los ejemplares arbóreos de los espacios verdes que forman el predio. Si se tratara de una ampliación, ésta deberá

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

conformar un conjunto armónico con lo existente, no alterando sustancialmente su morfología arquitectónica y el contexto natural.

ARTÍCULO 295° - Evaluación de intervenciones arquitectónicas. Previamente a cualquier intervención, la comisión permanente de seguimiento del Código de Ordenamiento Urbano, deberá dar intervención a dicha comisión a fin de que se pronuncie sobre la propuesta.

ARTÍCULO 296° - Fomento a la conservación. A los fines de su protección y preservación, sin alterar los derechos legítimos a la propiedad privada, los proyectos que cumplan las normativas vigentes y dentro de los usos permitidos restauren edificios existentes sin modificar, ampliar o aumentar sustancialmente su morfología, preservando sus cualidades estéticas, tipológicas y arquitectónicas, se lo declarará mediante convenio con el municipio —Patrimonio arquitectónico, histórico y cultural de la ciudad—, reconociéndose los siguientes beneficios:

Inciso 1 - Eximición del pago de la contribución que incide sobre los inmuebles (CISI).

Inciso 2 - Eximición del pago del derecho de construcción en las obras a tales fines.

Inciso 3 - No se computará en el cálculo del FOT la superficie del inmueble a preservar, siempre y cuando se conserve los índices de FOS, ALTURAS, USOS PERMITIDOS, RETIROS, según los parámetros establecidos del Libro VI.

CAPÍTULO 5 - SITIOS DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN

ARTÍCULO 297° - Definición. Se denominan sitios de esparcimiento, deporte y recreación a las mayores extensiones con bajo porcentaje de urbanización, destinadas al esparcimiento y a la recreación del cuerpo y la mente, y que constituyen un pulmón verde para la ciudad. Entre ellos:

1. AERO CLUB
2. CLUB ATLÉTICO UNIÓN ACONQUIJA
3. CLUB BANCO COMERCIAL
4. CLUB LAS LOMITAS
5. CLUB SAN MARTÍN
6. CLUB TUCUMÁN RUGBY incluido CAMPO NORTE
7. JOCKEY CLUB DE TUCUMÁN, CAMPO DE GOLF ALPA YUMAJ
8. JOCKEY CLUB de TUCUMAN
9. ESPACIOS DEPORTIVOS DEL COUNTRY DEL JOCKEY (CAMPO DE GOLF Y CANCHAS)
10. PREDIO LA SOCIEDAD RURAL DE TUCUMÁN

CAPÍTULO 6 - HITOS URBANOS A PRESERVAR

ARTÍCULO 298° - Definición. Se denominan hitos urbanos a todos aquellos elementos singulares de referencia, identificables por su forma y escala, ubicados en el espacio público, que caracterizan y ayudan a reconocer un lugar de la ciudad, que deben ser preservados, protegidos y/o recuperados, según el caso. Ellos son:

1. EL CRISTO (Av. Aconquija 1era cuadra)

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

2. LA VIRGEN DE MARÍA AUXILIADORA (Av. Aconquija al 800.
3. EL MÁSTIL (Av. Aconquija y Av. Solano Vera)
4. MONUMENTO A LOS SOLDADOS DE MALVINAS (Boulevard Héroes de Malvinas)
5. MONUMENTO GAUCHOS DE LA INDEPENDENCIA (Av. Perón 600)
6. ESCULTURA DE LA VIRGEN MARÍA AUXILIADORA (Av. Perón y calle Bascary)

CAPÍTULO 7 - EJES ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO:

ARTÍCULO 299° - Definición. Se denomina ejes estructurantes a aquellos que configuran y organizan el territorio de la ciudad proporcionando una estructura espacial y funcional que guía el desarrollo urbano

ARTÍCULO 300° - Ejes estructurantes del territorio municipal. Son ejes estructurantes del territorio municipal los siguientes:

Inciso 1 - AVENIDAS: Aconquija, Perón, Solano Vera, Fanzolato, Bvd Salta y Bernabé Aráoz desde Av. Perón al norte, Caminos de Sirga Canal Sur y Canal Yerba Buena y todas las nuevas Avenidas que se abran a futuro y que se constituyan en ejes estructurantes del territorio. También quedan incluidas las rotondas de Av. Aconquija y Av. Perón ubicadas al pie del cerro San Javier y la Av. Marigliano que las une.

Inciso 2 - TRAZAS DE LAS EX VÍAS DEL FERROCARRIL:

1. Ex-Vía Sur —Virgen de la Merced, también llamada Diagonal San Martín, entre Barrio Bernel y Barrio San José, incluyendo las seis plazas que la rodean, en todo el trayecto entre Av. Fanzolato y el canal San José.
2. Ex Vía Norte (Diagonal Fernando P. Riera) y Sur (Diagonal Raúl Alfonsín)

Inciso 3 - CURSOS DE AGUA: Río Muerto, su cauce y el bosque ripiario que lo circunda, Canal Yerba Buena, Canal Caínzo-Las Piedras, Canal Horco Molle, Arroyo AntaYacu.

ARTÍCULO 301°- Declaratoria de interés turístico de la ciudad de Yerba Buena. Considerando el enclave de la ciudad de Yerba Buena al pie del cerro San Javier, los paisajes y oportunidades que brinda para actividades deportivas y recreativas al aire libre, y las áreas, edificios, sitios y monumentos de valor explicitados anteriormente que hacen a su patrimonio histórico, cultural, ambiental, recreativo y deportivo, DECLÁRASE A LA CIUDAD DE YERBA BUENA —CIUDAD DE INTERÉS TURÍSTICO Y CULTURAL.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

LIBRO VIII
EL ESPACIO PÚBLICO**CAPÍTULO 1 – DEFINICIONES****SECCIÓN ÚNICA**

ARTÍCULO 302° - Espacio Público. El espacio público es el espacio urbano aéreo, superficial y/o subterráneo comprendido entre las líneas municipales de ambas aceras de cualquier vía del municipio abierta al uso público. Su propiedad es municipal y su uso es público. Está constituido por las calles y avenidas y además por las plazas y parques y los espacios comunes de algunos edificios públicos. Es constitutivo de la ciudad y se caracteriza por ser accesible para todos los ciudadanos por cuanto el paso no puede ser restringido por criterios de propiedad privada.

ARTÍCULO 303° - Espacio Urbano. El espacio urbano se conforma por la integración del espacio público de las calles y los retiros obligatorios de la edificación ya que dicho espacio tiene la función de lograr satisfacer las necesidades de habitabilidad dada por los factores de asoleamiento, ventilación, oxigenación.

CAPÍTULO 2 - ELEMENTOS QUE SE PUEDEN INSTALAR EN LA VÍA PÚBLICA**SECCIÓN 1 - DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 304° - Disposición general. Se permite la instalación en el espacio público de distintos elementos fijos o móviles, oficiales o privados, siempre y cuando ello no perturbe el libre desplazamiento de peatones y vehículos, ni el uso público que debe garantizarse, o incida en detrimento del paisaje urbano que se debe preservar como patrimonio de la ciudad. En todos los casos la instalación deberá contar con el correspondiente permiso emanado de la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 305° - Elementos permitidos. Los distintos elementos que pueden instalarse en el espacio público y los requisitos particulares para su instalación son los que se definen a continuación: mobiliario urbano, tendido de red de servicio, toldos y marquesinas, y elementos de publicidad. Cada uno de ellos se regulan en las Secciones y Artículos siguientes.

SECCIÓN 2 - MOBILIARIO URBANO

ARTÍCULO 306° - Mobiliario Urbano. Se entiende por mobiliario urbano a los elementos y objetos que se encuentran en los espacios públicos de una ciudad o área urbana, diseñados para proporcionar funcionalidad, comodidad y estética a los usuarios.

ARTÍCULO 307° - Elementos fijos. Se permiten los siguientes elementos fijos:

Inciso 1 - Farolas: todo elemento fijo que sirve para la iluminación de la vía pública. Puede estar colocado en columnas sobre la vereda o empotrado en el muro de fachada sobre la línea municipal. Las instaladas en columnas sobre vereda, se permitirán solamente en los casos de diseños de áreas urbanas especiales que la municipalidad determine. Podrán ser colocadas por particulares solo con autorización municipal previa.

Inciso 2 - Cestos papeleros o porta residuos: todo elemento fijo colocado sobre la vereda que sirve para colocar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

bolsas de residuos y mantener limpia la vía pública. Pueden instalarse sobre la vereda o postes.

Inciso 3 - Refugios para espera del transporte público: es todo elemento fijo colocado en la vereda, coincidiendo con las paradas del transporte público, cuya finalidad es proteger al peatón de las inclemencias climáticas.

Inciso 4 - Iluminación: es todo elemento para el servicio de alumbrado público cuya finalidad es iluminar la calzada y veredas, edificios de interés patrimonial u otro elemento de carácter ornamental.

Inciso 5 - Señalización vial y de referencia: es todo elemento colocado por el municipio cuya finalidad es la identificación, reglamentación, orientación y ordenamiento vial, turístico, etc. Incluye los elementos para la semaforización.

Inciso 6 - Valla Protectora para salida de edificios con afluencia masiva de público: es todo elemento colocado sobre el cordón de vereda con la finalidad de proteger la salida de los edificios educacionales u otros de afluencia masiva de público.

Inciso 7 - Árboles: son todas las especies arbóreas, instaladas en veredas o plazas, pertenecientes al arbolado urbano.

ARTÍCULO 308° - Elementos móviles. Se permiten los siguientes elementos móviles:

Inciso 1 - Mesas, sillas, bancos, sombrillas y maceteros: que deben ser móviles y en ningún caso se permite fijarlos al terreno donde se ubiquen. La localización de cualquier otro elemento móvil en la vía pública, no mencionado expresamente, deberá ser considerado por las Oficinas Técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal, que determinarán la conveniencia o no de su instalación.

Inciso 2 - Kioscos de flores: Podrán instalarse a un metro de línea municipal y no podrán tener una superficie mayor de 2,50 m². Serán desmontables, de materiales livianos y tendrán una base con una altura no mayor de 0,20 m sobre el terreno natural del predio donde se apoyarán.

ARTÍCULO 309° - Prohibiciones. Ningún comercio podrá utilizar la vereda ni los espacios de retiros para depositar o exhibir mercaderías o cualquier clase de objetos nuevos o usados (mercaderías, cajones y envases de todo tipo, usados y sin uso).

Los comercios que expendan productos perecederos (verdulerías, despensas, etc.), tampoco podrán usar para este fin las veredas, ni el espacio de retiro reglamentario de frente.

SECCIÓN 3 - TENDIDO DE REDES DE SERVICIO

ARTÍCULO 310° - Redes permitidas. Se permiten las siguientes redes de servicio:

Inciso 1 - Redes de servicio por cañerías o entubadas para provisión de agua, cloacas, gas: se trata del tendido de las redes secundarias que se instalan paralelas a la línea municipal a los fines de distribuir o recibir los fluidos domiciliarios.

Inciso 2 - Redes de servicio por cable para provisión de energía eléctrica: es el tendido de cables para la distribución domiciliaria de la energía eléctrica. Deberán cumplir con las Ordenanzas vigentes en relación a su tendido.

Inciso 3 - Teléfono, televisión por cable, música funcional, Internet: es el tendido de cables para la prestación de esos servicios.

Inciso 4 - Ductos subterráneos: en las aperturas de nuevas Avenidas, calles y pasajes se incluirá un ducto subterráneo para futuras canalizaciones de los tendidos de redes por cable. El DEM deberá indicar ubicación y definir diseño del mismo. Dicha obra estará a cargo de quien ejecute la apertura de la Avenida, calle o pasaje.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 4 - TOLDOS Y MARQUESINAS

ARTÍCULO 311° - Toldo. Toldo es todo elemento de tela plástica, lona o cualquier otro material flexible análogo que se adosa al frente del edificio en voladizo y avanza sobre los espacios de retiro desde la línea de edificación. La estructura de sostén del toldo podrá ser metálica, no así el elemento de cobertura. En ningún caso se permite la colocación en veredas de columnas o postes para sostén de los toldos, ni cerramientos verticales de ningún tipo en el espacio delimitado por la proyección de los mismos.

ARTÍCULO 312° - Marquesina. Marquesina es todo elemento rígido que, formando parte del diseño integral del edificio, avanza sobre los espacios de retiro desde la línea de edificación, como voladizo de la construcción. No se admiten cerramientos verticales de ningún tipo en el espacio delimitado por la proyección de las marquesinas. La estructura de la marquesina no podrá sobresalir más de 2 m, y deberá tener una altura mínima de 3 m en todo su desarrollo.

ARTÍCULO 313° - Requisitos de localización y constructivos. Para la localización y construcción de toldos y marquesinas, deben respetar los siguientes requisitos:

Inciso 1 - Se permite la instalación de toldos y marquesinas en todo el municipio, siempre que sea sobre los espacios de retiro obligatorios.

Inciso 2 - Se mantendrán en perfecto estado de conservación pudiendo la municipalidad proceder a desarmar y retirar aquellos que considere necesario por razones de seguridad pública o estética urbana.

Inciso 3 - Las marquesinas deberán estar constituidas por elementos desmontables. Se asegurará que el desagüe pluvial se realice a dentro del predio, prohibiéndose el desagote hacia el espacio de retiro. Se deberán presentar planos de estructura y del sistema de desagüe propuesto con firma de profesional competente

Inciso 4 - Se prohíbe la colocación de toldos y/o marquesinas con estructura de sostén que apoye sobre los espacios de retiros reglamentarios, así como la colocación de elementos verticales de cerramiento de cualquier naturaleza.

Inciso 5 - Todos los proyectos se someterán a consideración previa y particular del Departamento Ejecutivo Municipal a través de sus oficinas técnicas.

SECCIÓN 5 - DISPOSICIONES GENERALES SOBRE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD

ARTÍCULO 314° - Elementos de publicidad. Se permiten los siguientes elementos de publicidad:

Inciso 1 - la publicidad propia, regulada en la sección 6 del presente capítulo;

Inciso 2 - la publicidad de alquiler en parcelas privadas, regulada en la sección 7 del presente capítulo; y

Inciso 3 - la cartelería en la vía pública, que sea autorizada para uso privado.

ARTÍCULO 315° - Objeto o finalidad. Con respecto a los carteles pertenecientes a la publicidad propia y a la publicidad de alquiler en parcelas privadas, el objetivo del presente código es minimizar

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

su presencia en la vía pública debido a la contaminación visual que generan, por lo tanto, se permitirán solo bajo ciertas condiciones que se detallan en las siguientes secciones.

SECCIÓN 6 - DISPOSICIONES SOBRE PUBLICIDAD PROPIA

ARTÍCULO 316° - Publicidad propia. Se permite publicidad propia sobre estructuras permanentes, en locales comerciales, de servicios e instituciones privadas y públicas, ubicados siempre dentro de los límites de la parcela donde ejercen su actividad, o sobre un elemento saliente siempre que este tenga la debida autorización de acuerdo al Código de Ordenamiento Urbano.

ARTÍCULO 317° - Parámetros comunes. Los parámetros comunes para la instalación de carteles de publicidad propia son los siguientes:

Inciso 1 - Contenido y diseño: Se exigirán carteles realizados con criterios de estética mínimos y siempre se valorará el diseño realizado por profesionales del diseño gráfico. En cuanto a los contenidos, deberá ser mínimo y claro, básicamente logotipo, nombre o razón social (de la empresa, local o institución), y actividad a la que se dedica. Solamente los carteles tipo tótem, banner y pizarras móviles podrán exhibir información variable (precios, ofertas, promociones, menús...).

Inciso 2 - Materiales y sujeción: Carteles planos de materiales utilizados en el mercado. Se valora aquellos que no pierden calidad con el paso del tiempo. Las sujeciones (normalmente bastidores metálicos) deberán estar lo más ocultos posible.

Inciso 3 - Iluminación: Los sistemas de iluminación deberán tratar de mimetizarse o colocarse de forma lo menos visibles posible, manteniendo las medidas de seguridad que correspondan. Los carteles con luces de movimiento, deberán cambiar sus colores de forma suave y lenta (para evitar distracciones a conductores).

Inciso 4 - Mantenimiento: No se pueden exhibir carteles en mal estado, descoloridos, con partes faltantes. Tampoco se permitirá su permanencia si su estructura corre algún riesgo de desprenderse. La municipalidad puede exigir, luego de intimar a su propietario y habiendo expirado el plazo de actuación, el retiro inmediato de carteles que no estén en buen estado.

Inciso 5 - Permiso de instalación: El permiso de instalación estará relacionado directamente a la habilitación comercial otorgada. En caso de nueva actividad, se tramitará directamente la cartelería en el mismo acto. En caso de actividades existentes que deseen incorporar nueva cartelería, se revisará el proyecto a presentar y se vinculará el permiso a su expediente de habilitación comercial. El procedimiento será regulado por la Dirección de Planeamiento Urbano, siendo la Dirección de Saneamiento Ambiental la encargada de controlar y multar las infracciones a la presente norma.

ARTÍCULO 318° - Cartelería sobre fachada de una edificación. En caso de instalar cartelería sobre la fachada de una edificación, el cartel podrá ser un plano impreso (no planos en ángulo) o podrá tratarse de elementos corpóreos sueltos (letras y/o logotipos) fijados a la pared (no pintado directamente por trabajo de letristas).

No deberá sobrepasar la altura del edificio ni de los lados del mismo. Si la altura del frente fuera inferior a 3,00 m, podrá colocarse sobre la edificación como una prolongación de la misma y la altura del cartel

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

no podrá sobrepasar los 4,5 m de altura total desde la cota 0,00 en vereda.

Si se trata de un edificio preexistente de tipología —vivienda con características arquitectónicas típicas de villa veraniega, según el criterio del área de planeamiento urbano, el cartel deberá respetar la arquitectura de la misma sin ocultar tejados, aberturas o elementos típicos de su tipología arquitectónica. En estos casos el peticionante deberá aportar fotografías que demuestren el estado actualizado del inmueble.

El tamaño del cartel será proporcional al frente de la edificación, nunca llegando a superar una sexta parte de su superficie. Excepcionalmente sobre la Avenida Perón, y para emprendimientos de gran envergadura, se permitirá carteles de mayor tamaño acorde a la proporción del edificio, con evaluación previa del área de Planeamiento Urbano.

La posición deberá ser armónica respecto a los demás componentes del frente: ejes, accesos, aberturas, tejados, atributo que será validado y aprobado por el área de Planeamiento Urbano, considerando siempre el criterio de no obstruir visuales ni percepciones arquitectónicas.

Sólo se podrá ubicar un cartel por frente cuando este sea inferior a 30 m. Si los superara, se permitirán dos. En caso de esquina, se permitirán dos, uno por vía. En caso de Urbanizaciones Especiales no residenciales con frente a la vía o espacio público, se permitirá solamente un cartel por local y todos ellos tendrán similares características de tamaño y posición.

Un cartel de fachada puede permitirse en conjunto con un cartel de medianera o con un cartel dentro del retiro obligatorio (sea tipo tótem vertical o banner apaisado).

ARTÍCULO 319° - Cartelería sobre medianeras. En el caso de instalar cartelería sobre medianeras, el cartel podrá ser un plano impreso o podrá tratarse de elementos corpóreos sueltos (letras y/o logotipos) fijados a la pared (no pintado directamente por trabajo de letristas).

Siempre que se cumpla con el retiro obligatorio, el cartel sobre la medianera no podrá superar una cuarta parte de la altura ni la mitad del ancho de la misma, en todo tipo de arteria. Nunca podrá superar la altura de la medianera (2 m desde la cota 0,00 en vereda).

Solo se permitirá colocar cartel en la medianera, si existiera pared divisoria. En caso de no estar materializada la medianera, no se permitirá colocar carteles.

Solamente se permite ocupar una de las medianeras, a elección.

Un cartel de medianera puede permitirse en conjunto con un cartel sobre fachada.

ARTÍCULO 320° - Cartelería dentro del área de retiro obligatorio. Banners y tótems. Siempre que se cumpla con el retiro obligatorio, se podrá colocar dentro del mismo, tanto carteles verticales, tipo tótems, como carteles apaisados, tipo banners, al ras del piso sin superar la altura total de 90 cm desde el piso o césped.

Deberán estar retirados de la Línea Municipal como mínimo 1 m. En el caso de tótems no se permite superar los 2 m de altura total y, en el caso de banners, el ancho no superará los 3 m.

Excepcionalmente sobre la Avenida Perón, y para emprendimientos de gran envergadura, se permitirá mayores tamaños acorde a la proporción del edificio.

Se permitirá uno (sea tótem o banner) por frente cuando el ancho de parcela sea inferior a 30 m. Si los superara, se permitirán dos (sean del mismo tipo o combinados). En caso de esquina, se permitirán dos,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

uno por vía.

Esta tipología de carteles, puede ser utilizado para exhibir información variable, por ejemplo, ofertas, precios del día, etc., siempre y cuando su contenido no cambie de forma permanente y pueda distraer a los conductores por alta intensidad lumínica y efectos estroboscópicos.

Un tótem o un banner pueden permitirse en conjunto con un cartel sobre fachada.

ARTÍCULO 321° - Cartelería sobre toldos y marquesinas. Se permite cualquier tipo de publicidad impresa sobre toldos y marquesinas.

ARTÍCULO 322° - Carteles sobre la línea municipal. Solamente se permitirán carteles sobre la línea municipal, perpendiculares a la misma sobre la vía pública, siempre que sean elevados, de tamaño no mayor a (60x60) cm con iluminación no deslumbrante, para aquellas actividades que tengan que ver con emergencias (policía, bomberos, farmacias, centros de salud) debido a que son visibles desde mayores distancias.

ARTÍCULO 323° - Carteleras Removibles. Está permitido en las veredas de locales comerciales y de servicios colocar las típicas pizarras móviles para exhibir las ofertas del día, las promociones, el menú, etc., siempre que la vereda tenga como mínimo 4 m. y no obstruya la circulación de peatones. Es el único tipo de cartel autorizado para que el empresario publicite detalles de productos y servicios con precios, formas de pago, etc. Cuando el local esté cerrado, los carteles deberán guardarse y no quedar en la vereda. Está prohibido fijarlos a árboles, a postes del alumbrado público, a la señalización vertical, etc.. Pueden colocarse sobre la acera junto a la línea municipal (nunca fuera de su propia acera), o en el espacio de retiro del frente. Si el cartel/pizarra estuviera ubicado fuera del ámbito permitido, la municipalidad se reserva el derecho de secuestrarlo.

SECCIÓN 7 - DISPOSICIONES SOBRE PUBLICIDAD DE ALQUILER

ARTÍCULO 324° - Publicidad de alquiler. Se permite la publicidad de alquiler en parcelas privadas sobre estructuras permanentes dentro de parcelas privadas, las cuales se prestan para publicidad de gran formato, generalmente asociadas a marcas y anuncios de eventos, tanto públicos como privados.

ARTÍCULO 325° - Requisitos. Las empresas publicitarias que requieren instalar cualquier elemento para publicidad de alquiler en parcelas privadas o en la vía pública deberán estar registradas como tales en el municipio.

Para instalar este tipo de elemento publicitario, se requiere autorización municipal y pago de las correspondientes tasas. La autorización municipal será otorgada por las Direcciones de Planeamiento Urbano y Catastro, incluyendo estudio de impacto ambiental emitido por la Dirección de Medio Ambiente Municipal. La presentación deberá incorporar planos técnicos de la estructura y accesos a la misma para su mantenimiento, firmado por profesional competente. El permiso tiene una vigencia de 2 años, renovable previa inspección municipal.

El contenido de la publicidad en estos elementos será libre siempre y cuando los avisos sean aptos para todo público, no insinúen racismo, sexismo ni discriminación alguna y no ofenda las costumbres ni

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

creencias de los ciudadanos. Deben estar en correcto estado de mantenimiento, caso contrario la municipalidad ordenará su retiro. En el caso de pantallas digitales, si no están en funcionamiento, deberán quitarse.

ARTÍCULO 326° - Publicidad en cercas de obras. La publicidad de alquiler en cercas de obras se permite solo en parcelas con permisos de obra ya otorgados y su instalación no podrá exceder un plazo de dos años. Pasado ese tiempo deberán ser removidas. En el caso de no haberse finalizado la obra, deberá solicitarse una prórroga, la que será evaluada por la autoridad de aplicación. La cerca de obra que se use para publicidad no podrá sobrepasar los 2,50 m de altura. Si por razones de obra, la cerca se colocase invadiendo parte del espacio público de la vereda, dicha cerca deberá cumplir con lo antedicho sobre publicidad en cercas.

ARTÍCULO 327° - Publicidad en estructuras planas. La publicidad de alquiler en estructuras planas es aquella que resulta apta para fijar impresiones de gran formato en vinilos o lonas, iluminados con reflectores. Por su enorme impacto visual, se permite su colocación solo en lotes considerados grandes extensiones que se encuentren sin edificación y ubicados frentistas a la Avenida Perón. Su instalación solo podrá hacerse bajo las siguientes condiciones:

Inciso 1 - que los permisos sean en carácter transitorio por un tiempo no mayor a 2 años;

Inciso 2 - que se respeten los parámetros de retiro y altura que establece el Código de Ordenamiento Urbano para las edificaciones en dicho corredor;

Inciso 3 - que no oculten el paisaje natural como el cerro o paseos públicos o algún otro elemento de valor patrimonial y/o paisajístico;

Inciso 4 - que no se ubiquen en las parcelas frentistas a los accesos al municipio.

Las estructuras planas existentes a la fecha de la promulgación del presente código que no se encuadren en lo establecido precedentemente, tendrán un plazo de 1 año para ser retiradas por sus propietarios.

ARTÍCULO 328° - Publicidad en la vía pública. La publicidad de alquiler en la vía pública solo se autoriza a cambio de obras de mantenimiento o mejoras en el espacio público circundante (nuevas veredas, pérgolas, vegetación y equipamiento urbano de alto diseño y calidad). Puede ser:

Inciso 1 - Carteleras publicitarias con pantallas LED sobre veredas. Soportes tipo pantallas con contenido digital, que por su luminosidad y movimiento deberán colocarse laterales o inclinadas en relación a la circulación vehicular para evitar distracciones o encandilamiento a los conductores. Solo se permitirá su colocación en veredas cuyo ancho sea igual o mayor a 4 m y siempre que no signifique una obstrucción u obstáculo a la circulación peatonal.

Inciso 2 - Tótems o carteles corpóreos sobre veredas. Muy excepcionalmente se autorizará colocar un cartel de tipo vertical (tótem), o cartel corpóreo directamente sobre la vereda. Deberá ser previamente evaluado por las oficinas técnicas y se considerará solamente en obras de gran envergadura que cumplan con los retiros obligatorios y se encuentren sobre arterias principales, con veredas de 4 m. o más. En cuanto al contenido, será mínimo, tipo un logotipo o una imagen y el diseño será realizado por profesionales.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CAPÍTULO 3 - ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

SECCIÓN 1- DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 329° - Accesibilidad. En relación a la accesibilidad al medio físico se deberá cumplir con la ley Nacional de Discapacidad N° 22.431 y su modificatoria ley 24.314, a la que el Municipio se encuentra adherido por medio de la ordenanza N° 1875/12 y la ley provincial N° 7989

ARTÍCULO 330° - Accesibilidad universal en edificios públicos y privados. En todo proyecto que presente en su desarrollo diferencias de nivel, estas se resolverán respetando lo establecido en los Gráficos 1 y 2 insertos en el ANEXO 2.

ARTÍCULO 331° - El arbolado urbano. Se deberá cumplir con lo establecido en la ordenanza N° 2174/18 sobre el arbolado urbano de la ciudad. En relación a la zonificación del arbolado en el espacio público y en las urbanizaciones, se modifica el artículo 12° de dicha ordenanza y se establece una nueva zonificación para la Planificación de Reforestación en el municipio, basada en el PLANO N°3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES del Libro IV del presente código:

ZONA 1: Especies autóctonas 100%. Se incluyen en esta zona las Áreas de Protección Ambiental 1 y 2 (APA1 Y APA2) y las Áreas Residenciales de Integración Territorial 1 y 2 (RIT 1 y RIT 2), y las plazas y parques del municipio.

Para el resto del municipio, se tomará como eje de delimitación de zonas la Av. Solano Vera y su continuación al norte de calle Maderuelo, estableciéndose:

ZONA 2: Especies autóctonas 75% y especies exóticas 25%. Se incluyen en esta zona las Áreas y Corredores ubicados del eje Solano Vera – Maderuelo al oeste, hasta su límite con zona 1.

ZONA 3: Especies autóctonas 50% y especies exóticas 50%. Se incluyen en esta zona las Áreas y Corredores ubicados de eje Solano Vera – Maderuelo al este, hasta el límite este del municipio.

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, deberá definir las especies arbóreas adecuadas a colocar, como así también cuidar de la renovación y extracción de aquellas en mal estado o que pongan en peligro al peatón, respetando las ordenanzas vigentes

ARTÍCULO 332° - Diseño integral del espacio público. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, deberá crear un diseño de mobiliario urbano propio que sean un sello estético característico de la ciudad para paradas de ómnibus, cestos papeleros, cestos de residuos, bancos, veredas, caminerías de plazas y parques, etc. y deberá definir la ubicación de los mismos.

SECCIÓN 2 - VEREDAS

ARTÍCULO 333° - Vereda. Se entiende por vereda al espacio comprendido entre la línea municipal y la de calzada (cordón).

Encontrándose la Municipalidad de Yerba Buena adherida a la Ley Nacional de Discapacidad N° 22.431 y a su modificatoria ley n° 24.314 por Ordenanza N° 1875, debe aplicarse con carácter obligatorio los parámetros y criterios de urbanización dados en la mencionada norma y a su Decreto

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Reglamentario N° 914/97, en lo referente a la construcción de veredas.

ARTÍCULO 334° - Acera. Se entiende por acera a las áreas pavimentadas de las veredas.

ARTÍCULO 335° - Solado. Se entiende por solado al material de terminación de las aceras.

ARTÍCULO 336° - Parquizado. Se entiende por parquizado al espacio verde no ocupado por las aceras.

ARTÍCULO 337° - Características. Las veredas deben respetar las siguientes características:

Inciso 1 - Ancho mínimo de aceras de 1,80 m en todo su recorrido, cuando las veredas sean de más de 3 m de ancho.

Inciso 2 - Ancho mínimo de aceras de 1,20 m en todo su recorrido, cuando las veredas sean menores a 3 m de ancho.

Inciso 3 - En caso de veredas de ancho menor a 2 m, el solado deberá ser completo, dejando solo la taza para el arbolado urbano. En los tramos de corredores comerciales continuos, cuando el retiro de frente sea solo de 3 m, podrá ejecutarse el solado completo de la vereda, dejando solo la taza de los árboles.

Inciso 4 - Ubicación de la acera: deberá ser resuelta en cada cuadra según la línea del arbolado existente. También se deberá considerar para su ubicación la existencia de columnas, postes de alumbrado o cualquier otro elemento vertical de señalización o del mobiliario urbano, para que no coincidan con la zona de circulación. En el caso de veredas con pendientes transversales pronunciadas, se resolverá en cada caso la ubicación y el ancho de la acera en base al arbolado urbano y las veredas existentes.

Inciso 5 - Todo proyecto que se presente en la municipalidad deberá incluir fotografías y un plano con la posición del arbolado existente y las columnas o postes en la vereda de dicha cuadra y la acera propuesta deberá tener continuidad con las existentes si las hubiere. El resto de la vereda que queda sin solado deberá ser parquizado, salvo en los accesos peatonales o vehiculares al lote.

Inciso 6 - Niveles. Las aceras y solados no podrán tener resaltos ni aberturas o rejas cuyas separaciones superen los 0,02 m. Las barras de las rejas serán perpendiculares al sentido de la marcha y estarán enrasadas con el pavimento o suelo circundante.

Inciso 7 - Pendientes. La pendiente transversal de las veredas tendrá un valor máximo del 2 % y mínimo del 1%. La pendiente longitudinal será inferior al 4%. Superando ese valor será tratada como rampa.

Inciso 8 - Material. El material utilizado para su construcción deberá reunir las siguientes características: ásperos al tacto, antideslizantes, alta resistencia a los factores climáticos, a la abrasión y al impacto, de aspecto atractivo, que permita el uso ininterrumpido y seguro de los transeúntes.

Inciso 9 - Los accesos peatonales y vehiculares a las propiedades públicas o privadas no deberán interferir con el trazado continuo de la acera.

ARTÍCULO 338° - Zonificación. En todo el Municipio de Yerba Buena las veredas se construirán respetando la siguiente zonificación:

Inciso 1 - Zona I - VILLA MARCOS PAZ. Cuadrícula comprendida entre calles Anzorena, Belgrano, Boulevard 9 de Julio y Av. Aconquija, declarada APP1 dada la importancia del patrimonio histórico - cultural y arquitectónico de la zona. La encargada de la aprobación de las veredas será la Dirección de Planeamiento junto con las demás oficinas competentes en la materia.

Tramo C2b y C2c - En los tramos definidos como C2b y C2c, las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,80 m cumpliendo con las características especificadas en apartado a) del presente artículo.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 3 - Zona III - AV. PERÓN. Por tratarse de una zona eminentemente deportiva y recreativa la misma deberá tratarse como un parque lineal, con áreas verdes, zonas de uso común, ciclo vía, zona para correr, pistas de salud, juegos y equipamiento urbano. Para sus veredas, se deberá respetar, en todos los casos, una cinta continua no inferior a 2,00 m de ancho y se ejecutarán de acuerdo a lo establecido precedentemente en el artículo 337° y cumplimentando las demás disposiciones antedichas. Se ejecutarán con los materiales y según diseño de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

Inciso 4 - Zona IV - ZONAS NO COMPRENDIDAS EN LAS ZONAS I, II y III. Siendo esta la zona general del municipio, las veredas se ejecutarán según lo establecido precedentemente en el artículo 337° y cumplimentando las demás disposiciones antedichas. Se ejecutarán con los materiales y según diseño de las oficinas técnicas del Departamento Ejecutivo Municipal.

ARTÍCULO 339° - Material. Defínase en las zonas I y zona II como material único y obligatorio para colocar en los solados de las nuevas veredas, sean emprendimientos de obra nueva o de remodelación, las losetas graníticas según la siguiente especificación: Modelo: adoquín recto de 64 panes - Medida de la pieza: (40 x 40) cm. Espesor: 36 mm - Color: gris claro - Terminación: pulido - Uso: exterior.

ARTÍCULO 340° - Construcción, renovación y mantenimiento. La construcción y el mantenimiento de las veredas estarán a cargo de los frentistas.

Todo propietario de un predio baldío o edificado con frente a la vía pública y con cordón cuneta ejecutado, está obligado a construir y conservar en su frente la vereda y su correspondiente acera. La responsabilidad primaria y principal de la construcción, mantenimiento y conservación de la vereda compete a los propietarios frentistas; estos efectuarán a su cargo los trabajos necesarios, con las características establecidas en la presente ordenanza, en un plazo de tres meses contados a partir de su notificación. La protección provisoria de la acera en construcción o refacción deberá estar correctamente delimitada y señalizada con materiales visibles para los peatones, recomendándose que no sea alambre tendido.

Cuando el deterioro del solado abarque más del cincuenta por ciento (50 %) de su superficie, corresponderá la reconstrucción total del mismo. Cuando el deterioro del solado sea inferior al cincuenta por ciento (50 %) deberá repararse parcialmente con los materiales del tipo que la componen o similar, procurando uniformidad. Si con los trabajos ejecutados no se logra lo indicado anteriormente se exigirá la reconstrucción íntegra de la vereda. Las aceras construidas con fecha anterior a la presente ordenanza podrán mantenerse siempre y cuando se puedan vincular con el nuevo trazado, con un ángulo mayor a 90°. El encargado de determinar si corresponde la reconstrucción parcial o total será el Departamento Ejecutivo Municipal a través de sus oficinas técnicas.

Todo propietario, poseedor o tenedor de un predio, baldío o edificado, con frente a la vía pública o pasillos comunes, está obligado a conservar en perfectas condiciones la vereda y mantener la higiene y desmalezado de la misma.

ARTÍCULO 341° - Los permisos. Para la aprobación de los proyectos de obra, habilitación y certificado final de obra, será requisito indispensable el cumplimiento de lo establecido para la construcción y mantenimiento de las veredas.

ARTÍCULO 342° - Las responsabilidades. La municipalidad tomará a su cargo el arreglo de las veredas que resulten deterioradas por las obras de pavimentación, repavimentación y recapado de calles y avenidas o por trabajos relacionados con el alumbrado público, señalización luminosa, demarcación

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

y corte de raíces de árboles plantados por la municipalidad. La Municipalidad intimará a las empresas prestadoras de servicios públicos a arreglar veredas afectadas por trabajos de las mismas; en el caso de que la empresa no cumpla con lo requerido, dentro del plazo de tres meses de realizadas las rupturas, la municipalidad ejecutará por administración, con cargo a la empresa responsable, la reparación o reconstrucción parcial o total del solado de las aceras afectadas.

ARTÍCULO 343° - La acera temporal. En caso de demolición de edificios y durante la ejecución de obras que afecten la seguridad y normal circulación de peatones por la vereda, el propietario, poseedor o tenedor, está obligado a la construcción y preservación de un área destinada al tránsito de peatones, en un plazo que no supere los 10 días hábiles de comenzados los trabajos.

ARTÍCULO 344° - Convenios particulares. El Departamento Ejecutivo Municipal está autorizado a elaborar convenios con particulares, empresas y organismos públicos o privados, para la materialización y/o mantenimiento de veredas y rampas.

SECCIÓN 3° - RAMPAS EN ESQUINAS

ARTÍCULO 345° - Rampas en esquina. En cada lateral de esquina de las vías públicas de la ciudad se deberán construir rampas para discapacitados. La superficie de rodamiento deberá ser plana, de material resistente y antideslizante y no podrá presentar en su trayectoria cambios de dirección en pendiente.

ARTÍCULO 346° - Características. Las rampas en esquina deberán respetar las siguientes características:

Inciso 1 - Se ubicarán sobre la prolongación de la línea municipal y en coincidencia con la senda peatonal. Las dimensiones de las rampas se especifican en croquis adjunto, al igual que las pendientes máximas. En veredas que presenten diferencias de nivel grandes, las rampas deberán desarrollarse con la longitud que permita no superar la pendiente máxima y se ubicará a lo largo de la vereda.

Inciso 2 - El sector de vereda inmediatamente anterior a la rampa debe ejecutarse con un material distinto y texturado, que servirá de advertencia a personas con discapacidad visual.

Inciso 3 - No está permitido colocar barrales de sujeción y/o pasamanos.

ARTÍCULO 347° - Diseño. El diseño y las pendientes de las rampas exteriores respetarán lo indicado en los artículos siguientes para las diferentes situaciones que se presentan, a saber:

Inciso 1 - Para cruces en platabanda

Inciso 2 - General en calles con veredas mayores a 3 metros de ancho.

Inciso 3 - General en Avenidas con veredas mayores a 3 metros de ancho.

Inciso 4 - Para veredas de menos de 2,50 metros de ancho.

Inciso 5 - Esquinas, para veredas mayores a 3 metros de ancho.

Inciso 6 - Para veredas en esquinas con diferencias grandes de desnivel respecto al cordón.

ARTÍCULO 348° - Para cruces en platabanda. Para los cruces en platabanda, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

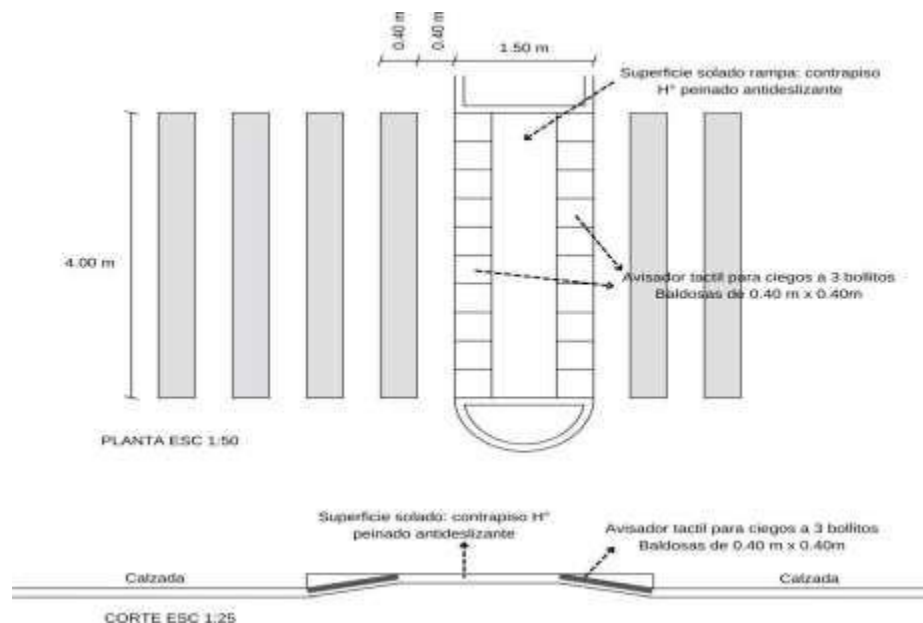
Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Inciso 1 - El espacio intermedio deberá construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 2 %. La superficie será antideslizante de H° peinado.

Inciso 2 - No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 3 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación del cruce. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.



ARTÍCULO 349° - General en calles. En los casos de rampas en calles con veredas mayores a 3 metros de ancho, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto al esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - Las Rampas deberán construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 8,33 %, relación (1:12). La superficie será antideslizante de H° peinado. Las alas tendrán la misma terminación superficial y pendiente.

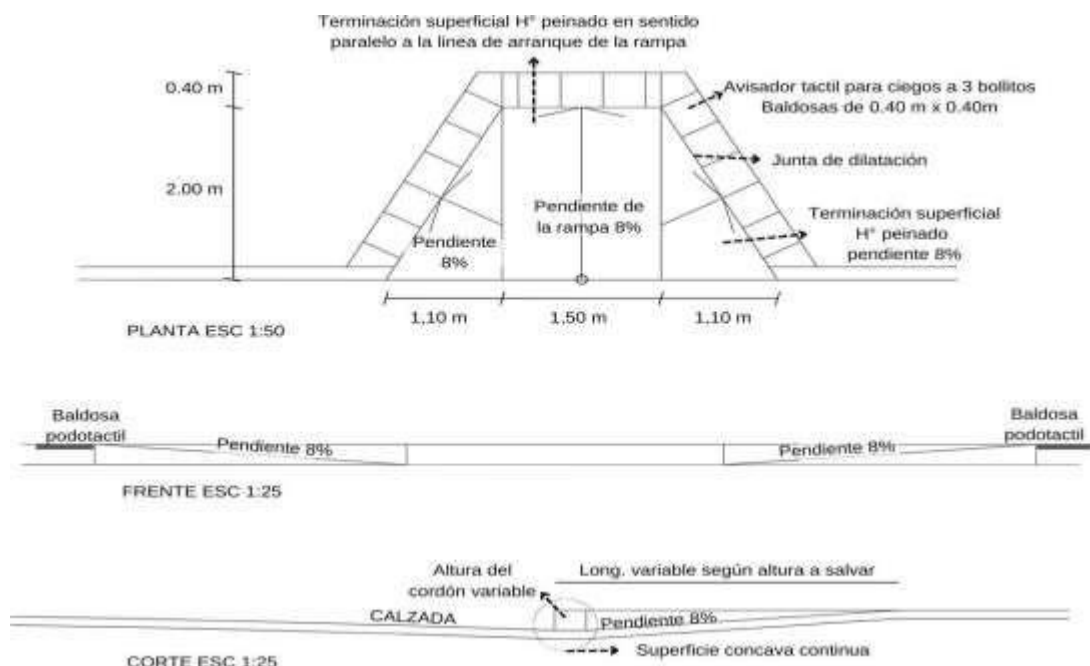
Inciso 2 - No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 3 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación de la rampa. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

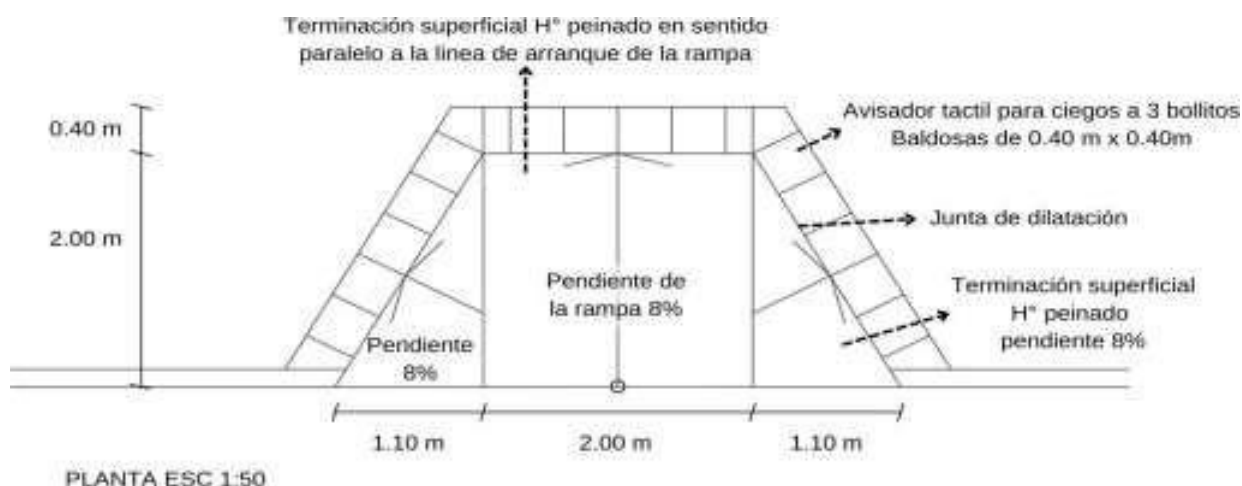


ARTÍCULO 350° - General en Avenidas. En los casos de rampas en avenidas con veredas mayores a 3 metros de ancho, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - Las Rampas deberán construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 8,33%, relación (1:12). La superficie será antideslizante de H° peinado. Las alas tendrán la misma terminación superficial y pendiente.

Inciso 2 - No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 3 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación de la rampa. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.

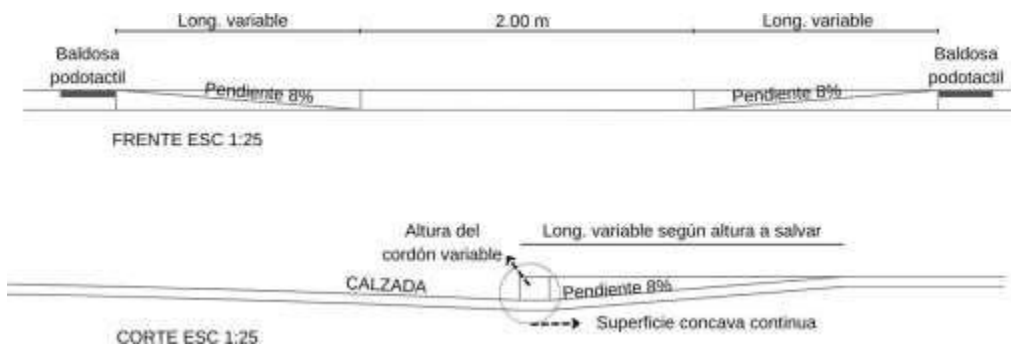


ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

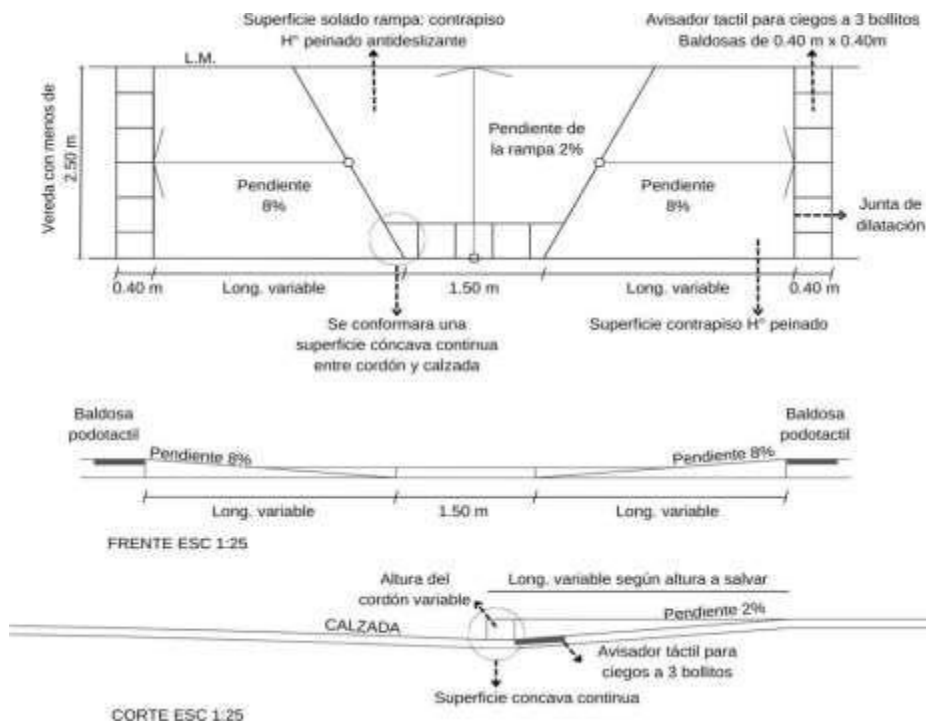
ORDENANZA N°: 2517



ARTÍCULO 351° - Para veredas de menos de 2,50 m de ancho. En los casos de rampas en veredas menores a 2,50 metros de ancho, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - Las Rampas deberán construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 8,33 %, relación (1:12). La superficie será de H° peinado. Las alas tendrán la misma terminación superficial y pendiente. No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 2 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación de la rampa. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.



ARTÍCULO 352° - Esquinas. Para veredas mayores a 3 metros de ancho. En los casos de rampas en esquina y en veredas mayores a 3 metros de ancho, las rampas deberán respetar las siguientes especificaciones técnicas junto el esquema que lo ejemplifica seguidamente:

Inciso 1 - Las Rampas deberán construirse en hormigón simple (H 17), con una pendiente del 8,33 %, relación (1:12). La superficie será antideslizante raspinada. Las alas tendrán la misma terminación superficial y pendiente.

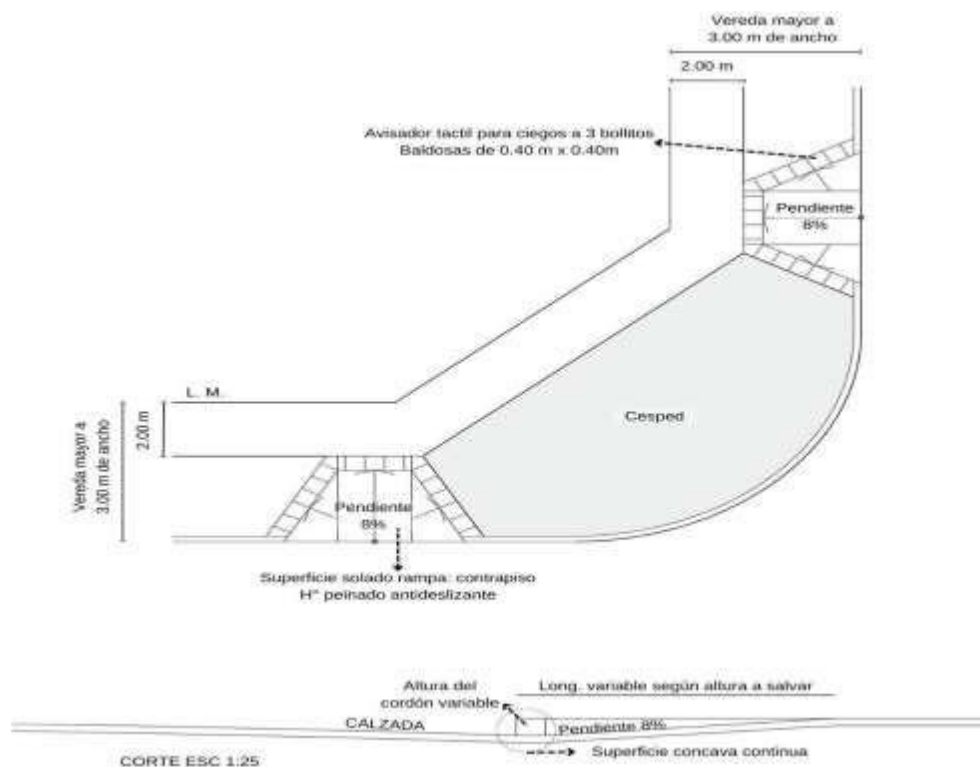
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Inciso 2 - No debe existir desnivel entre el piso terminado de calzada y el cordón. Pintura: Se pintarán con pintura acrílica color amarillo mate.

Inciso 3 - Avisador táctil para no videntes: banda perimetral para facilitar la ubicación de la rampa. Dicha banda tiene un ancho de 0,40 m., con textura en forma de botones en relieve y en tres bolillos. Se pintará de color blanco mate.



ARTÍCULO 353° - Diferencias grandes de desnivel. En los casos de rampas en veredas en esquinas con diferencias grandes de desnivel respecto al cordón, las rampas tendrán el desarrollo necesario para salvar la diferencia de nivel entre la vereda y el cordón. Su desarrollo será longitudinal y con descanso según su longitud en base a la siguiente tabla:

RELACIÓN H/L Altura / Largo	PORCENTAJE [%]	ALTURA A SALVAR [m]	OBSERVACIONES
1:8	12,5	$H < 0,075$	sin descanso
1:10	10	$0,075 < H < 0,20$	sin descanso
1:12	8,33	$0,200 < H < 0,30$	sin descanso
1:12,5	8	$0,300 < H < 0,50$	sin descanso
1:16	6,25	$0,500 < H < 0,75$	con descanso
1:16,6	6	$0,750 < H < 1,00$	con descanso
1:20	5	$1,000 < H < 1,40$	con descanso
1:25	4	$H > 1,40$	con descanso

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

SECCIÓN 4 - VOLUMEN LIBRE DE RIESGO

ARTÍCULO 354° - Volumen libre de riesgo. Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación y cualquier otro elemento vertical de señalización o de mobiliario urbano (buzones, papeleros, bancos, cartelería, etc.) se dispondrán en senderos y veredas en forma que no constituyan obstáculos para los ciegos y para las personas que se desplacen en sillas de ruedas. Para que se cumpla ese requisito habrá que tomar en cuenta un —volumen libre de riesgo‖ de 2,00 m de ancho por 2,00 m de alto, el cual no debe ser invadido por ningún tipo de elemento perturbador de la circulación. De ninguna manera se autorizará la ocupación de las veredas y aceras por otros elementos o construcciones que no sean mobiliario urbano, ya sea temporal o permanente (como stand de exposiciones, venta ambulante, casillas de vigilancia, etc.).

ARTÍCULO 355° - Accesibilidad universal en edificios públicos y privados. En todo proyecto que presente en su desarrollo diferencias de nivel, estas se resolverán respetando lo establecido en los Gráficos 1 y 2 insertos en el artículo 71° de la sección 5 del capítulo 7.

ARTÍCULO 356° - Arbolado urbano. Se deberá cumplir con lo establecido en la ordenanza N° 2174/18 sobre el arbolado urbano de la ciudad. En relación a la zonificación del arbolado en el espacio público y en las urbanizaciones, se modifica el artículo 12° de dicha ordenanza y se establece una nueva zonificación para la Planificación de Reforestación en el municipio, basada en el PLANO N°3 - ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO EN ÁREAS Y CORREDORES del capítulo 5 del presente código:

ZONA 1: Especies autóctonas 100%. Se incluyen en esta zona las Áreas de Protección Ambiental 1 y 2 (APA1 Y APA2) y las Áreas Residenciales de Integración Territorial 1 y 2 (RIT 1 y RIT 2), y las plazas y parques del municipio.

Para el resto del municipio, se tomará como eje de delimitación de zonas la Av Solano Vera y su continuación al norte de calle Maderuelo, estableciéndose:

ZONA 2: Especies autóctonas 75% y especies exóticas 25%. Se incluyen en esta zona las Áreas y Corredores ubicados del eje Solano Vera – Maderuelo al oeste, hasta su límite con zona 1.

ZONA 3: Especies autóctonas 50% y especies exóticas 50%. Se incluyen en esta zona las Áreas y Corredores ubicados de eje Solano Vera – Maderuelo al este, hasta el límite este del municipio.

El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, deberá definir las especies arbóreas adecuadas a colocar, como así también cuidar de la renovación y extracción de aquellas en mal estado o que pongan en peligro al peatón, respetando las ordenanzas vigentes

ARTÍCULO 357° - Diseño integral del espacio público. El Departamento Ejecutivo Municipal, a través de sus oficinas técnicas, deberá crear un diseño de mobiliario urbano propio que sean un sello estético característico de la ciudad para paradas de ómnibus, cestos papeleros, cestos de residuos, bancos, veredas, caminerías de plazas y parques, etc. y deberá definir la ubicación de los mismos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

LIBRO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGACIÓN DE NORMAS Y REGLAMENTACIÓN

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 358° - Validez de factibilidades, anteproyectos y proyectos anteriores a la sanción de esta norma. Los anteproyectos aprobados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el tiempo fijado por el Departamento Ejecutivo Municipal en la reglamentación de la presente. El mismo no podrá ser prorrogado.

Todo proyecto que no haya obtenido su permiso de construcción a la fecha de promulgación del presente código, perderá validez transcurridos 6 meses desde entonces.

Las factibilidades, anteproyectos y proyectos que involucren apertura de vía pública, contarán con un plazo de un año a partir de la sanción del presente Código para formalizar la correspondiente cesión al municipio.

CAPÍTULO 2 – DISPOSICIONES SOBRE NORMATIVAS VIGENTES, PREVALENCIAS Y DEROGACIONES DE NORMAS

ARTÍCULO 359° Adecuación de normas anteriores. A partir de la promulgación de esta Ordenanza, toda normativa vigente que en su articulado haga referencia a la Ordenanza N° 613/94 será remitida a las disposiciones de la presente.

ARTÍCULO 360° - Prevalencia. El texto articulado del presente Código prevalecerá en casos de divergencia con los planos, a excepción de los planos de Red Vial y de Zonificación de usos del suelo, cuadros o tablas, sin perjuicio de que todos ellos forman parte integrante de la norma debiendo interpretarse de manera armónica y complementaria.

ARTÍCULO 361° - Derogación. A partir de la promulgación de la presente Ordenanza, se derogan las siguientes Ordenanzas, su Decreto reglamentario y toda otra disposición que se oponga a la presente:

ORDENANZA N°	AÑO	TEMA
96	1984	Aprobación de loteos con medidas menores a las reglamentarias
176	1985	Donación de superficies en Régimen de Propiedad Horizontal
244	1987	Ídem
363	1990	Construcción de escuelas en proyectos de nuevos barrios o conjuntos habitacionales
383	1990	Reglamenta la instalación de empresas fúnebres
518	1992	Condiciones para el funcionamiento de los establecimientos donde se desarrollen actividades deportivas
613	1994	Pone en vigencia Código de Ordenamiento Urbano
688	1995	Incorpora a la Ordenanza 613 la hoja de zona APP1
1058	2000	Modifica reglamentación al Régimen de Propiedad Horizontal
1122	2000	Instalación de Antenas para telefonía celular
1163	2001	Modifica la Ordenanza 1122/00
1303	2003	Declara a la zona denominada "La Olla" como Patrimonio Ecológico de la ciudad de Yerba Buena
1373	2004	Modifica la reglamentación estaciones de servicios que expendan GNC
1546	2006	Modifica Ordenanza 613/94 en el título —Instalaciones Deportivasl
1662	2008	Modifica la Ordenanza 613/94 en el tema Lavadero de Autos.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ORDENANZA N°	AÑO	TEMA
1975	2014	Reglamenta la instalación de nuevos locales bailables
1989	2014	Crea la Comisión para la Reformulación del Código de Planeamiento Urbano de Yerba Buena
2017	2015	Establece las condiciones para la aprobación de las Urbanizaciones Especiales
2096	2017	Crea el Plan Municipal de Accesibilidad
2143	2018	Modifica la Ordenanza 613/94 en la unidad ambiental número 5
2144	2018	Define nuevos EJES COMERCIALES
2159	2018	Dispone medidas con respecto a la ejecución y mantenimiento de las veredas y rampas
Artículo 12 Ordenanza 2174	2018	Arbolado Urbano de la Ciudad
2200	2019	Modifica Ordenanza 2144
2327		Faculta a intervenir al HCD en factibilidades de urbanizaciones especiales a partir de 2.500 m ²
2420	2023	Ejes comerciales
2413	2023	Ejes comerciales
2450	2024	Faculta a intervenir al HCD en factibilidades de urbanizaciones especiales a partir de 5.000m ²
2463	2023	Donación de insumos en proyectos urbanos con usos no residenciales

ARTÍCULO 362° - Cumplimiento. El cumplimiento de la presente Ordenanza no excluye la aplicación de las Ordenanzas, Decretos y disposiciones vigentes, que no se opongan a la presente:

CAPÍTULO 3 - PROHIBICION DE EXCEPCIONES Y PROCEDIMIENTO DE REFORMA DEL CODIGO

ARTÍCULO 363° - Prohibición. No se admiten excepciones, dispensas, adecuaciones particulares ni vías alternativas de interpretación o aplicación que contravengan lo dispuesto en el presente Código de Ordenamiento Urbano. Toda actuación que implique intervenciones urbanísticas, subdivisiones, proyectos de urbanización, usos del suelo, edificaciones o desarrollos en el Municipio de Yerba Buena deberán ajustarse estrictamente a las disposiciones establecidas en este Cuerpo normativo.

ARTÍCULO 364° - Situaciones no contempladas en el presente Código y modificaciones. Las situaciones no contempladas en el presente Código, o que requieran ser modificadas, solo podrá realizarse, previo informe de la Comisión Permanente de seguimiento del Código de Ordenamiento urbano, mediante Ordenanza que se deberá incorporar al presente Código.

CAPÍTULO 4 - REGLAMENTACIÓN Y DIFUSIÓN

ARTÍCULO 365° - El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la presente Ordenanza en sus partes pertinentes en un término no mayor a 90 (noventa) días a partir de su promulgación.

ARTÍCULO 366° - La presente Ordenanza será puesta en conocimiento de los Municipios circundantes integrantes del Área Metropolitana de San Miguel de Tucumán, a fin de que, si lo estimaran pertinente, adecúen su legislación para la continuidad urbana en similitud constructiva, usos del suelo y prolongación de la red vial.

ARTÍCULO 367° - COMUNÍQUESE, REGÍSTRESE Y ARCHIVESE. -

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

**ANEXO I
GLOSARIO**

CAPÍTULO 1 - DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS

ARTÍCULO 1° - Definiciones. Las palabras y expresiones que se relacionan con este código tienen los siguientes significados:

SECCIÓN 1 - RELATIVOS A LA TRAMA VIAL

ARTÍCULO 2° - Sistema vial. Está conformado por todas las vías de circulación del municipio, que según sus características se dividen en Red Vial Principal y Red Vial Secundaria.

ARTÍCULO 3° - Red vial principal. Comprende las arterias de mayor jerarquía para la organización territorial y la conectividad urbana y metropolitana.

ARTÍCULO 4° - Red Vial Secundaria. Comprende las arterias de menor jerarquía, cuya función responde a la conectividad a escala barrial o vecinal.

ARTÍCULO 5° - Vías metropolitanas. Son las vías de mayor envergadura que conectan el municipio con otros centros urbanos pertenecientes al conglomerado metropolitano.

ARTÍCULO 6° - Vías Troncales. Son vías de mediana envergadura que conectan el sistema vial interno del municipio.

ARTÍCULO 7° - Avenidas troncales. Son arterias previstas para articular el crecimiento de la ciudad al norte de la Av. Perón en el área Rural de Urbanización Futura (RUF)

ARTÍCULO 8° - Calles troncales. Son las vías de escala urbana que aseguran la accesibilidad a los distintos sectores de la ciudad.

ARTÍCULO 9° - Calles secundarias. Son las vías de escala barrial, que, si bien no siempre aseguran la continuidad de la traza vial, son fundamentales para la consolidación del tejido de la ciudad.

ARTÍCULO 10° - Pasajes. Son vías de pequeña escala cuya función es brindar acceso a propiedades frentistas.

SECCIÓN 2 - RELATIVOS AL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 11° - Ecología. Se define para este ordenamiento como la ciencia que estudia y lucha por la preservación de los elementos vitales para el hombre, teniendo como base los tres reinos de la naturaleza: animal, vegetal y mineral, procurando un equilibrio entre lo construido y no construido, articulando los mismos para constituir una unidad.

ARTÍCULO 11° Bis - Cota 500. Es la cota que define el área de protección y reserva ambiental, coincidente con pendientes mayores al 10%, a partir de la cual no se permiten urbanizaciones.

ARTÍCULO 12° - Bosques nativos. Bosques Nativos a los ecosistemas forestales naturales compuestos

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos Javier Jantus
Secretaria Presidente
C.D. de Y. Buena C.D. de Y. Buena

predominantemente por especies arbóreas nativas maduras, con diversas especies de flora y fauna asociadas, en conjunto con el medio que las rodea -suelo, subsuelo, atmósfera, clima, recursos hídricos-, conformando una trama interdependiente con características propias y múltiples funciones que, en su estado natural le otorgan al sistema una condición de equilibrio dinámico y que brinda diversos servicios ambientales a la sociedad, además de los diversos recursos naturales con posibilidad de utilización económica. (Ley Provincial de Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos 8.304 – Ley Nacional 26.331).

SECCIÓN 3 - RELATIVOS A LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 13° - Áreas. Se entiende por Área a una zona del territorio de la ciudad identificado por características propias, según criterios de urbanización, usos predominantes del suelo, densidades permitidas, parámetros de edificación, medidas de parcelamiento, morfología urbana y valor ambiental.

ARTÍCULO 14° - Área comercial. Área destinada a la localización de comercios minoristas como uso predominante. Admite la localización de vivienda a partir del primer piso.

ARTÍCULO 15° - Área de comercio minorista complementario. Agrupa la gama más amplia de comercio minorista de frecuencia de utilización periódica y ocasional, incluye locales con permanencia de público. Su localización genera conjuntos zonificados como áreas comerciales.

ARTÍCULO 16° - Área de espacios verdes. Áreas destinadas a espacios verdes y parquizados de uso público, parques, plazas y plazoletas.

ARTÍCULO 17° - Áreas de preservación ambiental. Áreas caracterizadas por sus valores paisajísticos y ambientales, que requieren ser preservadas, protegidas y puestas en valor, con el fin de lograr su integración al paisaje urbano de la ciudad conservando los valores naturales que las caracterizan. Están integradas por los bosques nativos, los ecosistemas naturales, los cursos de agua y sus entornos naturales, los bosques, parques, plazas y arbolados del ejido municipal y las lagunas de laminación o retención de agua resultantes de la urbanización.

ARTÍCULO 18° - Área de preservación patrimonial. Áreas caracterizadas por sus valores históricos, paisajísticos, ambientales, y/o funcionales que requieren un estudio urbanístico especial e integral que posibilite ordenar, proteger y promover sus valores, debido al significado y/o impacto de los mismos respecto a toda la ciudad.

ARTÍCULO 19° - Áreas de recuperación. Áreas que por sus condiciones naturales (inundables, insalubres, de reducida resistencia del suelo, donde se encuentra la zona de deyección de los acuíferos), o por el accionar del hombre (excavaciones para cortadas de ladrillos, etc.), resultan no aptas para realizar sobre ellas cualquier tipo de urbanización.

ARTÍCULO 20° - Área de reserva municipal. Zonas determinadas por terrenos de propiedad municipal. Estos terrenos se dedicarán a la instalación de elementos complementarios a su función que el municipio considere necesarios y convenientes.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 21° - Áreas de servicios. Áreas o corredores lineales de la ciudad destinados fundamentalmente a la localización de servicios y de actividades industriales terciarias de pequeña envergadura. Se admite la vivienda.

ARTÍCULO 22° - Áreas de urbanización futura. Fracciones de tierra en mayor extensión, destinadas actualmente a usos agrícolas y que se establecen como zonas de urbanización futura. Están ubicadas al Norte de Av. Perón, aledañas a la zona urbana consolidada.

ARTÍCULO 23° - Área residencial. Área destinada a la localización de viviendas como uso predominante con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad. Admite comercio minorista, siempre que sea compatible con la vivienda y de superficies reducidas.

ARTÍCULO 24° - Área residencial exclusiva. Área destinada a la localización de viviendas como uso predominante, en algunos casos exclusivos. Admite comercio minorista, siempre que sea compatible con la vivienda, no provoque molestias y sea de superficie reducida.

ARTÍCULO 25° - Área residencial mixta. Áreas de la ciudad destinadas a usos residenciales y a localizaciones de actividades comerciales y de servicios de frecuencia de utilización diaria, periódica y ocasional, vinculadas a la población asentada en las mismas y en las áreas residenciales exclusivas. Admite mayor mixtura de usos que las áreas residenciales exclusivas.

ARTÍCULO 26° - Áreas urbanas. Divisiones del territorio de la ciudad que identifican las características de cada sector según criterios de urbanización, de preservación patrimonial y ambiental, de recuperación, de densidades máximas permitidas, de parámetros de edificación y de usos predominantes del suelo. Para cada una de ellas se establecen medidas de parcelamiento, parámetros de edificación y usos o actividades afines a su identidad y carácter urbano.

ARTÍCULO 27° - Grandes Equipamientos. Se denominan Grandes Equipamientos a las instalaciones ubicadas en la ciudad, definidas como tal por percibir las siguientes características:

I.- Su **USO ESPECÍFICO**: administrativo, institucional, educativo, deportivo, recreativo, de transporte, de salud, cultural, comercial y turístico.

II.- Sus **DIMENSIONES**: mayores a 10.000 m².

ARTÍCULO 28° - Corredores comerciales. Son ejes urbanos multifuncionales, de diferentes escalas y jerarquías, que van estructurando el territorio y definiendo áreas predominantemente residenciales con rápido y fácil acceso a los bienes y servicios que esos corredores contienen, promoviendo la movilidad peatonal.

SECCIÓN 4 - RELATIVOS A LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 29° - Loteo. Es toda urbanización que se realiza con fraccionamiento del suelo, que requiere la apertura de una o más vías públicas de circulación y conlleva la obligatoriedad de la cesión sin cargo de los espacios destinados a circulación pública incluyendo sus correspondientes obras de infraestructura, como así también los espacios de las ochavas que resulten de las manzanas nuevas y la

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

cesión sin cargo de áreas destinadas a espacios verdes y/o equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 30° - Conjunto inmobiliario. Es todo fraccionamiento de suelo resuelto bajo las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, bajo cualquiera de las siguientes figuras: clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales o empresariales o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendiendo asimismo aquellos que contemplan usos mixtos.

ARTÍCULO 31° - Urbanizaciones especiales. Defínase como urbanización especial a todo conjunto urbano, constituido por un grupo de dos o más viviendas y/o locales comerciales o cualquier otra función no residencial que presenten características constructivas y de diseño homogéneas y/o que por su función generen una infraestructura común necesaria para el fin para el cual ha sido creado. Pueden ser para uso residencial exclusivo, usos no residenciales o usos mixtos.

ARTÍCULO 32° - Simple modificación parcelaria. Es toda operación técnica cuyo objeto es producir cambios en la conformación parcelaria registrada, sin la apertura de nuevas vías de circulación. Puede realizarse por operaciones de división y/o unificación de parcelas.

ARTÍCULO 33° - Trazo. Referido al diseño de las vías de circulación, a la continuidad de los ejes existentes de las mismas y/o sus prolongaciones virtuales.

SECCIÓN 5 - RELATIVOS A LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 34° - Uso complementario. El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

ARTÍCULO 35° - Uso condicionado. Función inadecuada para la zona donde está instalada pero que por constituir un hecho existente puede admitirse siempre que no implique una relación conflictiva con el uso permitido en dicha área o corredor.

ARTÍCULO 36° - Uso conforme. Son los edificios cuyo uso conforman las prescripciones de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 37° - Usos del suelo. Función asignada a las parcelas de cada zona con relación a la actividad prevista para radicar en ella sus construcciones e instalaciones.

ARTÍCULO 38° - Uso no conforme. Se establece como uso no conforme a toda aquella actividad existente ubicada en zonas en las cuales no se admite su uso, según las disposiciones del presente Código.

ARTÍCULO 39° - Uso no consignado. El que no está registrado en el Cuadro de Usos de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 40° - Uso no permitido. El que por sus características no es compatible con el carácter de un área o eje.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 41° - Uso permitido. El que puede implantarse en una zona según las prescripciones de esta norma.

ARTÍCULO 42° - Uso predominante. El que puede implantarse en una zona según las prescripciones de estas normas. Uso prohibido: Es una función que se considera inaceptable para un área o corredor y que no debe localizarse bajo ningún concepto.

ARTÍCULO 43° - Uso puntual. Se refiere a localizaciones de equipamientos comunitarios o de servicios, no generan zonas pues no dependen de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

SECCIÓN 6 - RELATIVOS A LOS TIPOS DE USOS

ARTÍCULO 44° - Actividad artesanal. La destinada a la obtención y transformación de artículos para el consumo de la población, siempre que sean trabajos de poca envergadura y se realicen en forma manual o con la ayuda de pequeñas maquinarias y que no requieran instalaciones especiales ni grandes dimensiones de locales de trabajo.

ARTÍCULO 45° - Centros comerciales o Shopping. Conjunto de locales comerciales minoristas de artículos de uso personal u hogareño y que opere o no con el sistema de autoservicio.

ARTÍCULO 46° - Cochera. Unidad de estacionamiento de automotores definida en superficie dentro de un garaje.

ARTÍCULO 47º - Cochera o garaje individual. Lugar anexo a la residencia individual, para la guarda de vehículos de uso exclusivo de los propietarios y ocupantes de aquella. Puede ser cubierto, semicubierto o descubierto.

ARTÍCULO 48° - Comercio minorista básico. Mínimo abastecimiento imprescindible para la atención de las necesidades familiares, por lo que puede admitirse como localización dispersa en zonas de uso residencial predominante y agrupado en áreas adyacentes a zonas residenciales exclusivas.

ARTÍCULO 49° - Comercio minorista complementario. Agrupa la gama más amplia del comercio de frecuencia de utilización periódica y ocasional; su localización puede generar o no conjuntos zonificados como áreas comerciales.

ARTÍCULO 50° - **Depósito.** Local destinado a almacenaje de artículos para el consumo y/o equipamiento del sector urbano, comercial e industrial.

ARTÍCULO 51° - Educación primaria. Establecimiento oficial o privado, donde se imparte enseñanza obligatoria a niños.

ARTÍCULO 52° - Educación secundaria. Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que han recibido enseñanza primaria completa.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos	Javier Jantus
Secretaria	Presidente
C.D. de Y. Buena	C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 54° - Equipamiento urbano. Conjunto de recursos e instalaciones indispensables para el funcionamiento de la ciudad o región, en lo que respecta a abastecimiento, sanidad, cultura, deporte, administración, seguridad, comercio, esparcimiento, servicios públicos, etc. Pueden ser públicos o privados.

ARTÍCULO 55° - Galería comercial. Conjunto de locales comerciales de venta minorista a los que se accede por un espacio común de circulación.

ARTÍCULO 56° - Guardería infantil. Establecimiento donde se presta servicios de cuidado de niños menores a la edad de escolarización.

ARTÍCULO 57° - Guardería de vehículos o garaje. Edificio o una de sus partes, destinadas a guardar vehículos.

ARTÍCULO 58° - Guardería de vehículos o garaje comercial. Destinado a la guarda de vehículos, ya sea por división de cocheras, conforme al régimen de propiedad horizontal, o mediante el pago de un alquiler.

ARTÍCULO 59° - Guardería de vehículos o garaje para ómnibus o colectivos. El destinado a la guarda de vehículos de transporte público de pasajeros, mientras no se encuentren en servicio.

ARTÍCULO 60° - Guardería de vehículos o garaje privado. El destinado a cumplir con los requisitos de guardar y estacionar vehículos bajo la condición de uso privado.

ARTÍCULO 61° - Hipermercado. Establecimiento mayorista que admite la venta minorista y opera con el sistema de ventas de autoservicio. Queda excluida la venta de productos inflamables de 1ª categoría.

ARTÍCULO 62° - Hospital. Establecimiento público o privado donde se brinda atención de recuperación de la salud a pacientes internados o no.

ARTÍCULO 63° - Apart-Hotel. Establecimiento que agrupa unidades de alojamiento integradas en un solo edificio con un mínimo de 5 (cinco) unidades, que cuenten con equipamiento y servicios que permiten la elaboración, consumo y conservación de alimentos dentro de la unidad de alojamiento, destinado a personas que no constituyen domicilio permanente en él y se administre en forma centralizada, pudiendo contar con servicios propios de la clase hotel. Cada unidad deberá contar como mínimo con dormitorio, baño privado, estar comedor y cocina debidamente equipados. El servicio de alojamiento deberá contratarse por unidad.

ARTÍCULO 64° - Boutique-Hotel. Establecimiento normalmente de reducida cantidad de habitaciones, que presta servicio de alojamiento y ofrece un nivel de servicios e instalaciones de una singularidad y calidad, con servicios personalizados, con un mínimo de 3 (tres) unidades de alojamiento,

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ambientado con una temática o estilo particular situado en entornos singulares y/o ubicado en edificaciones cuya arquitectura tiene un interés especial por tratarse de edificaciones antiguas, rehabilitadas y adaptadas para tal menester.

ARTÍCULO 65° - Hostal. Establecimiento que brinda alojamiento individual o grupal, por un lapso no inferior a 24 horas, con baños comunes y/o privados.

ARTÍCULO 66° - Hotel. Establecimiento que brinda alojamiento individual o grupal, por un lapso no inferior a 24 horas, con baño privado, con una capacidad mínima de 20 plazas en 10 habitaciones. Se considerará como tal, cuando posea 10 o más habitaciones, con baño privado y provisión de agua caliente y el servicio de comida y/o bebida se preste para los huéspedes o al público en comedores que comuniquen internamente con las habitaciones.

ARTÍCULO 67° - Posada. Establecimiento que brinda servicio de alojamiento en habitaciones individuales con baño privado, departamentos y suite, con una capacidad mínima de 3 (tres) unidades de alojamiento y que por sus características no puede ser encuadrado en la clase hotel.

ARTÍCULO 68° - Pensiones. Cuando posean hasta 10 habitaciones, con baño privado y provisión de agua caliente, cuenten con un ambiente familiar siendo atendido por los dueños pudiendo tener personal auxiliar y servicios de comida y/o bebida que se preste solamente a huéspedes.

ARTÍCULO 69° - Residenciales. Establecimientos que brindan alojamiento individual o grupal, por un lapso no inferior a 24 horas. Se considerarán como tales cuando posean un mínimo de 8 habitaciones, con baño común o privado con provisión de agua caliente, un local de uso común y que, por sus condiciones ambientales, instalaciones y servicios, no se encuadren en la categoría de hotel.

ARTÍCULO 70° - Industrias inocuas. Las que, por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resultan inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.

ARTÍCULO 71° - Industrias molestas. Las que, por su tipo, tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, no producen daños, perturbaciones ni efectos contaminantes que afecten el medio ambiente ni la salud del hombre, pero producen incomodidad y molestias, por ruidos, olores, etc.

ARTÍCULO 72° - Instituto de investigación. Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico; pueden ser con o sin laboratorio (físico, químico, biológico, etc.).

ARTÍCULO 73° - Instituto o academia. Establecimiento donde se dictan cursos oficiales y/o privados que, por sus características en cuanto a duración, articulación y contenido, no forman parte de los niveles regulares.

ARTÍCULO 74° - Lugar para carga y descarga. Espacio de una parcela cubierto, semicubierto o descubierto donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos inherentes a las

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

actividades que se desarrollan en la misma.

ARTÍCULO 75° - Lugar o módulo de estacionamiento de vehículos. Superficie necesaria destinada al estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

ARTÍCULO 76° - Materiales de construcción clase I. Local donde se efectúa la venta de materiales de construcción con exhibición de muestras y por el sistema de envío.

ARTÍCULO 77° - Materiales de construcción clase II. Local donde se efectúa la exposición y venta de materiales de construcción, con depósito y entrega en el local.

ARTÍCULO 78° - Materiales de construcción clase III. Local donde se efectúa la venta de materiales de construcción, pudiendo el predio tener áreas descubiertas que se utilicen para acopio o depósito de materiales a granel.

ARTÍCULO 79° - Mercado y feria. Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comerciales independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas y en general todo artículo de uso personal u hogareño con excepción de artículos inflamables de primera categoría.

ARTÍCULO 80° - Museo. Establecimiento donde se coleccionan y exhiben al público elementos históricos, artísticos, científicos, técnicos, etc.

ARTÍCULO 81° - Playa de estacionamiento. Predio o lugar descubierto destinado a estacionar vehículos automotores. Puede ser pública o privada; de explotación comercial o a título gratuito, o como servicio complementario de otro uso.

ARTÍCULO 82° - Servicios al automotor. Toda actividad relacionada con el mantenimiento y reparación de automotores y/o su instrumental y accesorios.

ARTÍCULO 83° - Servicios básicos. Los necesarios para la reparación y mantenimiento de artefactos de uso doméstico y/o que brinden atención a las necesidades inmediatas de la población, excepto los relacionados con la reparación de automotores y maquinarias.

ARTÍCULO 84° - Servicios complementarios. Toda actividad de carácter comercial o de reparación y mantenimiento, requerida por las distintas actividades urbanas incluyendo locales con permanencia de público.

ARTÍCULO 85° - Supermercado. Establecimiento minorista que vende productos alimenticios, artículos de limpieza, bazar, menajes, pudiendo elaborar productos para la venta en el mismo local y opere con el sistema de autoservicio.

ARTÍCULO 86° - Vivienda colectiva. Edificio que conforma un conjunto de 2 o más niveles de altura

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

y de más de una unidad de vivienda permanente o transitoria superpuestas, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos, espacios comunes de uso común y uso exclusivo, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que, sin compartir espacios comunes, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, resolviéndose el proyecto a través de planta baja y planta alta. Se incluyen en esta definición los hoteles y similares y los hogares infantiles y de ancianos.

ARTÍCULO 87° - Vivienda unifamiliar. Edificio de una unidad habitacional construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativos de dicha unidad.

ARTÍCULO 88° - Vivienda unifamiliar agrupada y/o apareada. Edificación compuesta por un grupo de dos o más unidades de vivienda unifamiliar, con frente a la vía pública, que comparten entre sí elementos tales como, propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común y uso propio, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de un espacio verde de uso propio para cada vivienda. También serán consideradas como tales las que tengan una calle de acceso desde la vía pública para cada unidad de vivienda unifamiliar. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones que reuniendo las condiciones antes mencionadas se resuelvan sin superposición total o parcial de unidades y que no superen en la resolución del proyecto planta baja y planta alta.

SECCIÓN 7 - RELATIVOS A LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 89° - Acera. Superficie ubicada a lo largo de la calle o de otra vía pública comprendida entre el cordón y la línea municipal o de edificación, destinadas al tránsito de peatones.

ARTÍCULO 90° - Alturas y niveles máximos de edificación. La altura máxima de edificación refiere a la medida vertical del edificio establecida según el perfil edificatorio correspondiente y sobre la cual pueden sobresalir únicamente instalaciones complementarias como tanques de agua, sobre ascensores y chimeneas.

ARTÍCULO 91° - Ampliar. Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

ARTÍCULO 92° - Área edificable. Superficie del terreno descontando los retiros reglamentarios de frente, fondo y laterales donde puedan levantarse las construcciones, las cuales deberán respetar además los factores de ocupación (FOS y FOT) correspondiente.

ARTÍCULO 93° - Balcón. Es un voladizo de la edificación abierto, que conforma un espacio semicubierto.

ARTÍCULO 94° - Bloque o Torre. Volumen edificado compacto y centralizado.

ARTÍCULO 95° - Calle o vía pública. espacio comprendido entre líneas municipales que incluye las

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

aceras y calzadas respectivas.

ARTÍCULO 96° - Carácter urbano. Descripción de las características básicas de la regulación de una zona en cuanto a su morfología y uso del suelo con fines orientativos.

ARTÍCULO 97° - Conducto de ventilación. Canal abierto en uno de sus extremos que sirven para ventilar locales no habitables.

ARTÍCULO 98° - Construcciones subterráneas. Se definen como construcciones subterráneas a todas aquellas que estén por debajo de la cota de la parcela.

ARTÍCULO 99° - Cota de la parcela. Cota del nivel del cordón más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda en el punto medio de la línea municipal que corresponde al frente de la parcela.

ARTÍCULO 100° - Demolición parcial. Es la destrucción de parte de un edificio o estructura existentes con el fin o no de construir algo nuevo.

Artículo 101° - Demolición total. Es la destrucción completa del edificio o estructura existente con el fin de construir o no algo nuevo.

Artículo 102° - Densidad. Número que establece la cantidad máxima de habitantes por hectárea para cada zona, área y/o corredor del municipio.

ARTÍCULO 103° - Edificio. Cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija en el suelo en forma permanente.

ARTÍCULO 104° - Edificio de perímetro libre. Aquel cuyos paramentos, desde el nivel del suelo, están retirados de las líneas divisorias de la parcela según las relaciones de altura y distancia establecidas en la presente.

ARTÍCULO 105° - Edificio entre medianeras. El que se extiende hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

ARTÍCULO 106° - Espacio urbano. Es el espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

ARTÍCULO 107° - Estado parcelario. Características de la parcela constituida por la ubicación del inmueble y sus linderos, Los límites del inmueble en relación con el título jurídico o la posesión ejercida y las medidas lineales, angulares y de superficie del inmueble.

ARTÍCULO 108° - Factor de ocupación del suelo (FOS). Número que, multiplicado por la superficie de la parcela, establece la superficie máxima de ocupación del suelo con construcciones.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

ARTÍCULO 109° - **Factor de ocupación total (FOT)**. Número que multiplicado por la superficie de la parcela establece la superficie máxima construible en dicha parcela.

ARTÍCULO 110° - **Fracción**. Clasificación del ordenamiento catastral formado por uno o más conjuntos de parcelas, generalmente restos de antiguos parcelamiento que no poseen características de manzanas.

ARTÍCULO 111° - **Instalaciones complementarias**. Se denomina así a aquellas instalaciones centrales de un edificio: tanques de agua, salas de máquinas, escalera de acceso a azotea, cajas de ascensores, montacargas, equipos de aire acondicionado y conductos de ventilación.

ARTÍCULO 112° - **Línea de edificación (LE)**. Es la línea a partir de la cual se materializa la construcción en el frente de una parcela.

ARTÍCULO 113° - **Línea divisoria de fondo de parcela**. Es la línea comprendida entre las líneas divisorias laterales y es opuesta a la línea municipal de la parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea municipal del frente menor.

ARTÍCULO 114° - **Línea divisoria lateral de parcela**. Es la línea recta o quebrada que intercepta la línea municipal y la línea divisoria de fondo de parcela. En las parcelas esquinas será la opuesta a la línea municipal del frente mayor.

ARTÍCULO 115° - **Línea municipal (LM)**. Es la línea que en el frente o los frentes de una parcela divide el dominio público del privado.

ARTÍCULO 116° - **Línea municipal de esquina (LME)**. Es la línea perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman ambas líneas municipales al intersectarse, y divide el dominio público del privado.

ARTÍCULO 117° - **Lote**. Bien inmueble de extensión territorial continúa de límites establecidos y previos a la constitución de parcela.

ARTÍCULO 118° - **Manzana**. Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios de dominio público generalmente destinados a circulación.

ARTÍCULO 119° - **Manzana conformada**. La que se encuentra rodeada de vía pública en todo su perímetro.

ARTÍCULO 120° - **Nivel o piso**. La distancia entre solados consecutivos o solados y cubierta que no sea inferior a 2,70 m de altura.

ARTÍCULO 121° - **Obra nueva**. Es todo aquello que implique la construcción de edificios o estructuras nuevos y la reconstrucción, ampliación, reforma y transformación de edificios o estructuras existentes en los términos de la presente ordenanza.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 123° - Ocupación del suelo. Conjunto de normas sobre alturas, retiros y factores de ocupación, que delimitan el volumen edificable máximo sobre parcela o terreno y su ubicación en el mismo.

ARTÍCULO 124° - Parcela. es la porción de terreno continua, físicamente definida, registrada en el catastro territorial, y representada gráficamente en planos o bases cartográficas oficiales.

ARTÍCULO 125° - Parcela de esquina. La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

ARTÍCULO 126° - Parcela medial. Parcela que no se ubica en una esquina y cuyos lados colindan con parcelas vecinas, pudiendo tener uno o más frentes a vías públicas no adyacentes entre sí.

ARTÍCULO 127° - Patios principales. El patio principal se define como el espacio entre paramentos verticales correspondiente a diferentes o al mismo volumen edificado dentro de la misma parcela de dimensiones tales que permite que se ventilen hacia allí locales de primera categoría.

ARTÍCULO 128° - Patios auxiliares. El patio auxiliar se define como el espacio entre paramentos verticales correspondiente a diferentes o al mismo volumen edificado dentro de la misma parcela de dimensiones tales que permite iluminar y ventilar hacia allí locales de segunda categoría.

ARTÍCULO 129° - Predio. Unidad funcional y jurídica para efectos fiscales y urbanísticos, que puede estar conformada por una o varias parcelas contiguas.

ARTÍCULO 130° - Reconstruir. Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

ARTÍCULO 131° - Refacción. Trabajo que no implica modificación alguna en la distribución arquitectónica, estructural ni de las instalaciones del edificio o estructura existentes. Son tareas de reparación y mantenimiento: reparación de revoques y pintura, cambios de carpinterías en fachada sin aumento de sus dimensiones, etc.

ARTÍCULO 132° - Reformar. Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

ARTÍCULO 133° - Retiro obligatorio de línea de edificación. Es la distancia obligatoria a la que debe retirarse la línea de edificación, fijada a partir de la línea municipal.

ARTÍCULO 134° - Solado, piso.

ARTÍCULO 135° - Superficie cubierta. Es la que posee techo y cerramientos en todos sus lados. Representada por el total de la suma de las superficies parciales de los locales, entresijos, voladizos y

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas hasta las líneas divisorias de la parcela.

ARTÍCULO 136° - Superficie libre. Es el porcentaje de terreno absorbente obligatorio que debe quedar libre tanto de edificaciones como de pavimentaciones. Debe ser obligatoriamente parquizado y no puede usarse para estacionamiento de vehículos ni acopio de mercaderías.

ARTÍCULO 137° - Superficie no cubierta. es la que carece de techo.

ARTÍCULO 138° - Superficie semicubierta. Es la que posee techo y que se encuentra sin cerramientos en por lo menos uno de sus lados.

ARTÍCULO 139° - Tejido urbano. Relación entre volúmenes edificados y el espacio urbano.

ARTÍCULO 140° - Transformar. Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino sin ampliar.

ARTÍCULO 141° - Volumen edificable. Es el volumen máximo que puede construirse en una parcela según prescribe la presente ordenanza.

ARTÍCULO 142° - Volumen edificado. Es el volumen total construido en una parcela.

ARTÍCULO 143° - Volumen no conforme. Es el volumen existente edificado al momento de puesta en vigencia de la presente ordenanza y que no se ajusta a las prescripciones de la misma.

ARTÍCULO 144° - Volumen no permitido. Es el volumen edificado con posterioridad a la vigencia de esta ordenanza y que no está permitido por la misma.

SECCIÓN 8 - RELATIVOS AL PATRIMONIO HISTÓRICO

ARTÍCULO 145° - Conservación. Conjunto de actividades tendientes a mantener, cuidar y salvaguardar un bien cultural, con el objeto de que se prolongue su permanencia en el tiempo.

ARTÍCULO 146° - Conversión. Acción destinada a convertir una cosa en otra que lleva implícita el sentido de mutación y cambio.

ARTÍCULO 147° - Habilitación. Acción destinada a que un bien sea apto y capaz para aquello que antes no lo era. Es decir, poner en funcionamiento un bien que no estaba habilitado para tal fin o función.

ARTÍCULO 148° - Integración. Completamiento de un bien arquitectónico artístico aportando elementos nuevos a aquellas partes faltantes en el mismo.

ARTÍCULO 149° - Preservación. Acción que implica poner a cubierto o proteger anticipadamente a un bien cultural, para evitar su daño, deterioro o modificación inadecuada.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ARTÍCULO 150° - Puesta en valor. implica una serie de diversas intervenciones posibles para dotar a una obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento. Básicamente la conservación y la restauración son los instrumentos de la puesta en valor, pudiendo serlo también la refuncionalización.

ARTÍCULO 151° - Reciclaje. Operación definible como aquella dirigida a poner en condiciones a un testimonio arquitectónico urbanístico, para reiniciar un nuevo periodo de vida útil.

ARTÍCULO 152° - Reconversión. Reintegrar a su primer estado una cosa que había pasado a ser otra. Podría decirse que en términos de arquitectura significa volver a la función original a una obra que por diversas causas la había perdido.

ARTÍCULO 153° - Refuncionalización. Volver a poner en funcionamiento un bien o un espacio urbano, especialmente en lo que hace a sus funciones vitales, esenciales u originales. La refuncionalización puede o no implicar un cambio de las actividades o funciones del bien o del espacio urbano. En el caso de un edificio, implica conservar y preservar su carácter arquitectónico o urbanístico.

ARTÍCULO 154° - Rehabilitación. Poner nuevamente en eficiencia o funcionamiento un edificio, conjunto o espacio urbano. Si se conjuga el significado de sus componentes RE-HABILITAR sería volver a la función original o primigenia, el cual es el verdadero y preciso modo de empleo.

ARTÍCULO 155° - Reintegración. Acción que implica la restitución en su sitio original de partes desmembradas del objeto, con el fin de asegurar su conservación.

CAPÍTULO 2 - ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

ARTÍCULO 156° - Abreviaturas. A los fines de sintetizar la redacción y simplificar las referencias a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en la presente ordenanza, de abreviaturas y siglas cuyos equivalentes y significados se detallan a continuación:

Abreviatura	Significado
COU	Código de Ordenamiento Urbano
DEM	Departamento Ejecutivo Municipal
EV	Espacios Verdes
FOS	Factor de Ocupación del Suelo
FOT	Factor de Ocupación Total
GE	Grandes Equipamientos
CD	Concejo Deliberante
LE	Línea de Edificación
LM	Línea Municipal
LME	Línea Municipal de Esquina
LDF	Línea Divisoria de Fondo de Parcela
LDL	Línea Divisoria Lateral de Parcela

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

m2	Metro Cuadrado
Ord	Ordenanza
OT	Oficinas Técnicas del DEM con competencia específica
PA	Planta Alta
PB	Planta Baja
R	Residencial
RE	Residencial Exclusivo
RM	Residencial Mixto
RIT	Residencial de Integración Territorial
ARU	Área de Refuncionalización Urbana
APP	Área de Protección Patrimonial
APA	Área de Protección Ambiental
RU	Reserva Urbana
RUF	Residencial de Urbanización Futura
CC	Corredores Comerciales
S	Servicios

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ANEXO II
DISPOSICIONES ESPECIALES ASCENSORES, SUELO Y RAMPAS

CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES SOBRE ASCENSORES

ARTÍCULO 1° - Obligatoriedad. Las edificaciones que superen los 2 niveles (Planta Baja + 1) deberán instalar ascensores. En el caso de edificaciones de 2 niveles (Planta Baja + 1) que tengan subsuelos, el ascensor será obligatorio y deberá instalarse desde dicho nivel.

ARTÍCULO 2° - Disposiciones sobre ascensores. Las características de la instalación y el número de ascensores, resultarán de considerar los factores que más abajo se detallan y en función de los cuales el proyectista definirá el tipo de máquina a instalar:

- A. Población Total del Edificio (PT)
- B. Cantidad de Personas (CP)
- C. Capacidad de Transporte (N)
- D. Cantidad de Ascensores (CA)

a) La Población Total del Edificio (PT) es el número teórico de personas que ocupan el edificio. Se define como el cociente entre la superficie total edificada (disminuida en las superficies de la planta baja y medios de salida) y el Coeficiente de Ocupación (CO) que se calcula aplicando la tabla siguiente:

Coeficientes de Ocupación

USO	DE OCUPACIÓN (C.O.)
Sitios para asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile o similares	1
Edificios educacionales, templos o similares	2
Locales comerciales, mercados, ferias, restaurantes, mercados o similares	3
Salones para billar, canchas de bolos, bochas, gimnasios, pistas de patinaje o similares	5
Edificios para oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, sanatorios, asilos, internados o similares	8
Edificios para viviendas	12

La Población Total del Edificio resulta:

$$PT = \frac{\text{Superficie del edificio}}{CO}$$

b) Cantidad de Personas (CP) es el porcentaje de la población total del edificio (PT) que deberá evacuarse en 5' (cinco minutos), según se indica:

$$CP = 10\% \times PT \text{ para viviendas, comercios, hoteles}$$

$$CP = 15\% \times PT \text{ para oficinas o escritorios}$$

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

c) Capacidad de Transporte (N) es la capacidad que tiene el ascensor para transportar una cierta cantidad N de personas en cinco minutos.

$$N = \frac{300 n}{T_t}$$

Donde: 300 es la cantidad de segundos que hay en cinco minutos

n: n° de personas que reglamentariamente caben en la cabina

Tt: Tiempo en segundos de duración total del viaje, en subida y bajada. Se lo calcula con la siguiente fórmula:

$$T_t = T_r + (T_p + T_a) \times P_n + T_s + T_e$$

dónde:

Tr = Tiempo total del viaje en subida y bajada sin paradas intermedias

$$T_r = \frac{2R}{V_n}$$

2R = distancia o altura total, en metros, a recorrer para subir y bajar

Vn = Velocidad nominal del coche

Tp = Tiempo en segundos para abrir y cerrar puertas:

- 6 seg para puerta manual
- 4 seg para puerta automática

Ta = Tiempo en segundos de arranque y parada de la máquina

Ta = $V_n \times K$

Vn = Velocidad nominal del coche

K = 1,1 para velocidad única - Tensión constante

2,5 para dos velocidades con arranque en baja –

Tensión Constante 1,8 para dos velocidades con

arranque en alta - Tensión Constante 1,6 sin

engranaje - Tensión Variable

2,1 con engranaje - Tensión Variable

Pn = N° probable de paradas que se calcula como indica la siguiente tabla:

Número Probable de Paradas (Pn)

NÚMERO DE PARADAS	PERSONAS EN CABINA							
	3	4	5	6	7	8	9	10
5	2.31	2.73	3.05	3.28	3.46	3.59	3.69	3.77
6	2.44	2.95	3.36	3.68	3.95	4.16	4.32	4.46
7	2.52	3.10	3.58	3.99	4.32	4.60	4.83	5.03

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

Ts = Tiempo en segundos de entrada y salida de pasajeros:

- 4 seg por cada pasajero que transporta la cabina

Te = Tiempo en segundos que se debe agregar a la fórmula sólo en los casos de ascensores agrupados y con coordinación de llamadas:

$$\mathbf{Te = 0,1 [Tr + (Tp+Ta) \times Pn + Ts]}$$

con los términos anteriormente definidos

d) Cantidad de Ascensores (CA)

$$\mathbf{CA = \frac{CP}{N}}$$

La cantidad de ascensores que surja de la fórmula se tomará, redondeado, según el siguiente ejemplo:

- 2,48 se adopta 2
- 2,49 se adopta 2
- 2,50 se adopta 3
- 2.58 se adopta 3

CAPÍTULO 2 - DISPOSICIONES SOBRE EL SUELO

ARTÍCULO 3° - Estudio del Suelo. Todo proyecto supere los 6 m de altura o cuando la carga en las bases supere 1(unos) Kg/cm², deberá acompañarse con un estudio de la capacidad portante del suelo.

ARTÍCULO 4° - Requisitos de seguridad en obras nuevas. Según los casos, será exigible:

Inciso 1. Programa de excavaciones y submuración en el caso de obras que superen los 12 (doce) metros de altura, se desarrollen en más de cuatro niveles o se proyecten con subsuelo/s.

Inciso 2. Programa de protecciones a la vía pública y a edificios linderos en todos los proyectos, salvo el caso de viviendas unifamiliares y los de viviendas colectivas o agrupadas de hasta dos unidades que no sobrepasen los 6 (seis) m de altura total o planta baja más 1 nivel.

ARTÍCULO 5° - Prevención sísmica. Disposiciones sobre prevenciones sísmicas

Inciso 1. Objeto: La consideración de previsiones sismo-resistentes mínimas a aplicar en el proyecto, cálculo y ejecución de las construcciones y sus partes componentes, tiende a que en la eventualidad de producirse movimientos sísmicos intensos se:

- Disminuya la posibilidad de que la construcción o sus partes componentes ocasionen daños físicos a personas, en especial aquellos de los que resultare la pérdida de vidas.
- Evite que ocurra la destrucción total o parcial de la construcción y se disminuyan los daños a niveles económicamente accesibles.

Inciso 2. Alcances: Será obligatoria la consideración de previsiones sismo-resistentes en toda construcción y sus partes componentes, de carácter público o privado destinada a vivienda, oficina, comercio, industria e

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

infraestructura y todo tipo de construcción cuya destrucción por un sismo pudiere afectar la seguridad de personas o bienes materiales.

Inciso 3. Normativa aplicable: A tales efectos deberá cumplirse con lo especificado en las normas vigentes (INPRES-CIRSOC 103 – Reglamento Argentino para Construcciones Sismo resistentes).

CAPÍTULO 3 - DISPOSICIONES SOBRE ACCESIBILIDAD

ARTÍCULO 6° - Accesibilidad en edificios. Rampas. Todo proyecto de edificios públicos, edificios privados de uso público y edificios en altura de propiedad privada destinados a viviendas colectivas y/o a oficinas, en caso de presentar diferencias de nivel entre la vereda y su interior, deberán prever en su diseño rampas de acceso con sus correspondientes barandas, o en su reemplazo, medios mecánicos o electromecánicos de elevación que garanticen un acceso autónomo, eficiente, seguro y confortable al edificio para aquellos usuarios con capacidades de movilidad reducidas permanentes o transitorias.

GRÁFICO 1

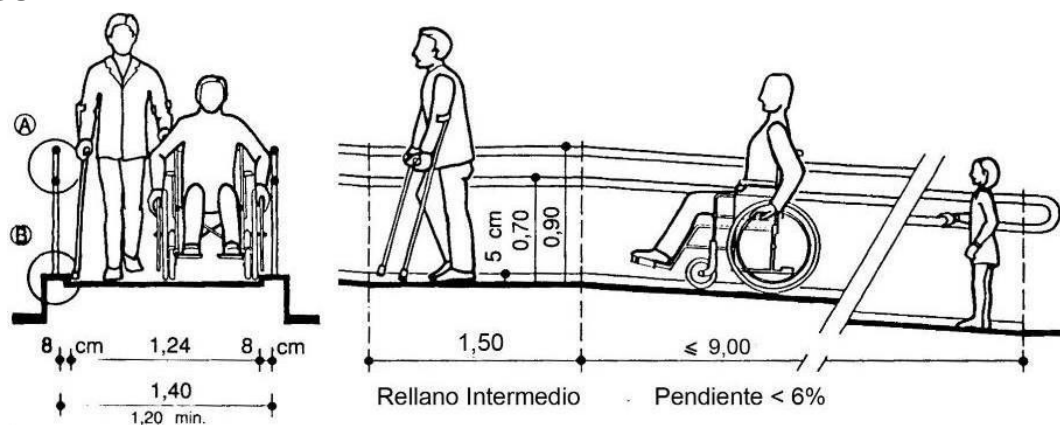
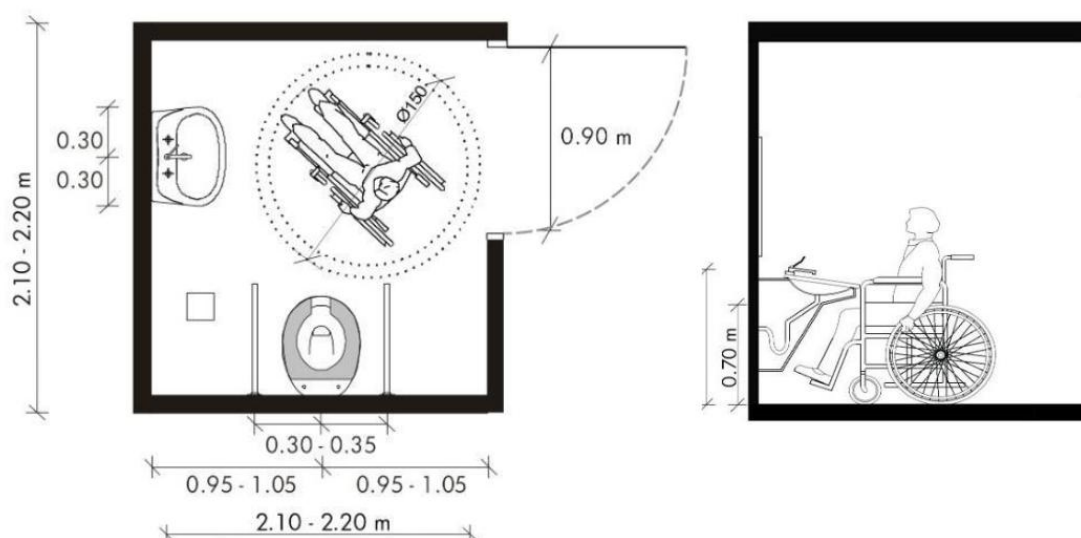


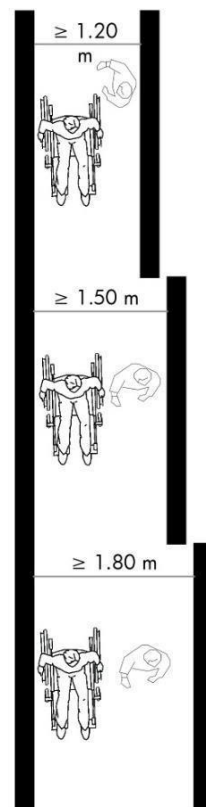
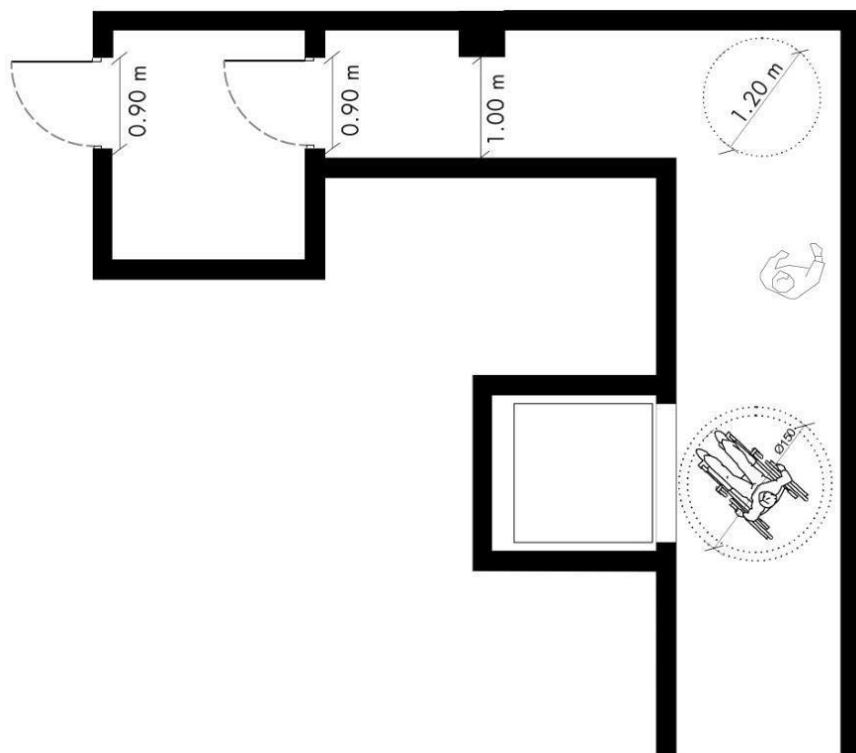
GRÁFICO 2



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ANEXO III
DISPOSICIONES SOBRE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO**CAPÍTULO 1 - DISPOSICIONES SOBRE PROTECCION CONTRA INCENDIOS**

ARTÍCULO 1°- Protección contra incendios. Se establecen las siguientes disposiciones para la protección contra incendio.

Inciso 1 - Generalidades. Las prevenciones generales contra incendios y las relativas a medios de salida serán cumplidas en los siguientes casos:

I.- En todos los edificios a construirse.

II.- En todos los edificios existentes en los que se ejecuten obras que aumenten en más de 1/3 la superficie cubierta o en total sumen más de 1.500 m² de superficie cubierta.

III.- En todos los edificios existentes en los que se manipulen sustancias inflamables y/o explosivas

IV.- En todos los casos en que a juicio de la Junta Local de Defensa Civil aumente la peligrosidad, sea por la modificación en la distribución general de las obras, o por alteración del uso.

V.- En los usos de un predio, aun cuando no importen edificios y en la medida en que esos usos las requieran.

VI.- Todo proyecto a construirse que amerite prevenciones contra incendios tendrá en cuenta las prevenciones de situación, de construcción y de extinción en un todo de acuerdo con la reglamentación específica que se dicte al efecto y, previo a la aprobación, deberá acreditar la intervención de la Junta Local de Defensa Civil.

Inciso 2 - Medios de salida. Todo edificio o unidad de uso independiente tendrá medios de salidas consistentes en puertas, escaleras principales y secundarias interiores, rampas y salidas horizontales que incluyan los pasajes o módulos de vestíbulo. Se establece para los medios de salida lo siguiente:

I.- Las salidas estarán, en lo posible, alejadas unas de otras y las que sirvan a todo un piso, se situarán de modo que contribuyan a una rápida evacuación del edificio.

II.- Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida, será obstruido o reducido en su ancho exigido.

III.- La línea natural de libre trayectoria debe realizarse a través de pasos comunes y no estará entorpecida por locales de uso o destino diferenciado.

IV.- En una unidad de vivienda, los locales que la componen no se considerarán de uso o destino diferenciado.

V.- La amplitud de los medios exigidos de salida debe calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él.

VI.- En caso de superponerse un medio exigido de salida con el de la entrada y/o salida de vehículos, se acumulan los anchos exigidos. En este caso habrá una vereda de 0,60 m de ancho mínimo y de 0,12 m de alto que puede ser reemplazada por una baranda. Cuando se trate de una sola unidad de vivienda no se exigirán estos requisitos.

ARTÍCULO 2°- Normativa aplicable. En el tema —Protección Contra Incendios y Medios de Salida— será de aplicación lo prescripto en el Anexo VII del Decreto Nacional N° 351/79 reglamentario de la Ley 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo que se transcribe a continuación:

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

**DECRETO 351/79 – REGLAMENTARIO DE LA LEY 19.587 DE HIGIENE Y SEGURIDAD EN
EL TRABAJO ANEXO VII**

**Correspondiente a los artículos 160 a 187 de la Reglamentación aprobada por Decreto N° 351/79
CAPÍTULO 18**

Protección contra incendios

1. Definiciones

1.1. Caja de Escaleras: Escalera incombustible contenida entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente. Sus accesos serán cerrados con puertas de doble contacto y cierre automático.

1.2. Carga de Fuego: Peso en madera por unidad de superficie (kg/m²) capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente a la de los materiales contenidos en el sector de incendio.

Como patrón de referencia se considerará madera con poder calorífico inferior de 18,41 MJ/Kg.

Los materiales líquidos o gaseosos contenidos en tuberías, barriles y depósitos, se considerarán como uniformemente repartidos sobre toda la superficie del sector de incendios.

1.3. Coeficiente de salida: Número de personas que pueden pasar por una salida o bajar por una escalera, por cada unidad de ancho de salida y por minuto.

1.4. Factor de ocupación: Número de ocupantes por superficie de piso, que es el número teórico de personas que pueden ser acomodadas sobre la superficie de piso. En la proporción de una persona por cada equis (x) metros cuadrados. El valor de (x) se establece en 3.1.2.

1.5. Materias explosivas: Inflamables de 1ra. categoría; inflamables de 2da. categoría; muy combustibles; combustibles; poco combustibles; incombustibles y refractarias.

A los efectos de su comportamiento ante el calor u otra forma de energía, las materias y los productos que con ella se elaboren, transformen, manipulen o almacenen, se dividen en las siguientes categorías:

1.5.1. Explosivos: Sustancia o mezcla de sustancias susceptibles de producir en forma súbita, reacción exotérmica con generación de grandes cantidades de gases, por ejemplo, diversos nitroderivados orgánicos, pólvoras, determinados ésteres nítricos y otros.

1.5.2. Inflamables de 1a categoría: Líquidos que pueden emitir valores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentánea será igual o inferior a 40° C, por ejemplo, alcohol, éter, nafta, benzol, acetona y otros.

1.5.3. Inflamables de 2a categoría: Líquidos que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentáneo estará comprendido entre 41 y 120° C, por ejemplo: kerosene, aguarrás, ácido acético y otros.

1.5.4. Muy combustibles: Materias que, expuestas al aire, puedan ser encendidas y continúen ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, por ejemplo: hidrocarburos pesados, madera, papel, tejidos de algodón y otros.

1.5.5. Combustibles: Materias que puedan mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan un abundante flujo de aire; en particular se aplica a aquellas materias que puedan arder en hornos diseñados para ensayos de incendios y a las que están integradas por hasta un 30% de su peso por materias muy combustibles, por ejemplo: determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejidos de algodón tratados con retardadores y otros.

1.5.6. Poco combustibles: Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de calor, por ejemplo: celulosas artificiales y otros.

Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaría
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna, por ejemplo: hierro, plomo y otros.

1... Refractarias: Materias que, al ser sometidas a altas temperaturas, hasta 1500° C, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas, por ejemplo: amianto, ladrillos refractarios, y otros.

1.6. Medios de escape: Medio de salida exigido, que constituye la línea natural de tránsito que garantiza una evacuación rápida y segura. Cuando la edificación se desarrolla en uno o más niveles el medio de escape estará constituido por:

1.6.1. Primera sección: ruta horizontal desde cualquier punto de un nivel hasta una salida.

1.6.2. Segunda sección: ruta vertical, escaleras abajo hasta el pie de las mismas.

1.6.3. Tercera sección: ruta horizontal desde el pie de la escalera hasta el exterior de la edificación.

1.7. Muro cortafuego

Muro construido con materiales de resistencia al fuego, similares a lo exigido al sector de incendio que divide. Deberá cumplir asimismo con los requisitos de resistencia a la rotura por compresión, resistencia al impacto, conductibilidad térmica, relación, altura, espesor y disposiciones constructivas que establecen las normas respectivas.

En el último piso el muro cortafuego rebasará en 0,50 metros por lo menos la cubierta del techo más alto que requiera esta condición. En caso de que el local sujetó a esta exigencia no corresponda al último piso, el muro cortafuego alcanzará desde el solado de esta planta al entrepiso inmediato correspondiente. Las aberturas de comunicación incluidas en los muros cortafuego se obturarán con puertas dobles de seguridad contra incendio (una a cada lado del muro) de cierre automático.

La instalación de tuberías, el emplazamiento de conductos y la construcción de juntas de dilatación deben ejecutarse de manera que se impida el paso del fuego de un ambiente a otro.

1.8. Presurización

Forma de mantener un medio de escape libre de humo, mediante la inyección mecánica de aire exterior a la caja de escaleras o al núcleo de circulación vertical, según el caso.

1.9. Punto de inflamación momentánea

Temperatura mínima, a la cual un líquido emite suficiente cantidad de vapor para formar con el aire del ambiente una mezcla capaz de arder cuando se aplica una fuente de calor adecuada y suficiente.

1.10. Resistencia al fuego

Propiedad que se corresponde con el tiempo expresado en minutos durante un ensayo de incendio, después del cual el elemento de construcción ensayado pierde su capacidad resistente o funcional.

1.11. Sector de incendio

Local o conjunto de locales, delimitados por muros y entrepisos de resistencia al fuego acorde con el riesgo y la carga de fuego que contiene, comunicado con un medio de escape.

Los trabajos que se desarrollan al aire libre se considerarán como sector de incendio.

1.12. Superficie de piso

Área total de un piso comprendido dentro de las paredes exteriores, menos las superficies ocupadas por los medios de escape y locales sanitarios y otros que sean de uso común del edificio.

1.13. Unidad de ancho de salida.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

Espacio requerido para que las personas puedan pasar en una sola fila.

1.14. Velocidad de combustión Pérdida de peso por unidad de tiempo.

2. Resistencia al fuego de los elementos constitutivos de los edificios

2.1. Para determinar las condiciones a aplicar, deberá considerarse el riesgo que implican las distintas actividades predominantes en los edificios, sectores o ambientes de los mismos.

A tales fines se establecen los siguientes riesgos: (Ver tabla 2.1.).

1.. La resistencia al fuego de los elementos estructurales y constructivos, se determinará en función del riesgo antes definido y de la 'carga de fuego' de acuerdo a los siguientes cuadros: (Ver cuadros 2.2.1. y 2.2.2.).

2.. Como alternativa del criterio de calificación de los materiales o productos en 'muy combustibles' o 'combustibles' y para tener en cuenta el estado de subdivisión en que se pueden encontrar los materiales sólidos, podrá recurrirse a la determinación de la velocidad de combustión de los mismos, relacionándola con la del combustible normalizado (madera apilada, densidad).

Tabla 2.1.

Actividad Predominante	Clasificación de los materiales según su combustión						
	Riesgo						
	1	2	3	4	5	6	7
- Residencial - Administrativo	N P	N P	R 3	R 4	-	-	-
- Comercial l - Industrial - Depósito	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R.6	R 7
- Espectáculos - Cultura	N P	N P	R 3	R 4	-	-	-

NOTAS:

Riesgo 1 = Explosivo

Riesgo 5 = Poco

Combustible

Riesgo 2 = Inflamable

Riesgo 6 = Incombustible

Riesgo 3 = Muy Combustible

Riesgo 7 = Refractarios

Riesgo 4 = Combustible

N.P = No permitidos

El riesgo 1 "Explosivo" se considera solamente como fuente de ignición.

CARGA DE FUEGO	RIESGO				
	1	2	3	4	5
Hasta 15 kg / m ²	—	F 60	F 30	F 30	—
Desde 16 hasta 30 kg /m ²	—	F 90	F 60	F 30	F 30
Desde 31 hasta 60 kg /m ²	—	F 120	F 90	F 60	F 30
Desde 61 hasta 100 kg /m ²	—	F 180	F 120	F 90	F 60
Más de 100 kg /m ²	—	F 180	F 180	F 120	F 90

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

CUADRO 2.2.2.

CARGA DE FUEGO	RIESGO				
	1	2	3	4	5
Hasta 15 kg / m2	—	NP	F 60	F 60	F 30
Desde 16 hasta 30 kg /m2	—	NP	F 90	F 60	F 60
Desde 31 hasta 60 kg /m2	—	NP	F 120	F 90	F 60
Desde 61 hasta 100 kg /m2	—	NP	F 180	F 120	F 90
Más de 100 kg /m2	—	NP	NP	F 180	F 120

donde NP = No Permitido

Para relaciones iguales o mayores que la unidad, se considerará el material o producto como "muy combustible"; para relaciones menores como "combustible". Se exceptúa de este criterio a aquellos productos que en cualquier estado de subdivisión se considerarán "muy combustibles", por ejemplo, el algodón y otros.

3. Medios de escape.**3.1. Ancho de pasillos, corredores y escaleras.**

3.1.1. El ancho total mínimo, la posición y el número de salidas y corredores, se determinará en función del factor de ocupación del edificio y de una constante que incluye el tiempo máximo de evacuación y el coeficiente de salida.

El ancho total mínimo se expresará en unidades de anchos de salida que tendrán 0,55 m cada una, para las dos primeras y 0,45 m para las siguientes, para edificios nuevos. Para edificios existentes, donde resulten imposible las ampliaciones se permitirán anchos menores, de acuerdo al siguiente cuadro:

ANCHO MÍNIMO PERMITIDO		
CANTIDAD DE UNIDADES	EDIFICIOS NUEVOS	EDIFICIOS EXISTENTES
2	1,10 m	0,96 m
3	1,55 m	1,45 m
4	2,00 m	1,85 m
5	2,45 m	2,30 m
6	2,90 m	2,80 m

El ancho mínimo permitido es de dos unidades de ancho de salida. En todos los casos, el ancho se medirá entre zócalos.

El número 'n' de unidades de anchos de salida requeridas se calculará con la siguiente fórmula: 'n' = N/100, donde N: número total de personas a ser evacuadas (calculado en base al factor de ocupación). Las fracciones iguales o superiores a 0,5 se redondearán a la unidad por exceso.

3.1.2. A los efectos del cálculo del factor de ocupación, se establecen los valores de X.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

USO	X en m ²
a) Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile	1
b) Edificios educacionales, templos	2
c) Lugares de trabajo, locales, patios y terrazas destinados a comercio, mercados, ferias, exposiciones, restaurantes	3
d) Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos de caridad	5
e) Edificio de escritorios y oficinas, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baile	8
f) Viviendas privadas y colectivas	12
g) Edificios industriales, el número de ocupantes será declarado por el propietario	16
h) Salas de juego	2
i) Grandes tiendas, supermercados, planta baja y 1 ^{er} subsuelo	3
j) Grandes tiendas, supermercados, pisos superiores	8
k) Hoteles, planta baja y restaurantes	3
l) Hoteles, pisos superiores	20
m) Depósitos	30

En subsuelos, excepto para el primero a partir del piso bajo, se supone un número de ocupantes doble del que resulta del cuadro anterior.

3.1.3. A menos que la distancia máxima del recorrido o cualquier otra circunstancia haga necesario un número adicional de medios de escape y de escaleras independientes, la cantidad de estos elementos se determinará de acuerdo a las siguientes reglas.

3.1.3.1. Cuando por cálculo, corresponda no más de tres unidades de ancho de salida, bastará con un medio de salida o escalera de escape.

3.1.3.2. Cuando por cálculo, corresponda cuatro o más unidades de ancho de salida, el número de medios de escape y de escaleras independientes se obtendrá por la expresión:

$$\text{Nº de medios de escape y escaleras} = \underline{\underline{n}} + 1 / 4$$

Las fracciones iguales o mayores de 0,50 se redondearán a la unidad siguiente.

3.2. Situación de los medios de escape.

3.2.1. Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso en piso bajo, con comunicación directa a la vía pública, que tenga una ocupación mayor de 300 personas y algún punto del local diste más de 40 metros de la salida, medidos a través de la línea de libre trayectoria, tendrá por lo menos dos medios de escape. Para el 2do. medio de escape, puede usarse la salida general o pública que sirve a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio.

3.2.2. Los locales interiores en piso bajo, que tengan una ocupación mayor de 200 personas

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

3.2.3. contarán por lo menos con dos puertas lo más alejadas posibles una de otra, que conduzcan a un lugar seguro. La distancia máxima desde un punto dentro de un local a una puerta o a la abertura exigida sobre un medio de escape, que conduzca a la vía pública, será de 40 m. medidos a través de la línea de libre trayectoria.

3.2.4. En pisos altos, sótanos y semisótanos se ajustará a lo siguiente:

3.2.4.1. Números de salidas:

En todo edificio con superficie de piso mayor de 2500 m² por piso, excluyendo el piso bajo, cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos medios de escape.

Todos los edificios que en adelante se usen para comercio o industria cuya superficie de piso exceda de 600 m² excluyendo el piso bajo tendrán dos medios de escape ajustados a las disposiciones de esta reglamentación, conformando 'caja de escalera'. Podrá ser una de ellas auxiliar 'exterior', conectada con un medio de escape general o público.

3.2.4.2. Distancia máxima a una caja de escalera.

Todo punto de un piso, no situado en piso bajo, distará no más de 40 m. de la caja de escalera a través de la línea de libre trayectoria; esta distancia se reducirá a la mitad en sótanos.

3.2.4.3. Las escaleras deberán ubicarse en forma tal que permitan ser alcanzadas desde cualquier punto de una planta, a través de la línea de libre trayectoria, sin atravesar un eventual frente de fuego.

3.2.4.4. Independencia de la salida.

Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios exigidos de escape. En todos los casos las salidas de emergencia abrirán en el sentido de circulación.

3.3. Caja de escalera.

Las escaleras que conformen 'Cajas de Escalera' deberán reunir los siguientes requisitos:

3.3.1. Serán construidas en material incombustible y contenidas entre muros de resistencia al fuego acorde con el mayor riesgo existente.

3.3.2. Su acceso tendrá lugar a través de puerta de doble contacto, con una resistencia al fuego de igual rango que el de los muros de la caja. La puerta abrirá hacia adentro sin invadir el ancho de paso

3.3.3. En los establecimientos la caja de escalera tendrá acceso a través de una antecámara con puerta resistente al fuego y de cierre automático en todos los niveles. Se exceptúan de la obligación de tener antecámara, las cajas de escalera de los edificios destinados a oficinas o bancos cuya altura sea menor de 20 m.

3.3.4. Deberá estar claramente señalizada e iluminada permanentemente.

3.3.5. Deberá estar libre de obstáculos no permitiéndose a través de ellas, el acceso a ningún tipo de servicios, tales como: armarios para útiles de limpieza, aberturas para conductos de incinerador

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Firmado: C.P.N. Blanca J. Alvillos
Secretaria
C.D. de Y. Buena

Javier Jantus
Presidente
C.D. de Y. Buena

ORDENANZA N°: 2517

3.3.6. y/o compactador, puertas de ascensor, hidratantes y otros.

3.3.7. Sus puertas se mantendrán permanentemente cerradas, contando con cierre automático.

3.3.8. Cuando tenga una de sus caras sobre una fachada de la edificación, la iluminación podrá ser natural utilizando materiales transparentes resistentes al fuego.

3.3.9. Los acabados o revestimientos interiores serán incombustibles y resistentes al fuego.

3.3.10. Las escaleras se construirán en tramos rectos que no podrán exceder de 21 alzadas c/uno. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula:

donde: a = (alzada), no será mayor de 0,18 m.

$2a + p = 0,60 \text{ m á } 0,63 \text{ m}$

donde: p (pedada), no será mayor de 0,26 m

Los descansos tendrán el mismo ancho que el de la escalera, cuando por alguna circunstancia la autoridad de aplicación aceptará escaleras circulares o compensadas, el ancho mínimo de los escalones será de 0,18 m. y el máximo de 0,38 m.

3.3.11. Los pasamanos se instalarán para escaleras de 3 o más unidades de ancho de salida, en ambos lados. Los pasamanos laterales o centrales cuya proyección total no exceda los 0,20 m. pueden no tenerse en cuenta en la medición del ancho.

3.3.12. Ninguna escalera podrá en forma continua seguir hacia niveles inferiores al del nivel principal de salida.

3.3.13. Las cajas de escalera que sirvan a seis o más niveles deberán ser presurizadas convenientemente con capacidad suficiente para garantizar la estanqueidad al humo.