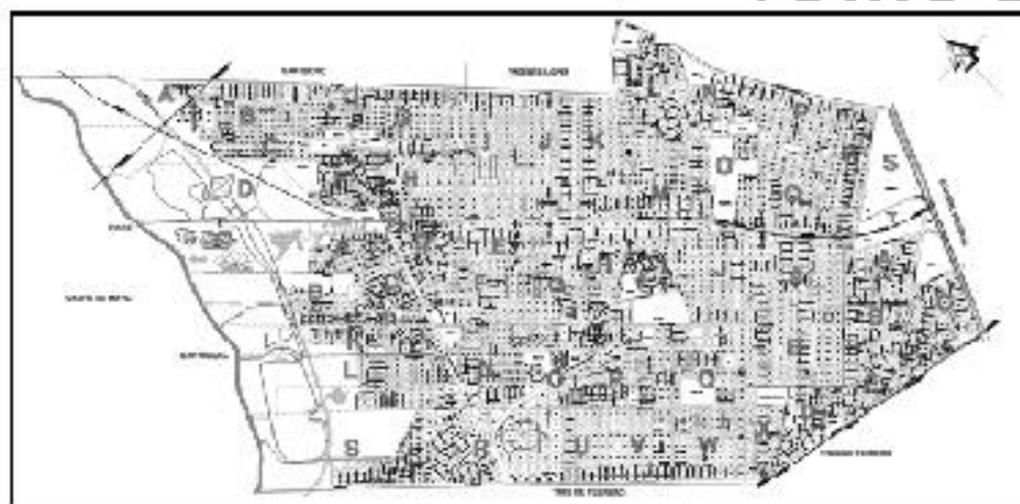


# TOMO 1



## **TEXTO ORDENADO DEL CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO**

ORDENANZA 2971/86 con las modificaciones introducidas por las Ordenanzas 3076/87, 3097/87, 3195/87, 3342/88, 3562/89, 3806/89, 3854/89, 3865/90, 3879/90, 3909/90, 3971/90, 4176/91, 4723/92, 4877/92, 4990/93, 5303/93, 5344/93, 5351/93, 5580/94, 5744/94, 6165/95, 7097/98, 7192/99, 7556/00, 7637/01, 7649/01, 7681/07, 8036/02, 8143/02, 8228/02, 8233/02, 8865/04, 9300/05, 9671/07, 10224/08, 10242/08, 10501/09, 10834/10, 10856/10, 10941/10, 10942/10, 11240/12

## **ÍNDICE TOMO 1 – NORMAS GENERALES**

### CAPÍTULO I

1. GENERALIDADES
- 1.1. DEL CARÁCTER
- 1.2. DEL CRITERIO GENERAL
- 1.3. DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN
- 1.4. DE LOS CASOS DE DUDOSA INTERPRETACIÓN O DILUCIDACIÓN, REGLAMENTACIONES Y MODIFICACIONES
- 1.6. APELACIONES, RECURSOS, PROYECTOS

### CAPÍTULO II

2. SUBDIVISIONES
- 2.1. MANZANAS O MACIZOS EXISTENTES
- 2.1.1. SUBDIVISIÓN
- 2.1.2. CESIONES
- 2.1.2.1. ESPACIOS CIRCULATORIOS, APERTURAS Y ENSANCHES
- 2.1.2.2. ESPACIOS LIBRES VERDES PÚBLICOS Y RESERVAS
- 2.1.3. PUBLICIDAD DE LOTEOS
- 2.2. PARCELAS EXISTENTES
- 2.3. TRAMITACIONES

### CAPÍTULO III

3. URBANIZACIONES
- 3.1. URBANIZACIONES PARA USOS RESIDENCIALES
- 3.2. URBANIZACIONES PARA USOS INDUSTRIALES
- 3.3. URBANIZACIONES PARA USOS ESPECIALES
- 3.4. TRAMITACIONES

### CAPÍTULO IV

4. USO DEL SUELO
- 4.1. USOS CONFORMES
- 4.1.1. USOS PREDOMINANTES
- 4.1.2. USOS COMPLEMENTARIOS
- 4.1.3. USOS COMPATIBLES
- 4.2. USOS NO CONFORMES
- 4.3. USOS CONDICIONADOS

### CAPÍTULO V

5. INDICADORES URBANÍSTICOS

- 5.1. DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.)
- 5.1.1. CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES POR PARCELA
- 5.1.2. FORMA DE CÁLCULO DE HABITANTES POR PARCELA
- 5.2. DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL (D.N.M.R.)
- 5.2.1. CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES RESIDENTES POR PARCELA
- 5.2.2. CANTIDAD MÁXIMA DE DORMITORIOS POR PARCELA
- 5.2.3. DENSIDAD BRUTA
- 5.3. COEFICIENTE DE HACINAMIENTO (C.H.)
- 5.4. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)
- 5.5. COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.)
- 5.6. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

## CAPÍTULO VI

- 6. NORMAS DE TEJIDO
- 6.1. PULMÓN DE MANZANA
- 6.1.1. LÍNEAS DE PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LA CONSTRUCCIÓN
- 6.1.1.1. S/TÍTULO
- 6.1.1.2. S/TÍTULO
- 6.1.2. S/TÍTULO
- 6.1.3. S/TÍTULO
- 6.2. RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE
- 6.2.1. RETIRO OBLIGATORIO O MÍNIMO DE FRENTE EN LOTES DE ESQUINA
- 6.2.2. SEMI RETIRO MÍNIMO DE FRENTE
- 6.3. RETIRO LATERAL
- 6.3.1. RETIRO LATERAL MÍNIMO EN ZONA DE EDIFICACIÓN OBLIGATORIA EN TORRE
- 6.3.2. RETIRO LATERAL VOLUNTARIO
- 6.4. ALTURAS
- 6.4.1. ALTURA MÁXIMA
- 6.4.2. ALTURA MÁXIMA DE FACHADA
- 6.4.3. COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL

## CAPÍTULO VII

- 7. PREMIOS
- 7.1. PREMIO POR ANCHO DE PARCELA
- 7.2. PREMIO POR RETIRO LATERAL
- 7.3. PREMIO POR RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE
- 7.4. PREMIO POR DISMINUCIÓN DEL F.O.S.
- 7.5. PREMIO POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE
- 7.6. FORMA DE CALCULAR LOS PREMIOS

## CAPÍTULO VIII

- 8. MEDIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES
- 8.1. ESPACIO URBANO Y SUS COMPONENTES
- 8.1.1. CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO
- 8.1.2. COTA DE ARRANQUE DE LOS COMPONENTES Y EXTENSIONES DEL ESPACIO URBANO
- 8.1.3. ESPACIO URBANO INTERNO
- 8.1.4. RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE
- 8.1.4.1. RETIROS DE FACHADA
- 8.1.5. RETIRO LATERAL VOLUNTARIO

- 8.1.5.1. RETIRO LATERAL DE FACHADA
- 8.1.6. EXTENSIÓN APENDICULAR DE ESPACIO URBANO
- 8.1.7. EXTENSIÓN DE ESPACIO URBANO BAJO NIVEL DE VEREDA
- 8.2. PATIO INTERNO
- 8.2.1. COTA DE ARRANQUE DE LOS PATIOS AUXILIARES Y SUS EXTENSIONES
- 8.2.2. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS INTERNOS
- 8.2.3. EXTENSIÓN APENDICULAR DE PATIO INTERNO
- 8.2.4. MEDICIÓN DE LAS ÁREAS CORRESPONDIENTES A COMPONENTES DEL ESPACIO URBANO O DE PATIOS INTERNOS Y SUS EXTENSIONES APENDICULARES

## CAPÍTULO IX

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

## CAPÍTULO X

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

## CAPÍTULO XI

- 11. ESTRUCTURA VIAL
- 11.1. DEFINICIÓN
- 11.2. RED VIAL BÁSICA
- 11.2.1. DEFINICIÓN
- 11.2.2. CLASIFICACIÓN
- 11.2.3. LISTADO DE ARTERIAS COMPONENTES DE LA RED VIAL
- 11.2.4. ARTERIAS LOCALES
- 11.3. USOS DE LA CALZADA
- 11.3.1. CIRCULACIÓN VEHICULAR
- 11.3.2. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR
- 11.3.2.1 S/TÍTULO

## CAPÍTULO XII

- 12. TRAMITACIONES
- 12.1. CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN Y USO CONFORME
- 12.2. PROYECTOS DE OBRA
- 12.3. CONSULTAS
- 12.4. SUBDIVISIONES
- 12.5. APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

12.5.1. [PARA USO RESIDENCIAL](#)

12.5.2. [PARA USO INDUSTRIAL](#)

12.5.3. [PARA USOS ESPECIALES](#)

12.6. [SOLICITUD DE TRAZADO DE PULMÓN FIJO EN MANZANA IRREGULAR](#)

[ANEXO](#)

CERTIFICADOS Y PLANILLAS

## **CAPÍTULO I**

### **1 GENERALIDADES**

#### **1.1 DEL CARÁCTER:**

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

#### **1.2 DEL CRITERIO GENERAL:**

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

#### **1.3 DE LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN:**

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

#### **1.4 DE LOS CASOS DE DUDOSA INTERPRETACIÓN O DILUCIDACIÓN, REGLAMENTACIONES Y MODIFICACIONES:**

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

#### **1.6 APELACIONES, RECURSOS, PROYECTOS:**

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

## **CAPÍTULO II**

### **2 SUBDIVISIONES**

#### **2.1 MANZANAS O MACIZOS EXISTENTES**

##### **2.1.1 SUBDIVISIÓN:**

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

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

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

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

##### **2.1.2 CESIONES:**

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

##### **2.1.2.1 ESPACIOS CIRCULATORIOS, APERTURAS Y ENSANCHES:**

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

- a. Continuidad geométrica:  
Referida a la continuidad del trazado con la trama circulatoria circundante.

En caso de existir un quiebre forzoso, el mismo deberá resolverse mediante un trazado que, en lo posible, permita la visibilidad de los tramos.

**b. Ancho mínimo:**

Para continuación de arterias no pertenecientes a la red vial, deberá observarse una separación entre líneas municipales de 15 m.

Cuando una prolongación de arteria pertenezca a la red vial, actual o proyectada, el ancho deberá continuar al existente observando un mínimo de 15 m, medidos entre líneas municipales.

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

- Lado mínimo sobre vía de circulación principal: 150 m.
- Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: 50 m.

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

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

**2.1.2.2 ESPACIOS LIBRES VERDES PÚBLICOS Y RESERVAS:**

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

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

$$\text{CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES} = \text{SUPERFICIE NETA} \times \text{DENSIDAD NETA POT.}$$

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.1.3 PUBLICIDAD DE LOTEOS:**

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

## **2.2 PARCELAS EXISTENTES:**

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

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular.

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

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

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

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas en el distrito respectivo cuando:

- a. Se trate de predios localizados en cualquier distrito y la subdivisión tenga por objeto la donación, cesión o destino de una de las parcelas a la localización de una actividad de prestación de servicios de infraestructura o de equipamiento social o de seguridad pública. En estos casos cuando la actividad a localizar requiera de la construcción de un edificio, se asegurará la posibilidad de aplicar un F.O.S. de 0.6 y un F.O.T. no superior al admitido para esos usos en el distrito y se verificará que la otra parcela remanente no tenga un ancho inferior al prototípico de la manzana ni una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.
- b. Se trate de predios localizados en los distritos industriales Ip, Ie e Id; la reducción no sea superior al 10 % de su ancho o superficie y se originen en la necesidad de adecuarse a condicionantes del parcelamiento original y/ o construcciones existentes.
- c. Se trate de predios localizados en cualquier distrito y la parcela creada lo sea con el fin de anexarla a un lote lindero con el objeto de:
  1. Sanear un título afectado por la invasión se linderos materializada por una construcción de difícil o costosa remoción.
  2. Evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores que los exigidos en los reglamentos de construcción.
  3. Corregir una baja relación frente - fondo, entendiendo por tal a la inferior a un tercio. En estos casos el lote remanente deberá tener la superficie mínima establecida para la zona.
  4. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones urbanísticas superiores o equivalentes a la anterior.
  5. Transferir superficies entre lotes linderos para permitir ampliar la superficie de aquel destinado a la localización de equipamiento social o de seguridad pública. En este caso el lote remanente no podrá tener un ancho inferior al prototípico de la manzana ni una superficie inferior a 300 m<sup>2</sup>.

## **2.3 TRAMITACIONES: VER CAPÍTULO XII**

## **CAPÍTULO III**

### **3 URBANIZACIONES**

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

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

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

#### **3.1 URBANIZACIONES PARA USOS RESIDENCIALES:**

Las dimensiones de subdivisiones mínimas establecidas para las zonas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario y la mancomunidad del suelo permanezca en copropiedad.

En estos casos, manteniendo las densidades fijadas, el municipio dictará normas específicas respecto a indicadores urbanísticos, aspectos constructivos, áreas verdes, circulaciones, estacionamiento, equipamiento, infraestructura y otras de aplicación para el caso. La aprobación de estos proyectos requerirá el dictamen previo del Ministerio de Obras Públicas.

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

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

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

### **3.2 URBANIZACIONES PARA USOS INDUSTRIALES:**

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

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

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

### **3.3 URBANIZACIONES PARA USOS ESPECIALES:**

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

### **3.4 [TRAMITACIONES: VER CAPÍTULO XII](#)**

## **CAPÍTULO IV**

### **4 USO DEL SUELO**

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

#### **4.1 USOS CONFORMES:**

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

##### **4.1.1 USOS PREDOMINANTES:**

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

##### **4.1.2 USOS COMPLEMENTARIOS:**

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

##### **4.1.3 USOS COMPATIBLES:**

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

#### **4.2 USOS NO CONFORMES:**

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

#### **4.3 USOS CONDICIONADOS:**

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

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

## **CAPÍTULO V**

### **5 INDICADORES URBANÍSTICOS**

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

#### **5.1 DENSIDAD NETA MÁXIMA (D.N.M.):**

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

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

##### **5.1.1 CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES POR PARCELA:**

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

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

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

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

##### **5.1.2 FORMA DE CÁLCULO DE LOS HABITANTES POR PARCELA:**

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

a. Residencia:

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

b. Administración, comercio y servicios comerciales:

1 persona cada 15 m<sup>2</sup>. El cálculo se efectuará sobre la superficie de los locales de venta, oficinas, etc., no contabilizándose depósitos, archivos, sanitarios y otros locales complementarios. En todos los casos, se despreciarán fracciones menores a los 15 m<sup>2</sup>.

c. Industria y almacenaje:

Surgirá de la aplicación de las disposiciones provinciales vigentes.

d. Equipamiento (clínicas, hospitales, establecimientos educativos, culturales, sociales y deportivos, actividades recreativas en general):

No contabilizan densidad.

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

## **5.2 DENSIDAD NETA MÁXIMA RESIDENCIAL:**

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

### **5.2.1 CANTIDAD MÁXIMA DE HABITANTES RESIDENTES POR PARCELA:**

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

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

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

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

### **5.2.2 CANTIDAD MÁXIMA DE DORMITORIOS POR PARCELA:**

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

En vivienda unifamiliar, independientemente del resultado arrojado por el cálculo de la cantidad máxima de habitantes por parcela, se permitirá la construcción de la cantidad de dormitorios que se adecue de a las necesidades del grupo familiar. En todos los casos la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano podrá presuponer la designación de un local como dormitorio a los fines de asignarle densidad en los supuestos de locales declarados como cuartos de costura, planchado, estudio, etc. cuando de las características del proyecto así, se desprenda.

### 5.2.3 DENSIDAD BRUTA:

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

### 5.3 COEFICIENTE DE HACINAMIENTO (C.H.):

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

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

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

Los coeficientes de hacinamiento se diferencian por tipo de uso de la unidad funcional y son de aplicación para cualquier zona del Partido. Deberán establecerse de acuerdo a la siguiente tabla.

USO	CANTIDAD DE HABITANTES	COEFICIENTE DE HACINAMIENTO (m <sup>2</sup> / persona)
Residencial Unifamiliar	Hasta 2	14 mín. 28
	+ de 2	10
Residencial multifamiliar	Hasta 2	15 mín. 30
	+ de 2	12
Comercial, administrativo y análogos		10

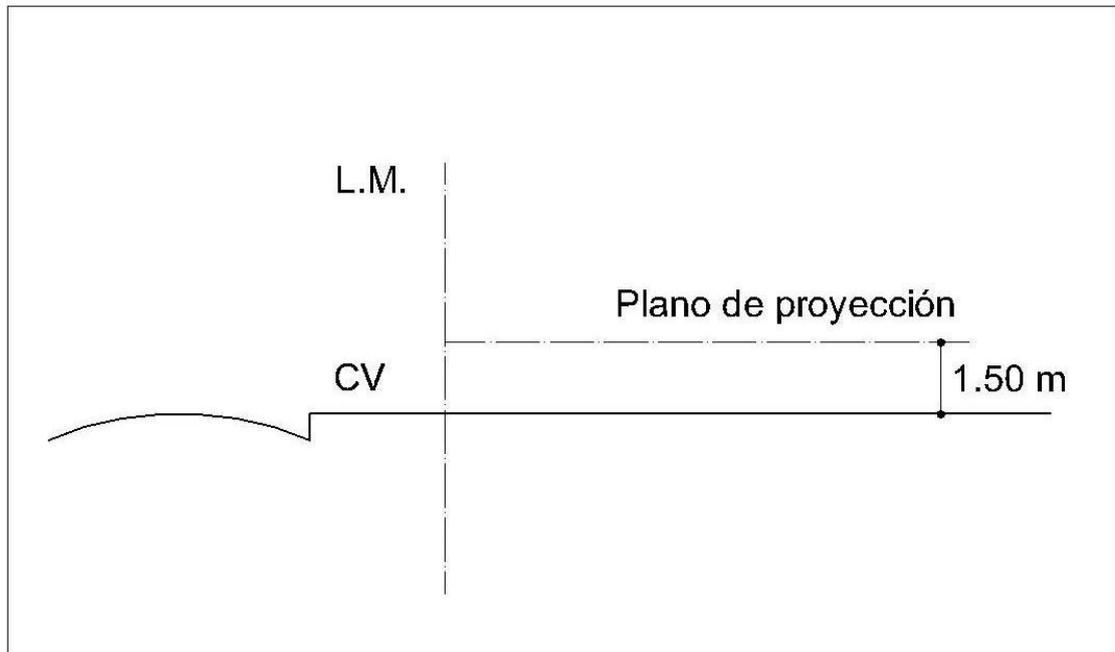
En el caso de locales comerciales cuando el público no acceda al interior del local se admitirá una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> por persona.

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

### 5.4 FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):

Denomínase así al coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela determina la máxima proyección que podrán alcanzar las superficies cubiertas o

Código de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad de General San Martín  
semicubiertas del edificio sobre un plano perpendicular a la línea municipal ubicado a 1.50 m sobre la cota de vereda en su intersección con la línea municipal.



$$\text{F.O.S.} \times \text{SUPERFICIE PARCELA} = \text{MÁXIMA PROYECCIÓN DEL EDIFICIO SOBRE PLANO} + 1.50 \text{ M}$$

Por debajo de dicho plano la parcela podrá ser ocupada con construcciones excepto en el área correspondiente a suelo absorbente.

No serán contabilizados en la superficie máxima de proyección:

- a. La proyección de salientes o aleros de hasta la tercera parte de su altura.
- b. La proyección de escaleras descubiertas hasta 2.20 m de su altura total.
- c. La proyección de tanques de agua, instalaciones complementarias, circulaciones u otros elementos constructivos de características similares cuya máxima dimensión horizontal sea menor o igual a la tercera parte de su altura.
- d. Todos los cercos de cerramiento forzoso, incluidos los internos.

## **5.5 COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (C.A.S.):**

Denomínase así al coeficiente establecido para cada zona, que, multiplicado por la superficie de la parcela, definirá el área mínima de suelo destinada a funciones absorbentes.

La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la cota del plano de proyección + 1.50 m, ni poseer solado, debiendo permanecer convenientemente parquizada, contando con una especie

arbórea como mínimo, cuya localización se acotará en los planos de obra. La superficie de suelo absorbente deberá localizarse dentro del pulmón de manzana en los casos en que este último esté afectado a estacionamiento vehicular descubierto.

En las zonas en las que no se haya establecido el C.A.S., éste se aplicará solamente a las parcelas afectadas por el pulmón de manzana y será equivalente a 0.10.

## **5.6 FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):**

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

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

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

No se incluirán en el cómputo:

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

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

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

Para el caso de los distritos cuyo FOT sea inferior a 3 (tres), a excepción del distrito Ru, se podrá aplicar éste, si las construcciones tienen como destino exclusivo "Cocheras de Uso Comercial". Para otros usos, se permitirá emplear la diferencia entre el FOT del distrito y el máximo de 3 (tres) para el uso cocheras.

## **CAPÍTULO VI**

### **6 NORMAS DE TEJIDO**

#### **6.1 PULMÓN DE MANZANA:**

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

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

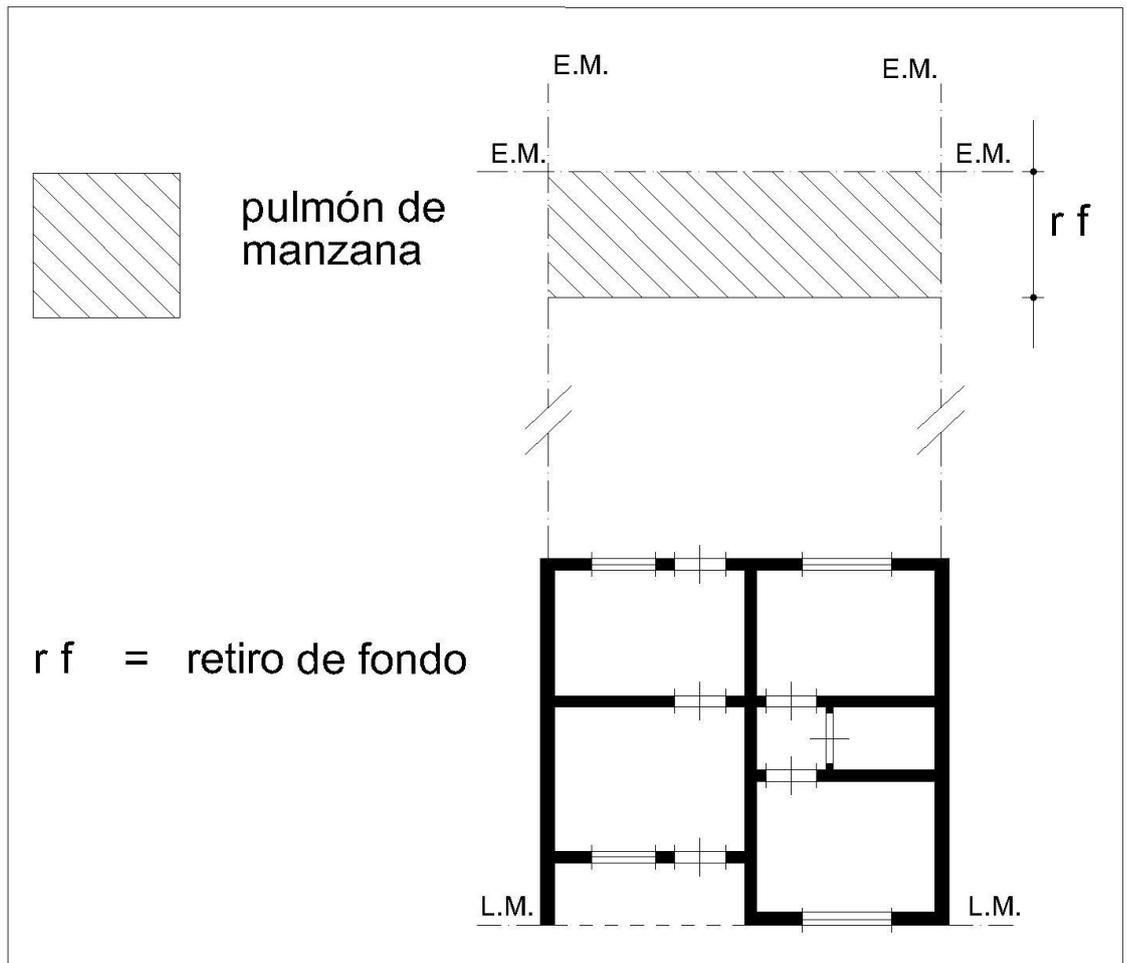
- a. Balcones de ancho no superior a 1,00 m.
- b. Construcciones bajo cota + 1,50 m.
- c. Construcciones semicubiertas no superiores a 30 m<sup>2</sup> destinadas a quinchos con el punto de máxima altura hasta 3,50 m de la cota de vereda y con hasta la tercera parte de su superficie cerrada.
- d. En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

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

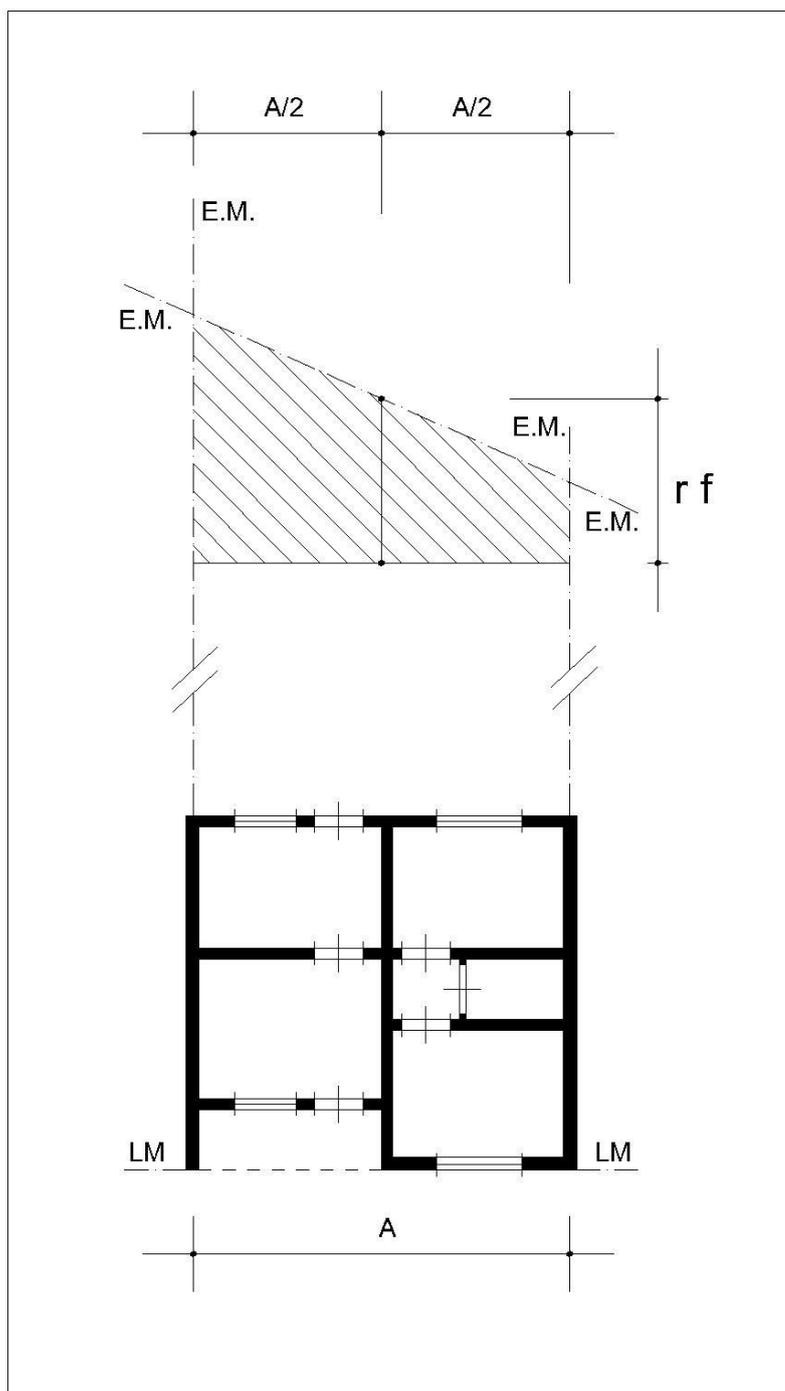
#### **6.1.1 LÍNEAS DE PROFUNDIDAD MÁXIMA DE LA CONSTRUCCIÓN:**

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

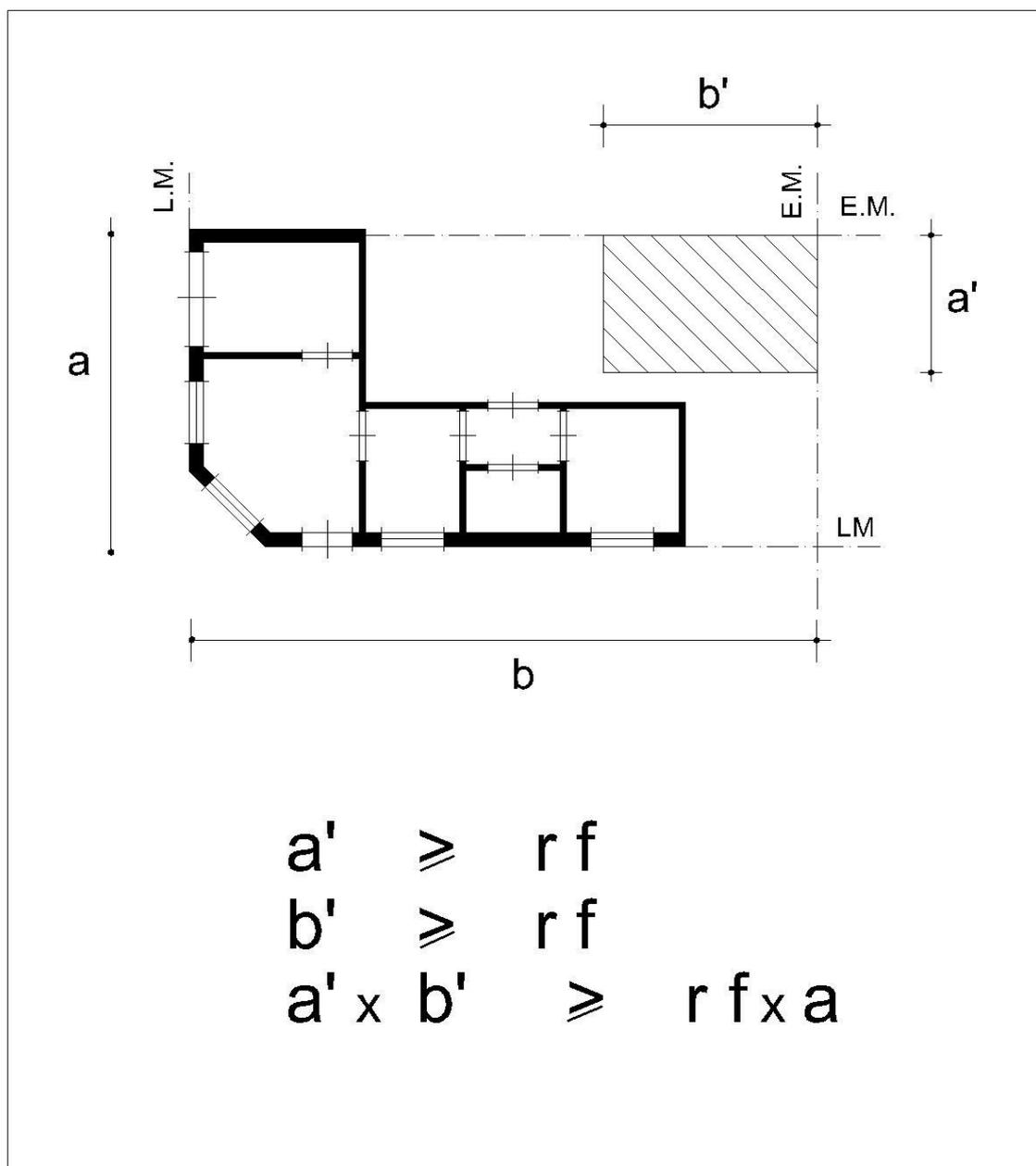
**6.1.1.1** La definida por el retiro de fondo. Se trazará paralela a la línea posterior divisoria de predios y distante de la misma según los mínimos fijados para la zona.



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



En los casos de lotes de esquina, se permitirá compensar el retiro de fondo ubicándolo sobre el ángulo que conforman los dos ejes divisorios del predio, a condición que mantenga igual superficie ( $r f \times$  lado menor de la parcela) y que ninguno de sus lados sea inferior al retiro mínimo de la zona.

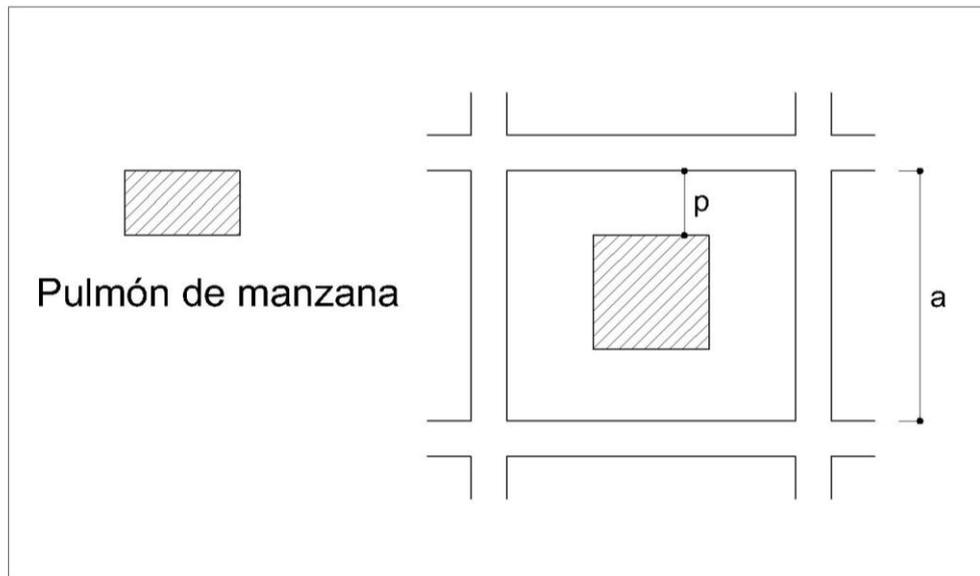


**6.1.1.2** Las definidas por el pulmón fijo que se calcularán para la manzana en su conjunto, trazándose en forma paralela a las líneas municipales y distantes de las mismas una longitud, cuya fórmula es:

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

$$p = 35\% \text{ de } a, \text{ para } a \text{ menor que } 90 \text{ metros}$$

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



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

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

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

- d. Favorecer la forma regular de las superficies no destinadas a pulmón de manzana para optimizar su utilización.

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

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

## **6.2 RETIRO OBLIGATORIO DE FRENTE:**

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

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

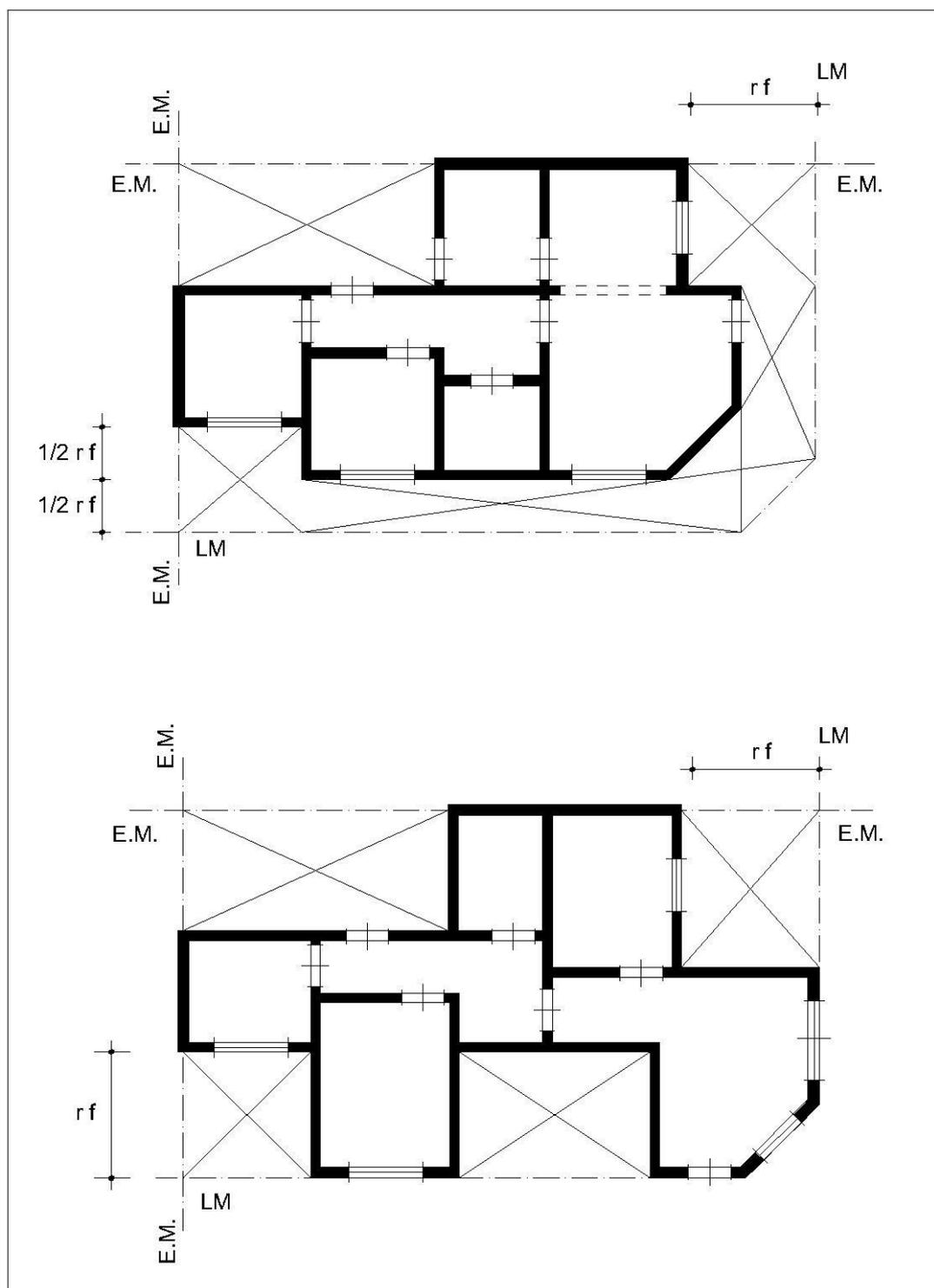
En cualquiera de los casos, la línea de retiro de frente podrá ser sobrepasada con salientes y balcones.

### **6.2.1 RETIRO OBLIGATORIO O MÍNIMO DE FRENTE EN LOTES EN ESQUINA:**

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

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

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



### 6.2.2 SEMI RETIRO MÍNIMO DE FRENTE (SRM):

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

## 6.3 RETIRO LATERAL:

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

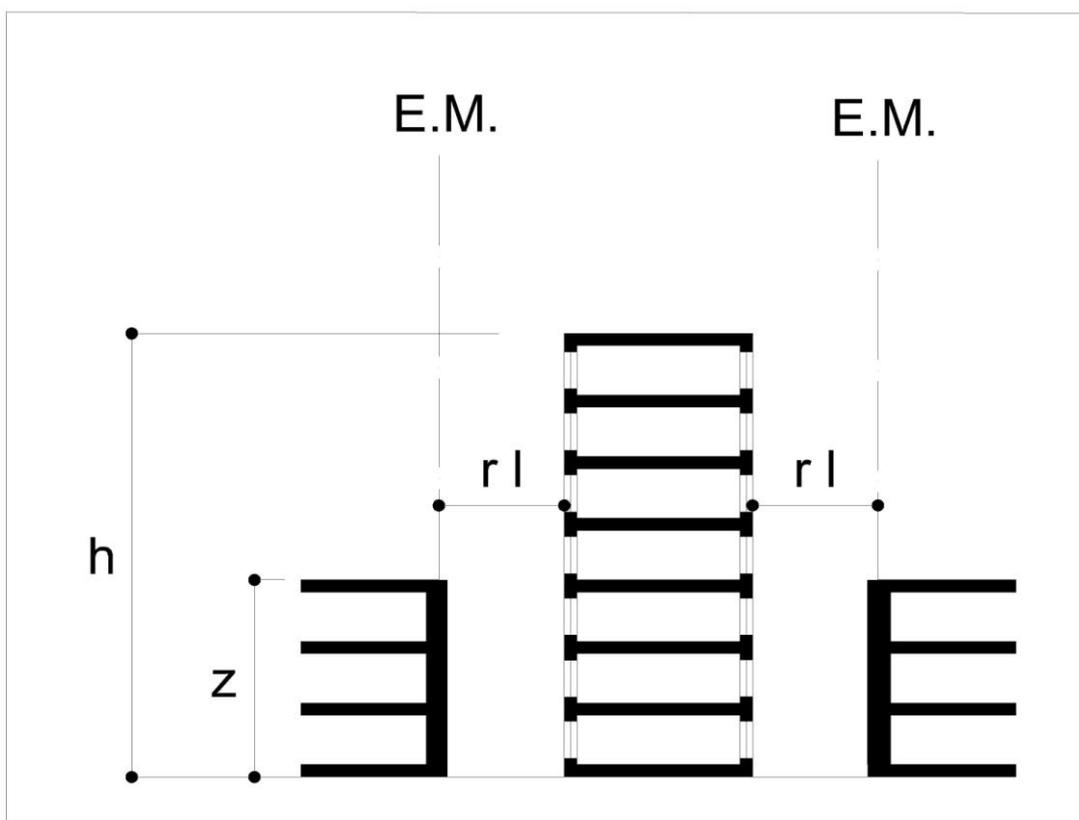
### 6.3.1 RETIRO LATERAL MÍNIMO OBLIGATORIO EN CASO DE TORRE LINDERA:

El retiro lateral mínimo obligatorio en caso de torre lindera se establecerá de acuerdo a las siguientes fórmulas

- a. Para torre sin basamento

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

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



- b. Para torre con basamento

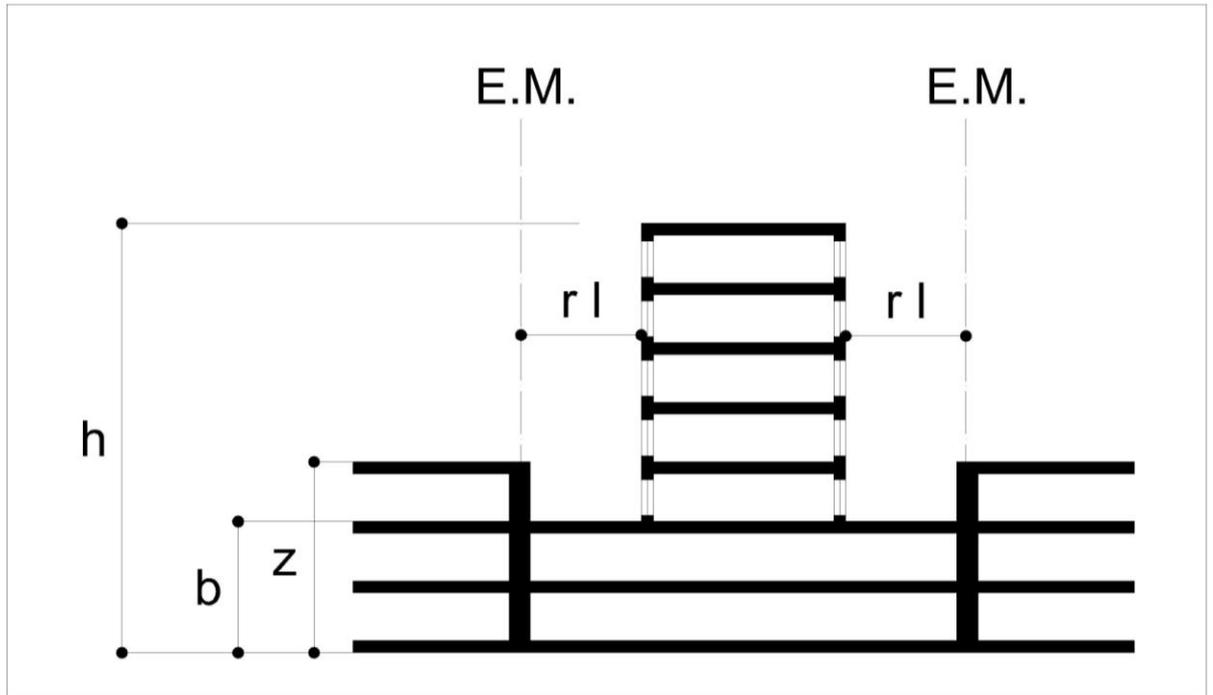
$$rl \geq 4,15 \text{ m}$$

siendo

$rl$  = retiro lateral

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

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



### 6.3.2 RETIRO LATERAL VOLUNTARIO (Rlv):

Cuando un propietario decida construir voluntariamente separado del eje lateral divisorio de predios, dicho retiro deberá guardar las relaciones previstas en componentes del espacio urbano: retiro lateral (Ver punto [8.1.5. Capítulo VIII](#)), si el mismo sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

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

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

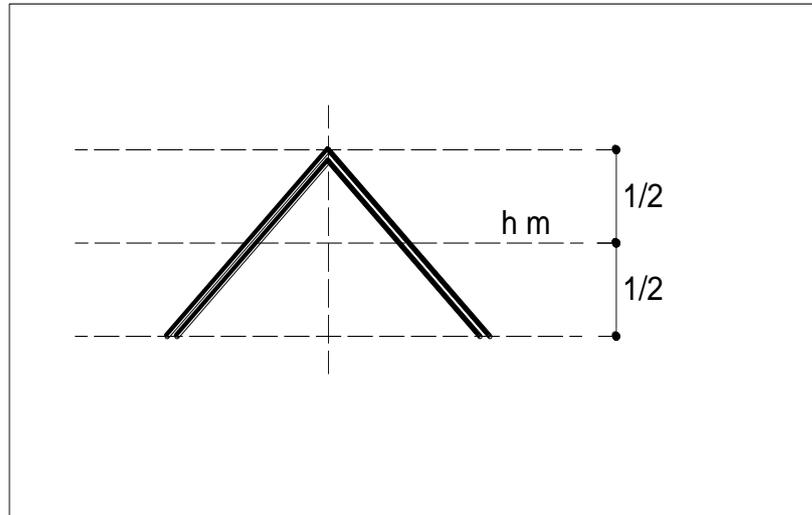
## 6.4 ALTURAS:

### 6.4.1 ALTURA MÁXIMA (hm):

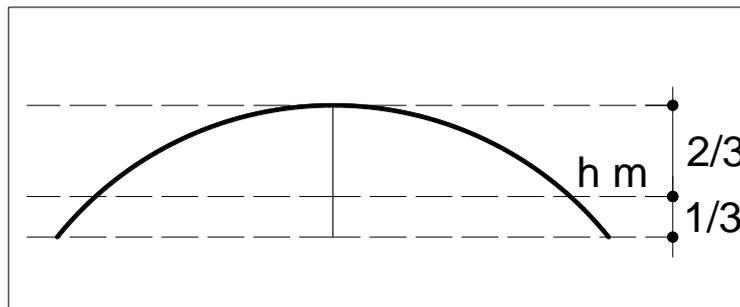
Denomínase así a la máxima distancia permitida entre la cota de vereda y la cara externa de la cubierta de un edificio.

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

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



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



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

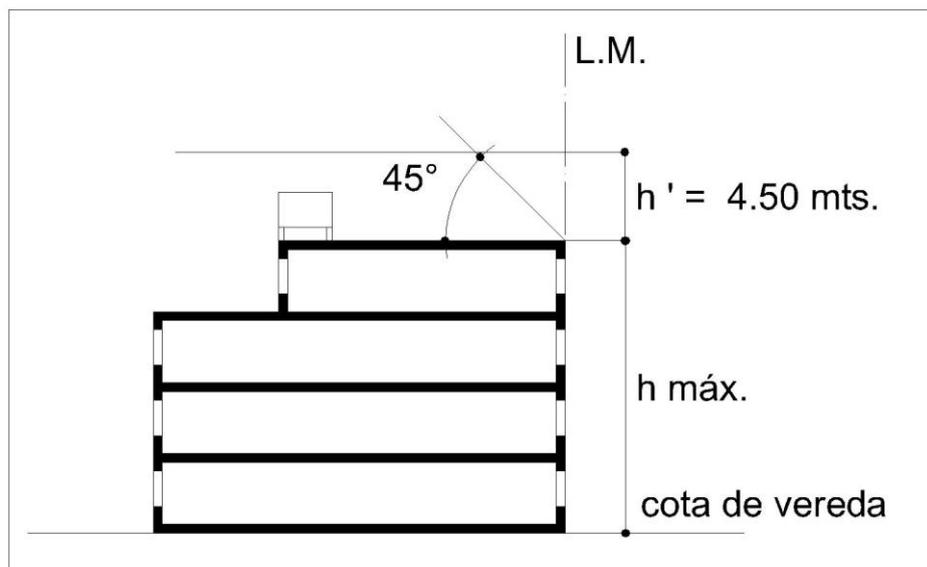
Dicha altura máxima sólo podrá ser sobrepasada con la construcción de tanques de agua, sala de máquinas, caja de ascensores y cajas de escaleras, siempre y cuando dichas construcciones se ubiquen debajo de un plano virtual inclinado a  $45^\circ$  respecto de la línea municipal hasta el plano límite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

Esta restricción será establecida en forma particular para cada uno de los distritos del Partido que cuentan con la misma, siendo ellos: Cp - Comercial principal, Cs - Comercial secundario, Cl - Comercial local, Ra - Residencial de alta densidad, Rm -Residencial de media densidad, Rb - Residencial de baja densidad, Ri - Residencial industrial, Ir - Industrial residencial y Tec – Industrial tecnológico. No será de aplicación en el caso de construcciones de perímetro libre, excepto en los polígonos que se delimitan a continuación:

Villa Ballester: Desde la intersección de la calle 122 y los fondos de las parcelas frentistas a la calle 25, vereda SO por estos últimos hacia el SE; calle 104; calle 43; calle 100; calle 49; calle 88; calle 55; calle 88; fondos de las parcelas frentistas a la calle 61, vereda NE; calle 94; calle 57; calle 106; calle 69 (este); calle 110; calle 91; calle 120; calle 79; calle 124; calle 69 (oeste); calle 126; calle 43; calle 122, hasta los fondos de las parcelas frentistas a la calle 25, vereda SO.

Villa San Andrés: Desde la intersección de la calle 88 y la calle 55, por esta última hacia el SE; calle 76; calle 69 (este); calle 88, hasta calle 55.

Desde la intersección de la calle 86 y la calle 69 (oeste), por esta última hacia el SE; avenida A-64; calle 91; D-78; calle 86, hasta calle 69 (oeste).



#### 6.4.2 ALTURA MÁXIMA DE FACHADA (hmf):

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

$$h_f \leq 3df$$

siendo

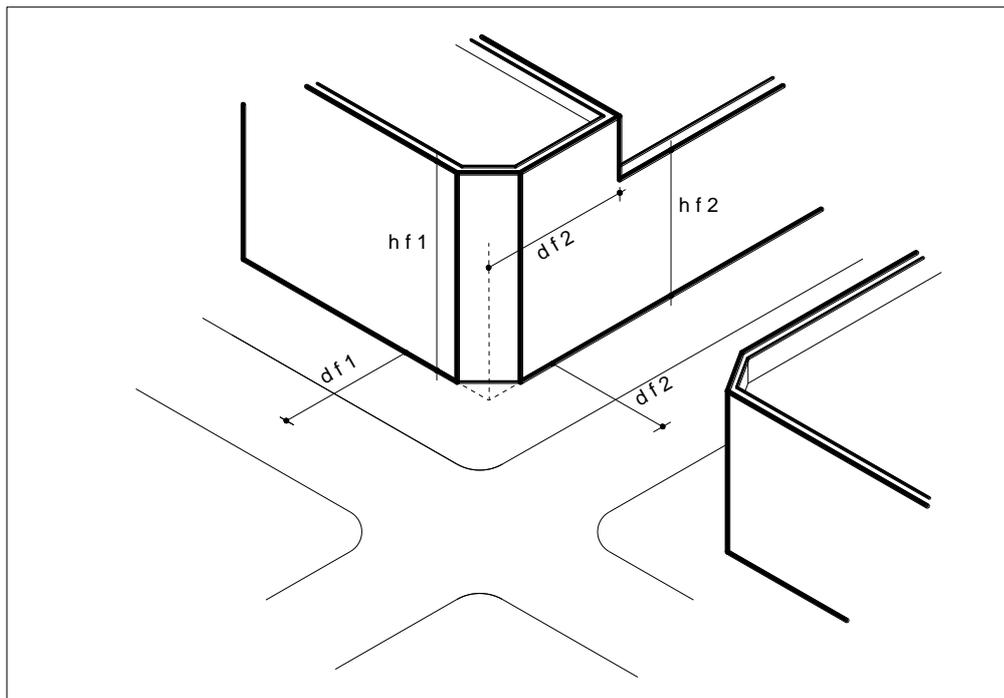
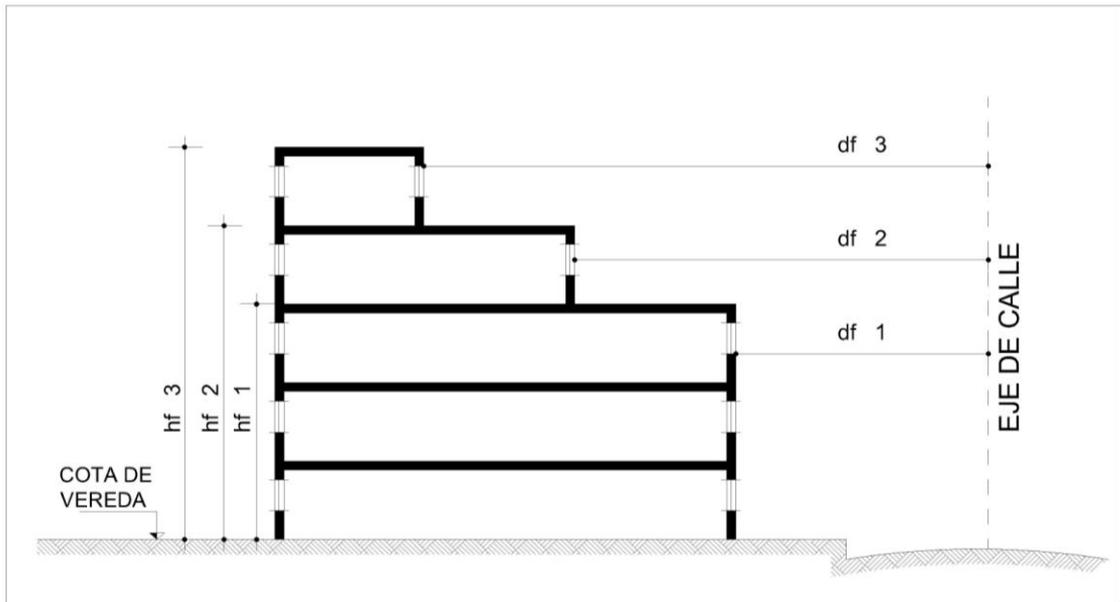
$h_f$  = altura máxima de fachada

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

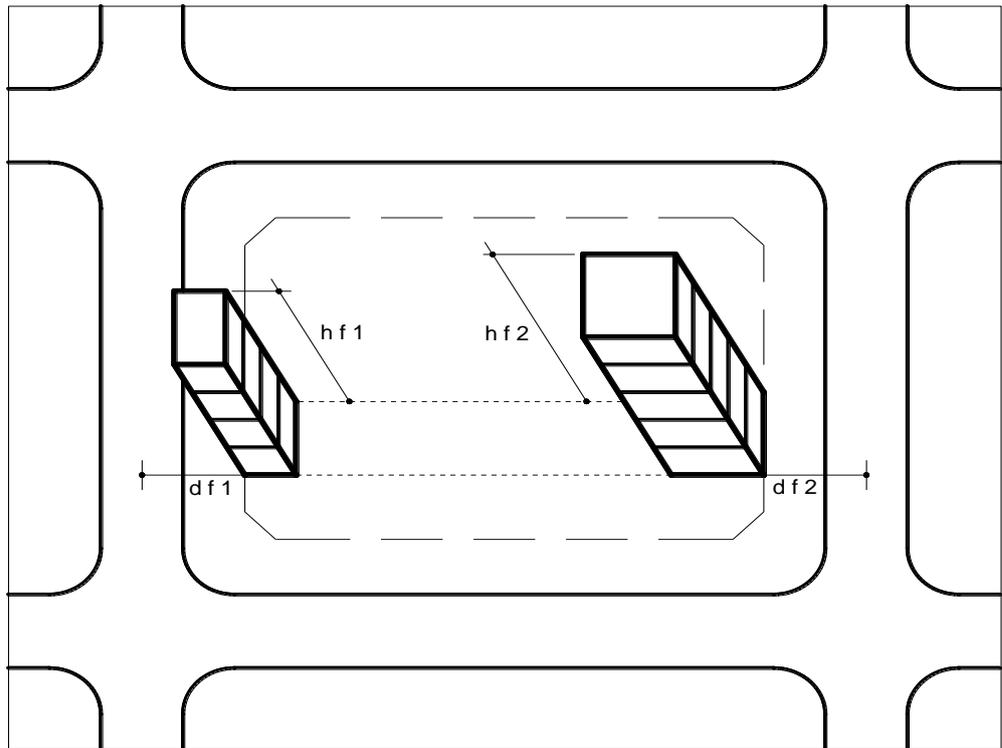
Dicha altura podrá ser superada con construcción retirada en forma aterrazada, a condición que las nuevas fachadas no sobrepasen en su altura a la relación establecida respecto del eje de la calle.

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

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



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



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

$$hf = 3df$$

siendo

hf = altura máxima de fachada

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

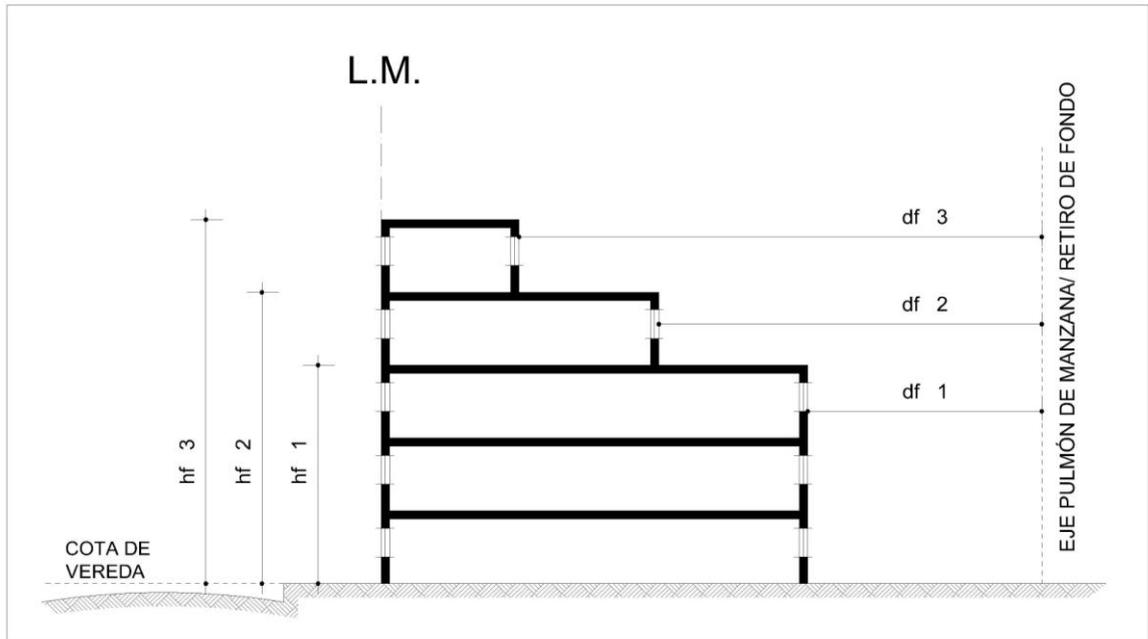
En las zonificaciones con Retiro de fondo obligatorio y cuando el uso del edificio sea vivienda multifamiliar y/u oficinas, la altura de la fachada de contrafrente deberá cumplir con la relación:

$$hf = 3dfr$$

siendo

hf = altura máxima de fachada

dfr = distancia del paramento del contrafrente del edificio al eje del retiro de fondo



### 6.4.3 COEFICIENTE DE ALTURA POTENCIAL (Z):

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

## **CAPÍTULO VII**

### **7 PREMIOS**

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

#### **7.1 PREMIO POR ANCHO DE PARCELA:**

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

#### **7.2 PREMIO POR RETIRO LATERAL:**

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

#### **7.3 PREMIO POR RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE:**

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

#### **7.4 PREMIO POR DISMINUCIÓN DEL F.O.S.:**

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

#### **7.5 PREMIO POR ESPACIO LIBRE PÚBLICO EXISTENTE AL FRENTE:**

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

#### **7.6 FORMA DE CALCULAR LOS PREMIOS:**

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

## **CAPÍTULO VIII**

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

## **8.1 ESPACIO URBANO Y SUS COMPONENTES:**

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

### **8.1.1 CONFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO:**

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

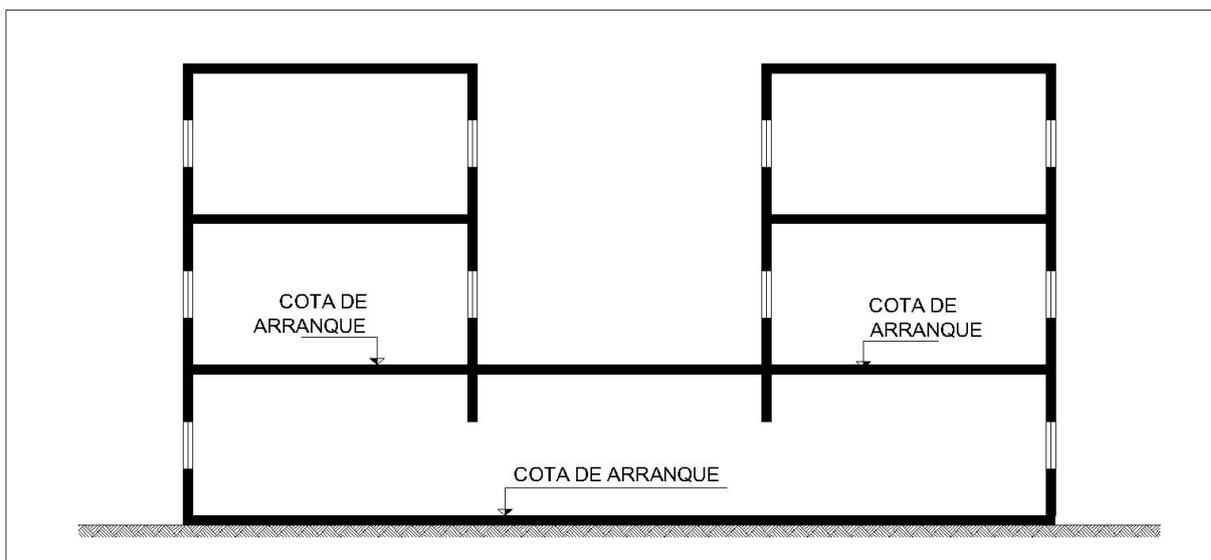
- a. El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales.
- b. El espacio correspondiente al pulmón de manzana definido por las líneas de máxima profundidad de la construcción y retiros de fachada de contrafrente. La distancia entre el eje medianero y el filo de los balcones o fachada de contrafrente no podrá en ningún caso ser menor a 4 metros.
- c. El espacio correspondiente al retiro obligatorio de frente o lateral.

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

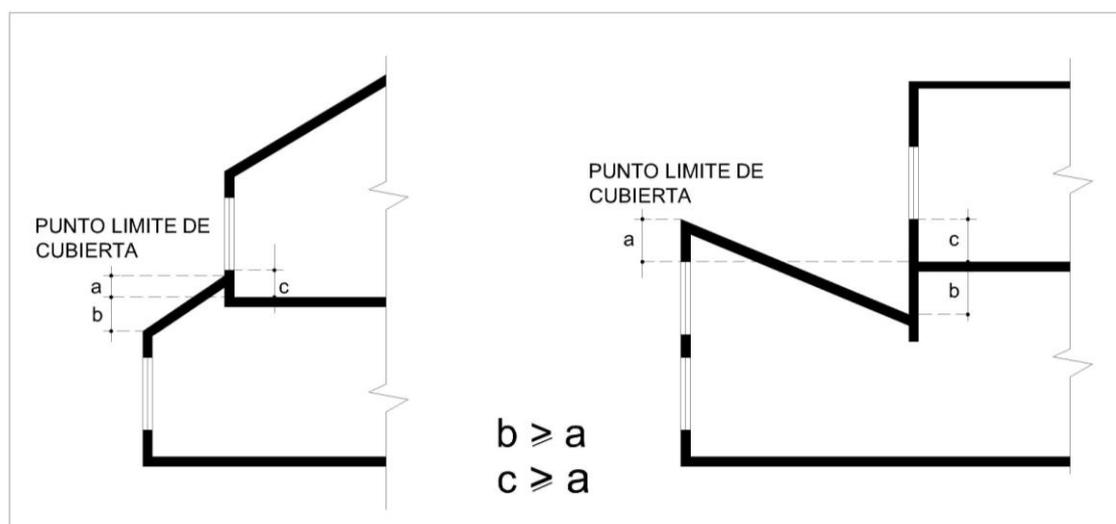
- a. El espacio urbano interno y los retiros de fachadas internas.
- b. El retiro voluntario de frente y los retiros de fachada principal.
- c. El retiro lateral voluntario y los retiros de fachada lateral.
- d. Las extensiones apendiculares o bajo nivel de vereda.

### **8.1.2 COTA DE ARRANQUE DE LOS COMPONENTES Y EXTENSIONES DEL ESPACIO URBANO:**

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



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



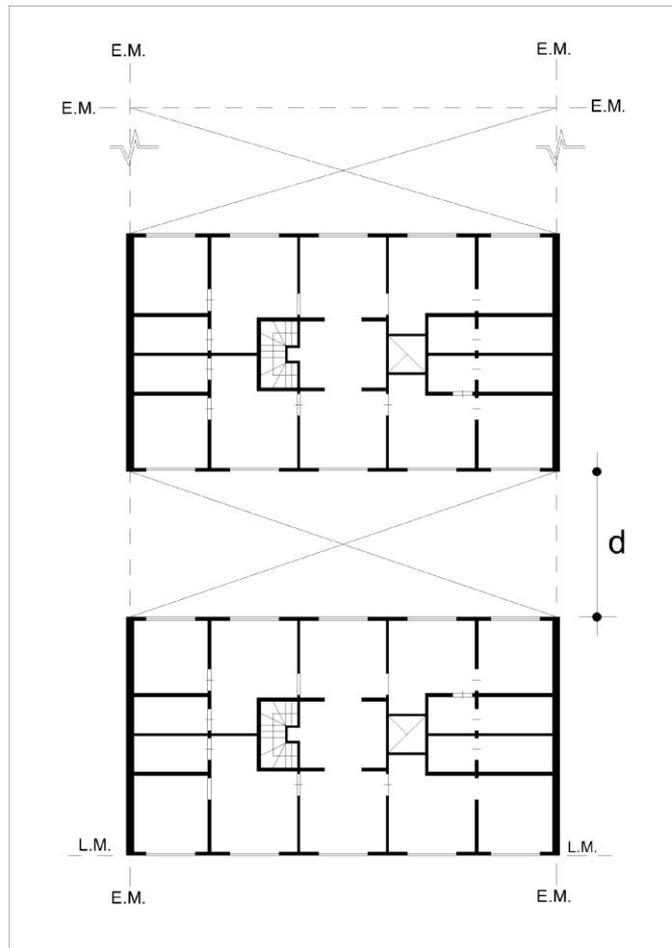
En el caso particular de grandes naves industriales con sistemas de cubierta que permitan su iluminación y ventilación naturales en forma satisfactoria conforme lo establece el Código de Edificación, se considerará cota de arranque del espacio urbano a la de arranque de la cubierta.

### 8.1.3 ESPACIO URBANO INTERNO:

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

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

$$d = \frac{h_1 + h_2}{3}$$

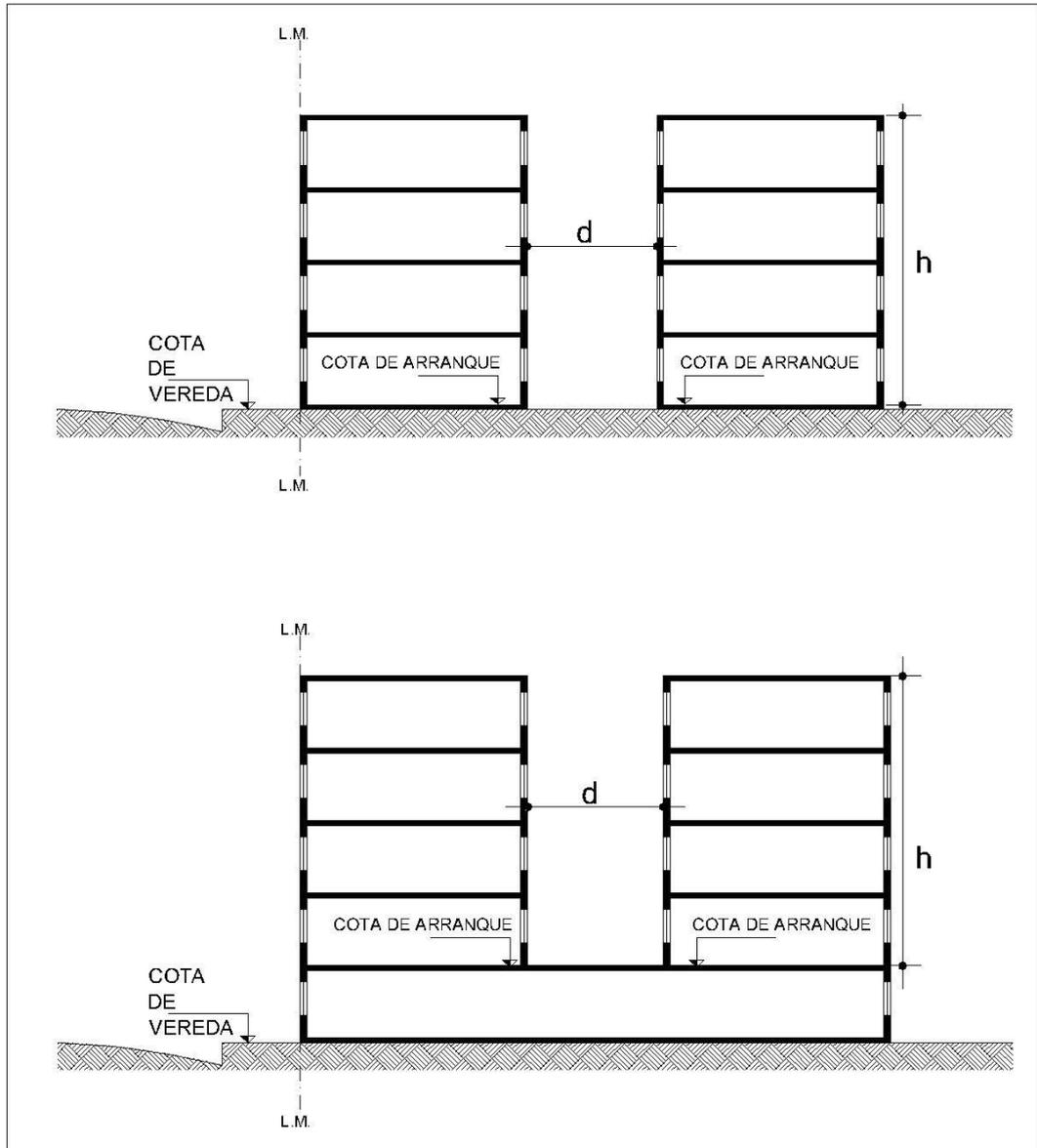


siendo

d = distancia entre paramentos externos.

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

$h_1$  y  $h_2$  = altura de los paramentos enfrentados a partir de la cota de piso del primer local de habitación o trabajo que ilumina a él.



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

En el caso de las parcelas situadas en distritos con pulmón de manzana y que no sean afectadas por el trazado de éste, para generar espacio urbano en el fondo de la parcela será de aplicación el presente cálculo.

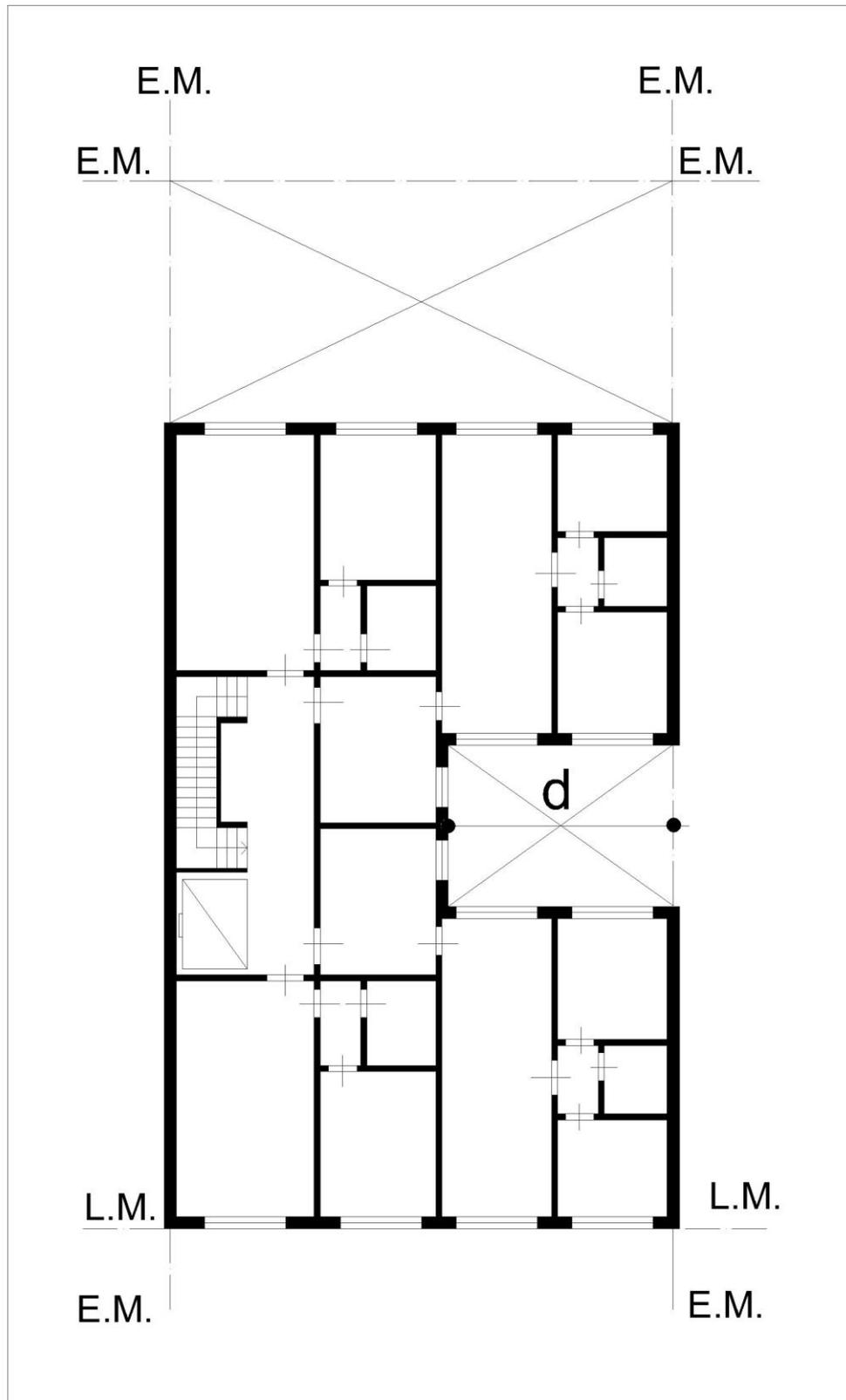
$$d = \frac{h_1 + z_1}{3} + 0,15 \text{ m}$$

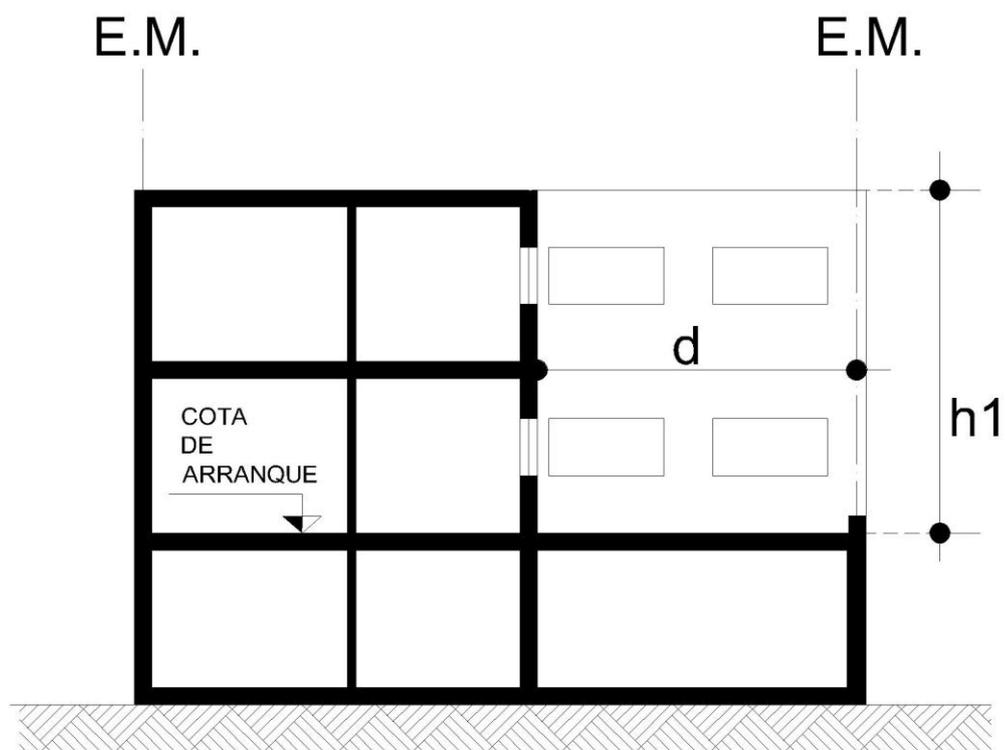
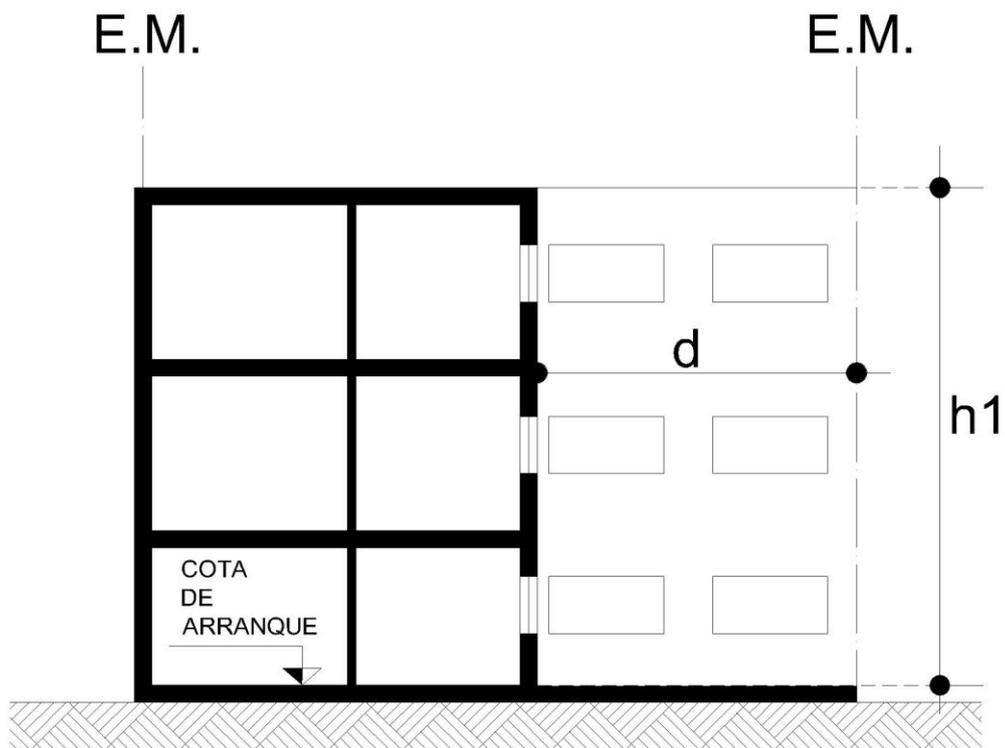
siendo

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

$h_1$  = altura del paramento a partir de la cota de piso del 1<sup>er</sup> local de habitación o trabajo que ventila o ilumina a él.

$z_1$  = coeficiente de altura potencial, menos cota de piso del 1<sup>er</sup> local de habitación o trabajo que ilumina o ventila.

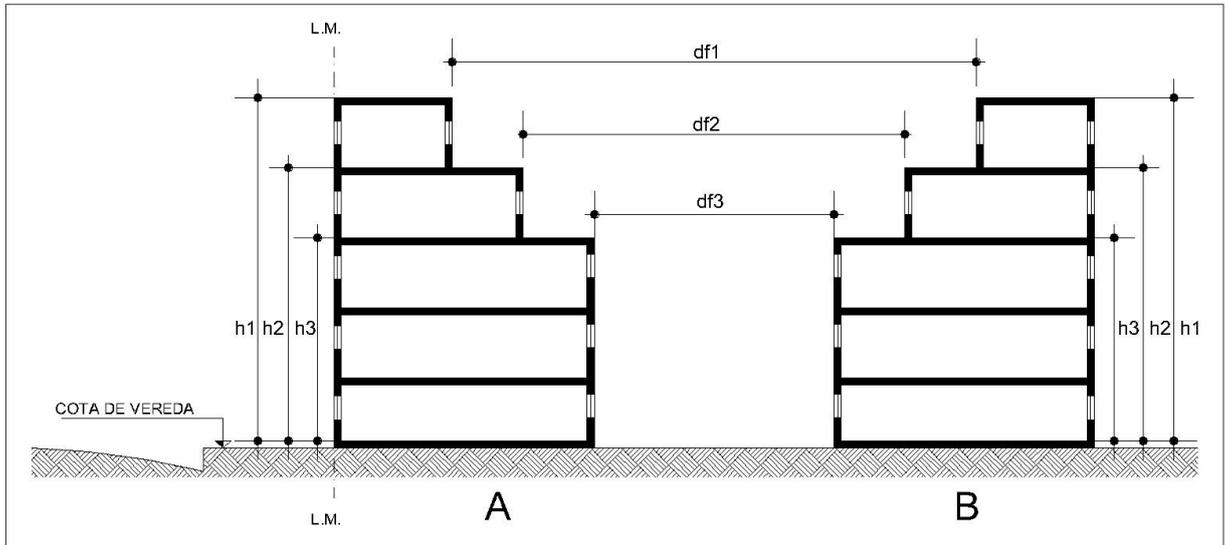




**8.1.3.1** También serán considerados componentes del Espacio Urbano Interno los retiros de fachadas internas que cumplan las siguientes relaciones.

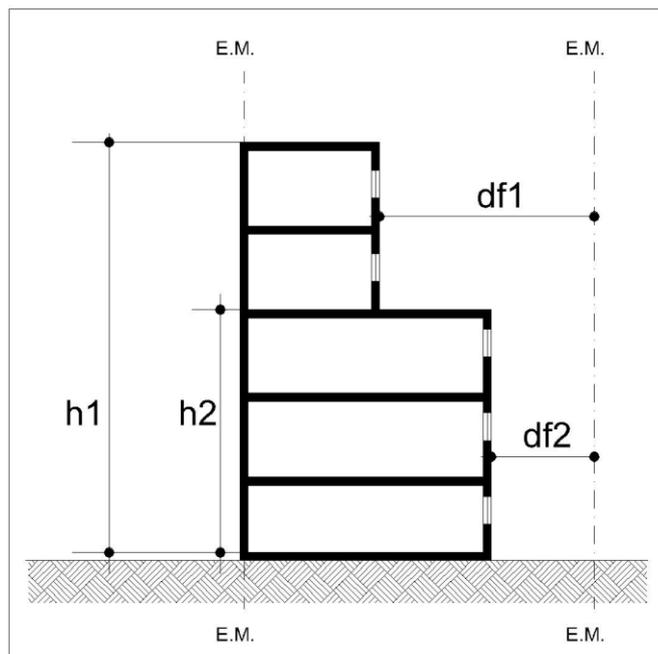
a. Para separación entre dos fachadas internas:

$$df_1 = \frac{hA_1 + hB_1}{3}$$



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

$$df_1 = \frac{h_1 + Z}{3}$$



## 8.1.4 RETIRO VOLUNTARIO DE FRENTE:

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

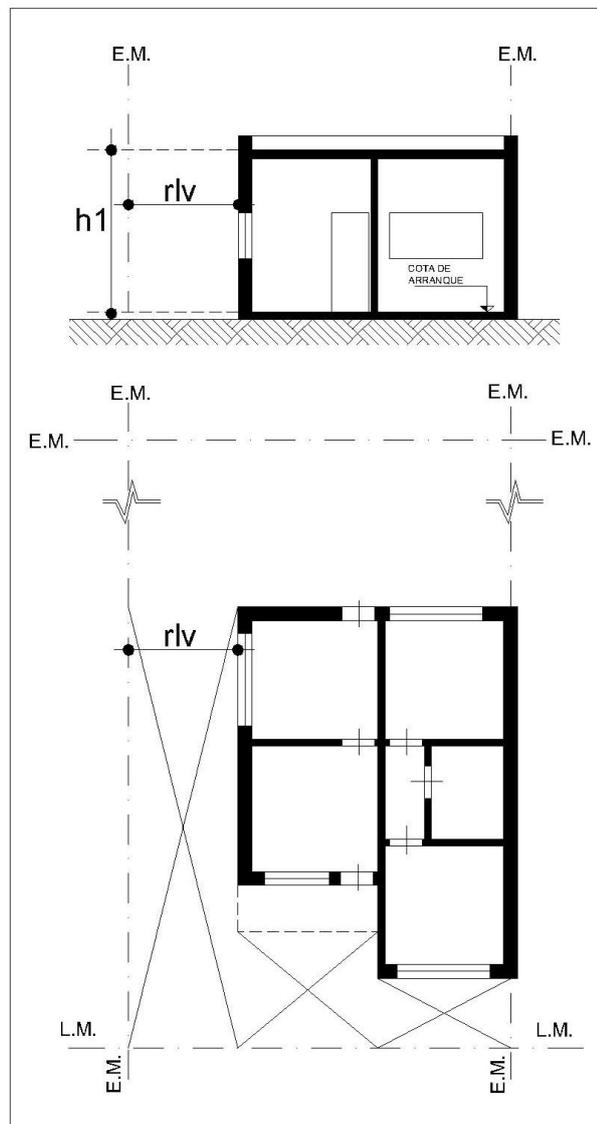
### 8.1.4.1 RETIROS DE FACHADA:

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

## 8.1.5 RETIRO LATERAL VOLUNTARIO:

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

$$rlv \geq \frac{h_1 + z_1}{3} + 0,15 \text{ m} \geq 4,15 \text{ m}$$



siendo

rlv = retiro lateral voluntario

$z_1$  = coeficiente de altura potencial (ver [Título I Cap. VI](#)) menos cota piso 1<sup>er</sup> local que ilumina y ventila.

$h_1$  = Altura del edificio a partir de la cota de piso del 1<sup>er</sup> local de habitación o trabajo que ilumina y ventila

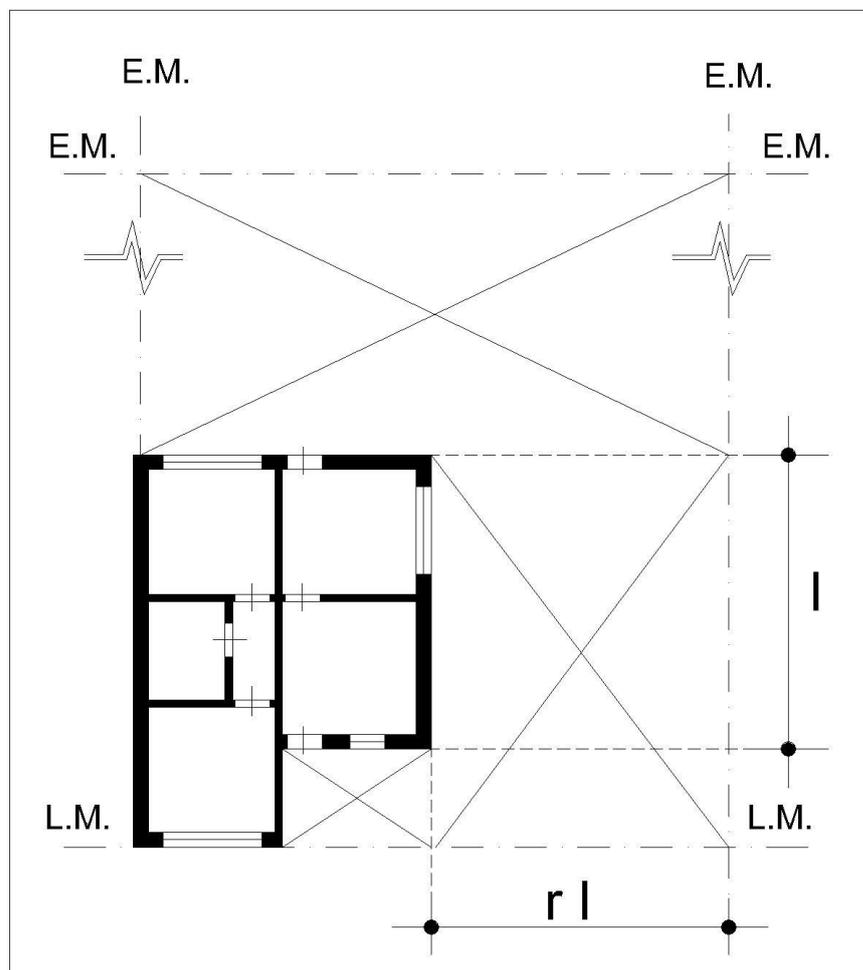
o aquél en que:

$$rl = l$$

siendo

rl = retiro lateral

l = longitud del paramento lateral del edificio



### 8.1.5.1 RETIRO LATERAL DE FACHADA:

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

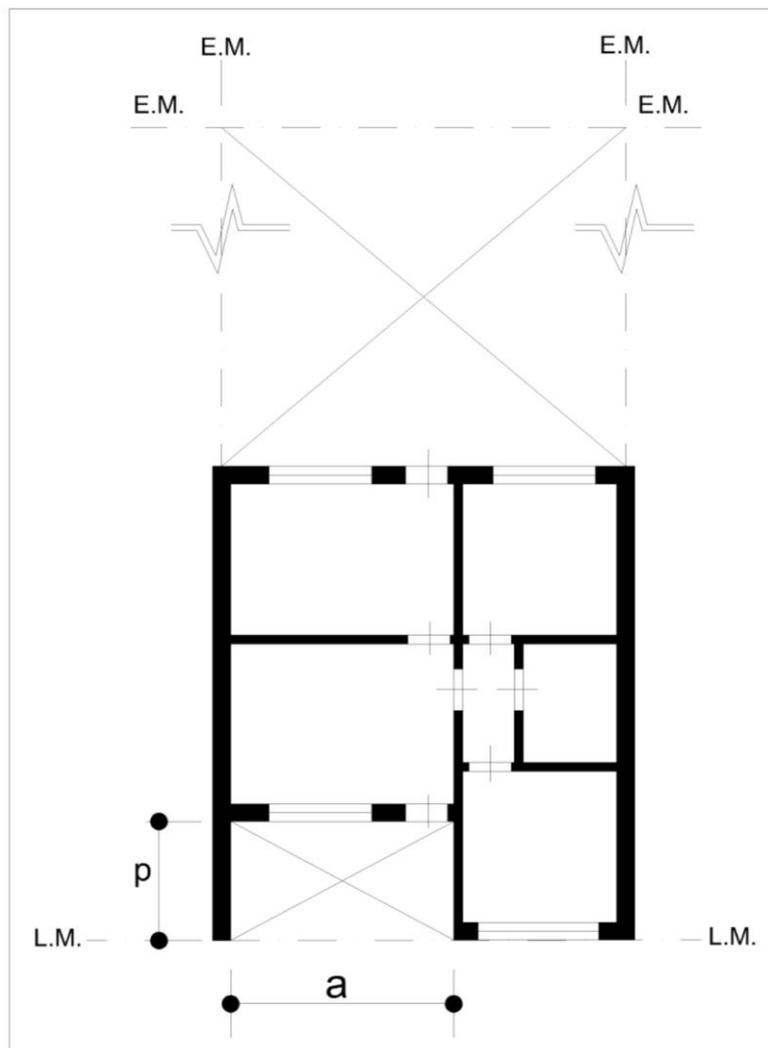
### 8.1.6 EXTENSIÓN APENDICULAR DE ESPACIO URBANO:

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

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

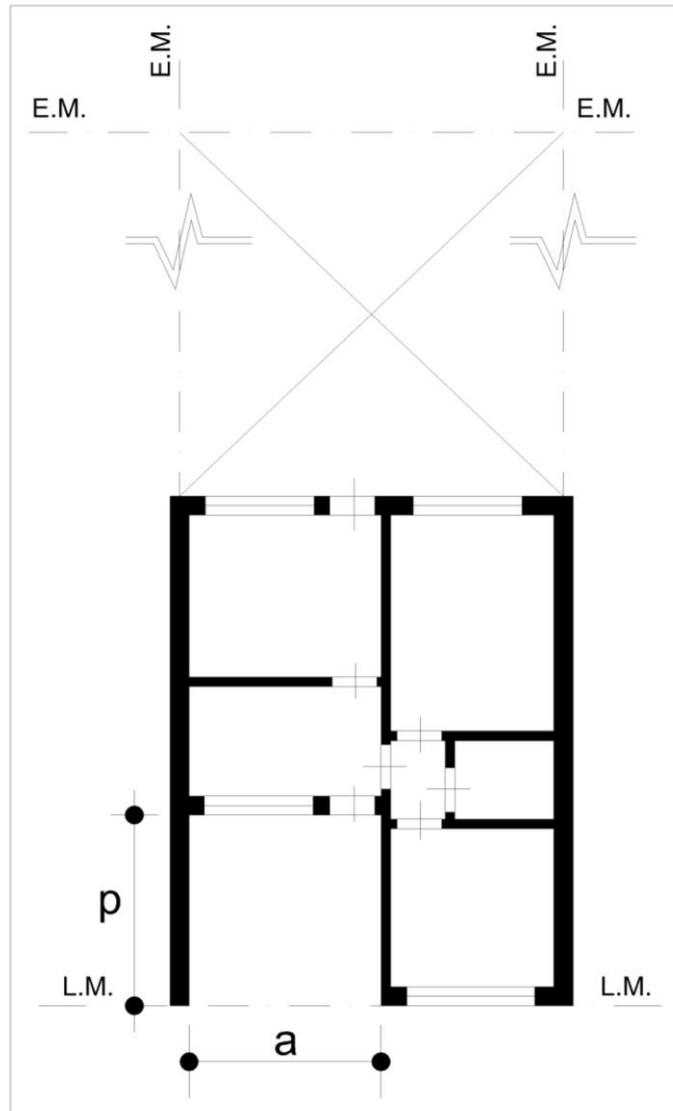
siendo

p = profundidad patio apendicular  
a = ancho de apertura al espacio urbano



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

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



### 8.1.7 EXTENSIÓN DE ESPACIO URBANO BAJO NIVEL DE VEREDA:

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

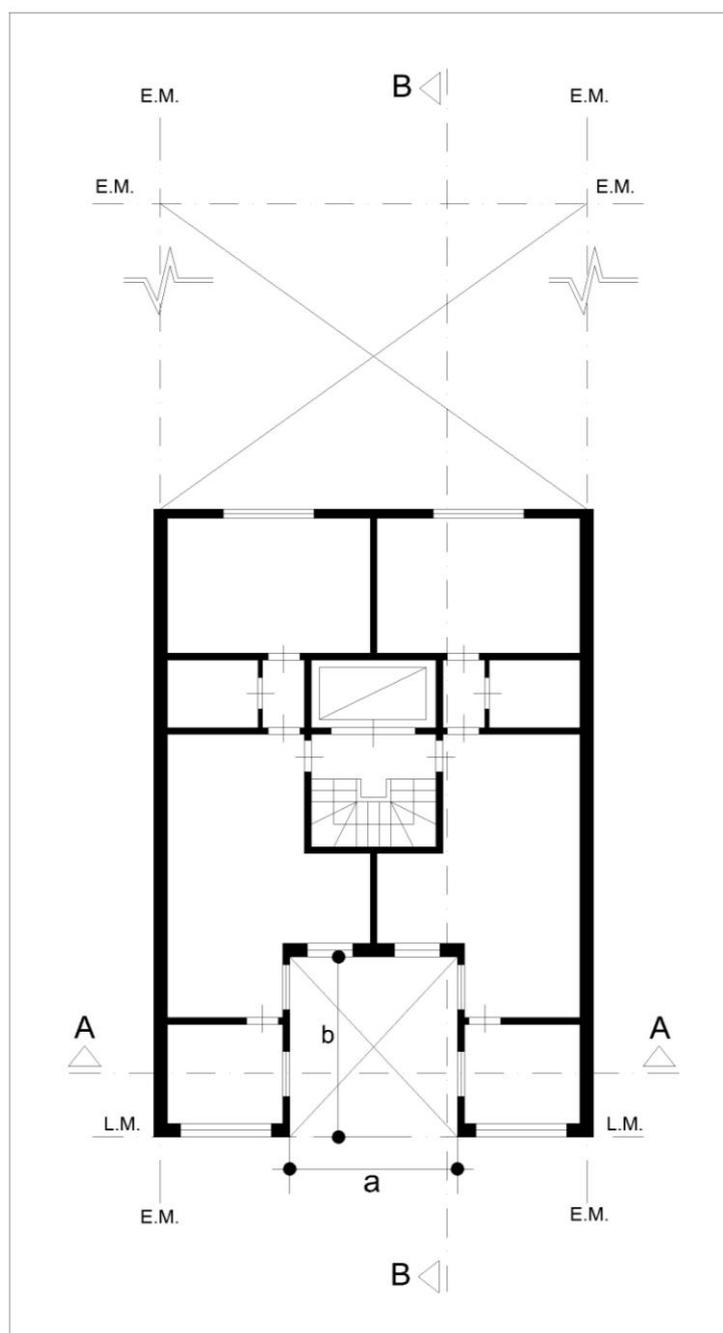
Sus lados no podrán tener una dimensión inferior a 4 metros, y guardarán la relación:

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

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

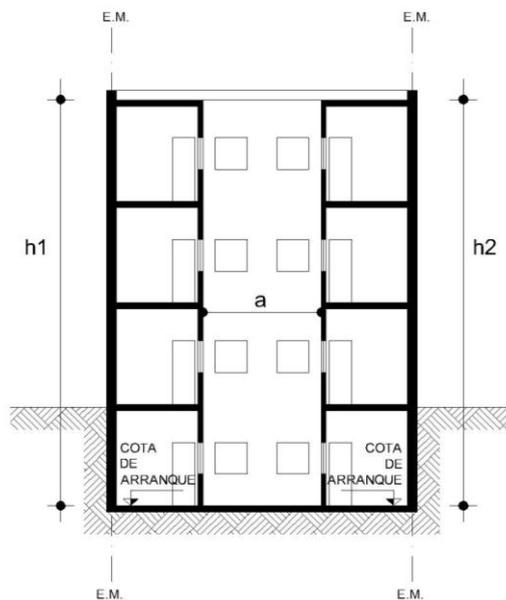
$$a \geq b \quad b \geq 2p$$

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



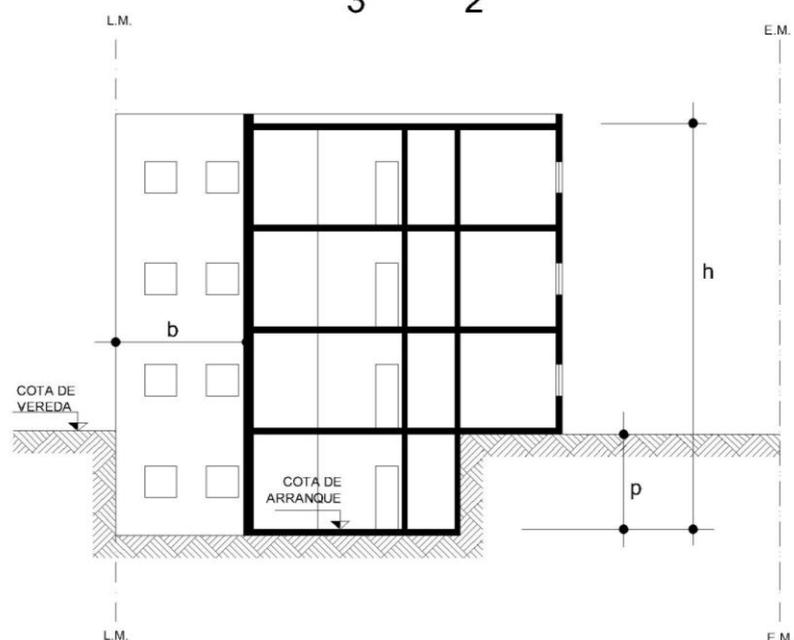
### Corte A-A

$$a = \frac{h_1 + h_2}{3} \geq 2b \geq 8 \text{ m}$$



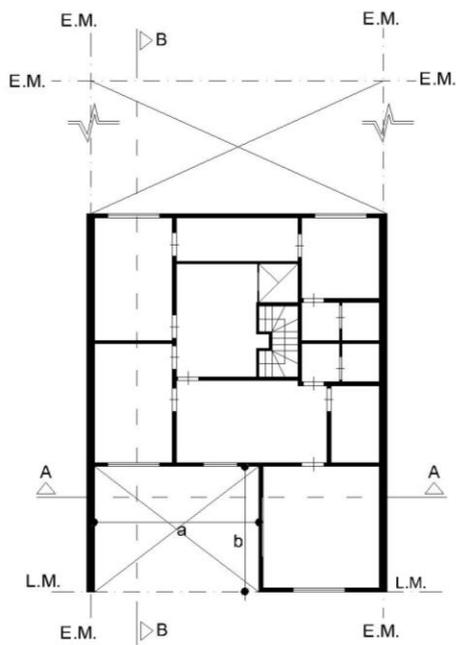
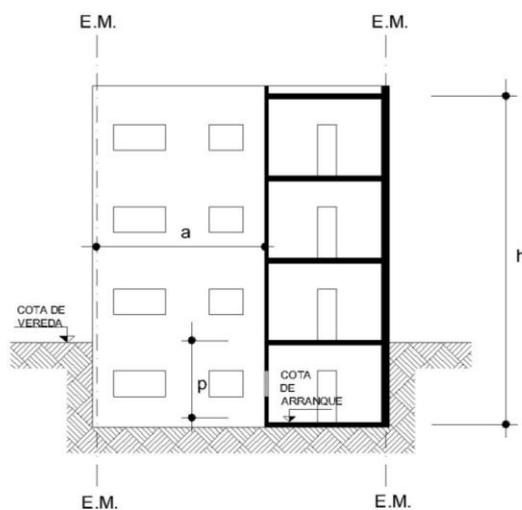
### Corte B-B

$$b = \frac{p + h}{3} \leq \frac{1}{2} a \geq 4 \text{ m}$$



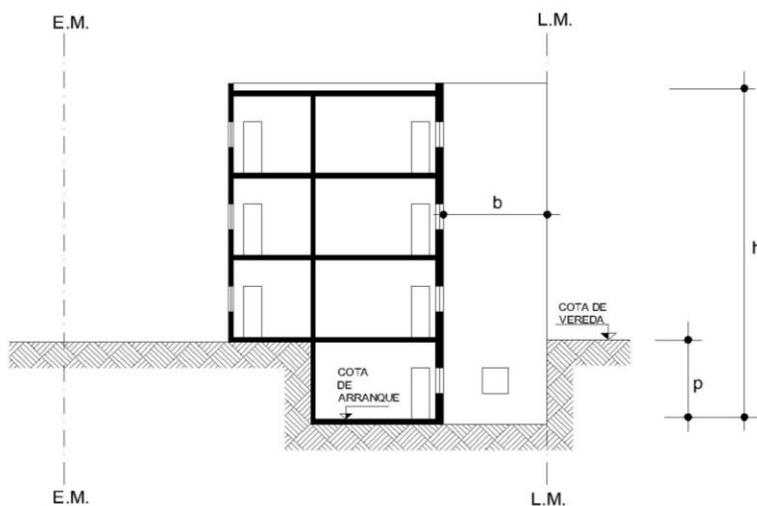
Corte A-A

$$a = \frac{h + (Z + p)}{3} \geq 2b \geq 8 \text{ m}$$



Corte B-B

$$b = \frac{p + h}{3} \leq \frac{1}{2} a \geq 4 \text{ m}$$

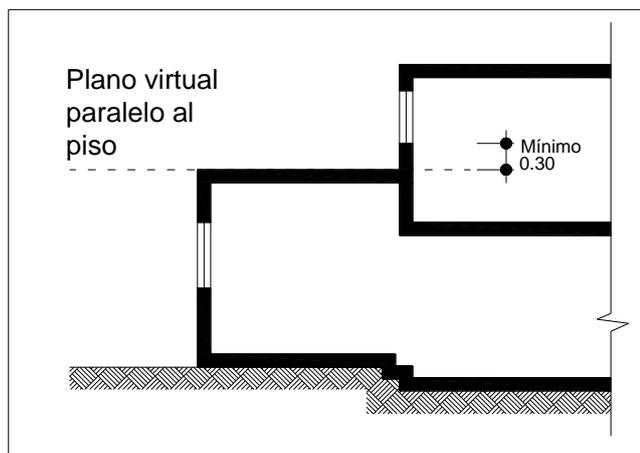


## 8.2 PATIO INTERNO:

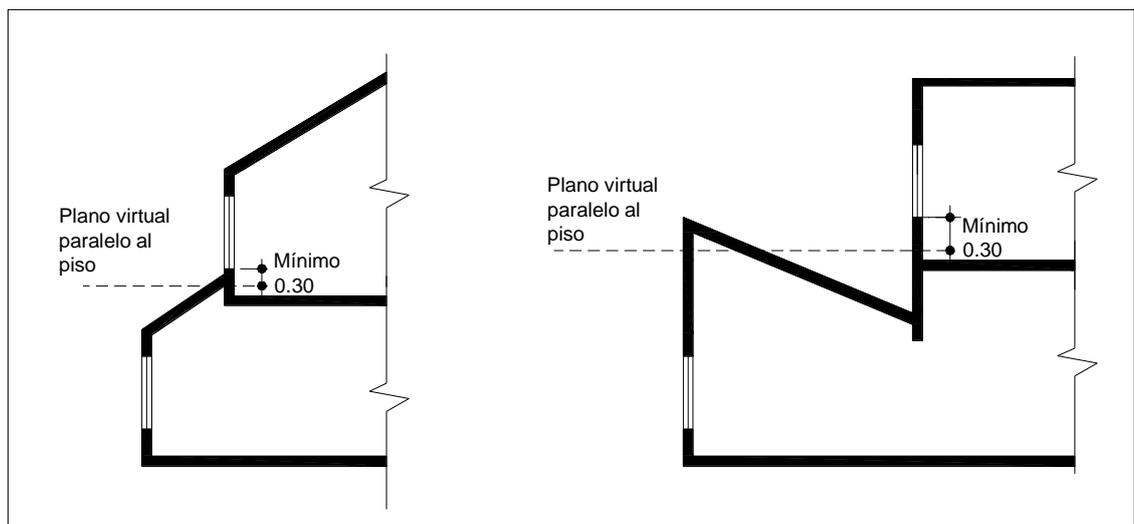
Denomínase así a las superficies descubiertas delimitadas por los volúmenes construidos en una misma parcela y cuyas dimensiones no son aptas para conformar espacio urbano interno y que sirven como medio aptos para la iluminación y ventilación de locales auxiliares.

### 8.2.1 COTA DE ARRANQUE DE LOS PATIOS AUXILIARES Y SUS EXTENSIONES:

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



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



### 8.2.2 DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS INTERNOS:

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

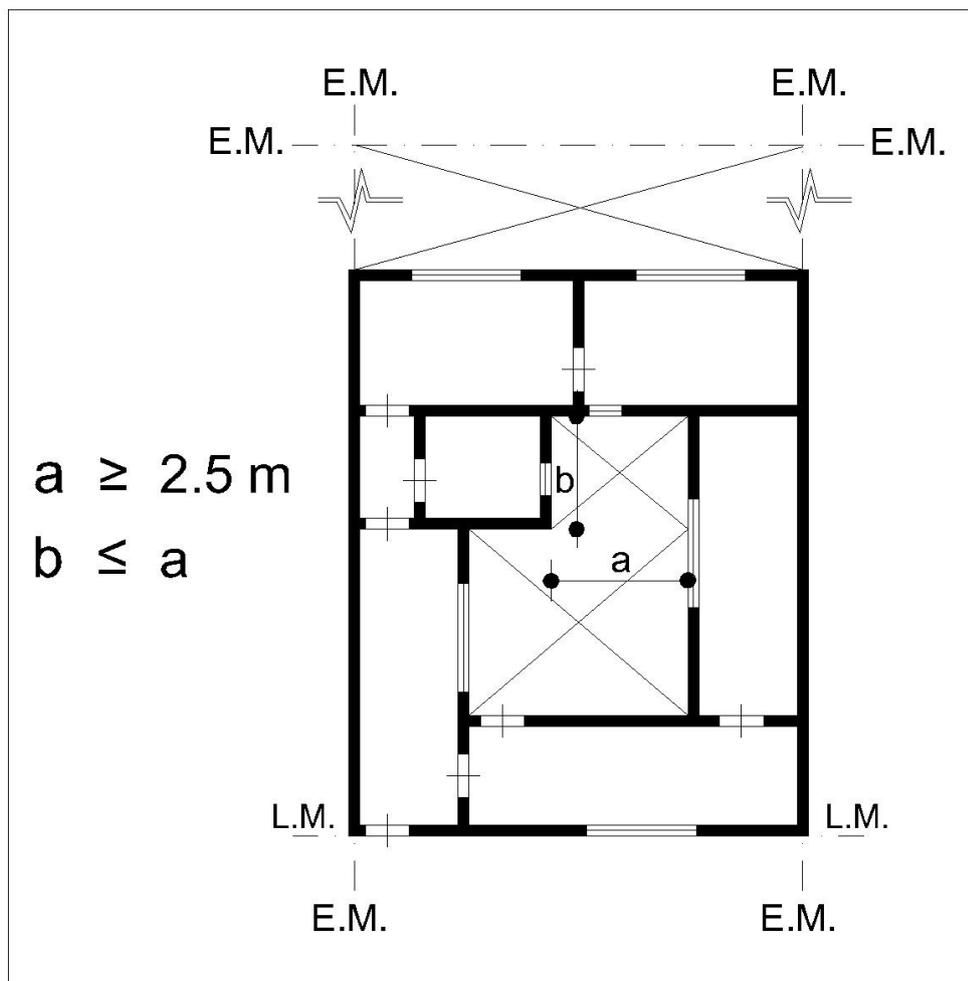
ALTURA	LADO m	SUP.
Hasta 6 m	2,5	10 m <sup>2*</sup>
Hasta 20 m	4**	16 m <sup>2</sup>
Más de 20 m	5	25 m <sup>2</sup>

\*Sólo para vivienda unifamiliar.

\*\*En terrenos de ancho inferior a 8 (ocho) metros se permitirá reducir uno de los lados del patio interno hasta 3,5 (tres y medio) metros.

### 8.2.3 EXTENSIÓN APENDICULAR DE PATIO INTERNO:

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



**8.2.4 MEDICIÓN DE LAS ÁREAS CORRESPONDIENTES A COMPONENTES DEL ESPACIO URBANO O PATIOS INTERNOS Y SUS EXTENSIONES APENDICULARES:**

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

## **CAPÍTULO IX**

### **9 ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO**

#### **9.1 VIVIENDA UNIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR CON UNIDADES FUNCIONALES CON ACCESO INDEPENDIENTE POR PLANTA BAJA:**

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

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

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

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

#### **9.2 EDIFICIOS DE VIVIENDAS COLECTIVAS Y/O ADMINISTRATIVOS Y/O DE OFICINA, HOTELES:**

En este tipo de edificios se exigirá 1 (una) cochera, de medidas mínimas de 4,50 m x 2,50 m, por cada 4 habitantes.

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

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

No podrán disminuirse la cantidad y/o superficie individual o total de las cocheras para estacionamiento, quedando obligado el propietario del inmueble (individuo, persona jurídica o consorcio) a compensar con otras cocheras conforme establece este artículo o mitigar el déficit evidenciado mediante compensaciones urbanísticas. Dará lugar asimismo a la aplicación de multas permanentes mientras exista el déficit.

A los fines de evitar dicha disminución o de posibilitar ampliaciones o habilitaciones de edificios con impedimentos físicos para satisfacer los requerimientos en la materia, podrá admitirse la provisión de espacios para igual destino, mediante su construcción, en parcelas ubicadas en un radio máximo de 200 m contados a partir del edificio. Para cumplimentar lo precedente, deberá

presentarse conjuntamente con el plano de obra a aprobar, la localización de las cocheras y los documentos que garanticen esta vinculación en nombre del mismo propietario. No se otorgará el Certificado de Inspección Final de Obra si no se le habilitan previamente los espacios de estacionamiento requeridos por esta norma.

### **9.3 EDIFICIOS INDUSTRIALES, DEPÓSITOS Y COMERCIOS MAYORISTAS CON DEPÓSITO:**

En la construcción y/o habilitación de estos edificios deberá preverse una superficie destinada a carga y descarga, cubierta o descubierta, mayor al 14% de la superficie cubierta y no inferior a 40 m<sup>2</sup>. En el caso de que dicha superficie esté incluida dentro del área de producción deberá independizarse de la misma a través de muros, rejas, portones o separación similar.

Cuando la superficie total construida excede los 300 m<sup>2</sup>, deberá además preverse en forma independiente, un espacio destinado a estacionamiento, el que se computará a razón de 1 (una) cochera cada 150 m<sup>2</sup> de local de producción o depósito, y una cochera cada 40 m<sup>2</sup> de locales de oficinas. Las dimensiones, accesos y circulaciones de estos espacios de estacionamiento deberán cumplimentar los requisitos exigidos por el Código de Edificación.

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

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

### **9.4 EDIFICIOS COMERCIALES:**

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

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

### **9.5 EDIFICIOS DESTINADOS A BANCOS, EDUCACIÓN, SANIDAD, CULTO Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA:**

Cuando dichos edificios estén emplazados en parcelas de trescientos (300) o más metros cuadrados de superficie, deberán proveer una superficie destinada a estacionamiento igual o mayor al 10% de la superficie construida.

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

En el caso particular de edificios destinados a sanidad, incluyendo a las residencias geriátricas, aún cuando la parcela sea menor de 300 m<sup>2</sup> se exigirá un espacio para estacionamiento de ambulancias no inferior a 7,50 por 2,50 metros.

En el caso particular de edificios destinados a bancos y entidades financieras, aún cuando la parcela sea menor de 300 m<sup>2</sup>, se exigirá un espacio para estacionamiento de transportes de caudales no inferior a 7,50 por 3,00 metros.

## **9.6 EDIFICIOS DESTINADOS A ACTIVIDADES DEPORTIVAS:**

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

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

## **CAPÍTULO X**

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

#### **10.1 REMODELACIONES Y AMPLIACIONES:**

##### **10.1.1 EDIFICIOS CUYOS PROYECTOS HAYAN SIDO APROBADOS DE ACUERDO A NORMAS VIGENTES CON ANTERIORIDAD A LA APLICACIÓN DEL DECRETO-LEY 8912/77:**

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

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

Los nuevos locales a agregar deberán cumplimentar disposiciones vigentes de iluminación y ventilación y no desmejorar las condiciones en dicha materia de los locales existentes.

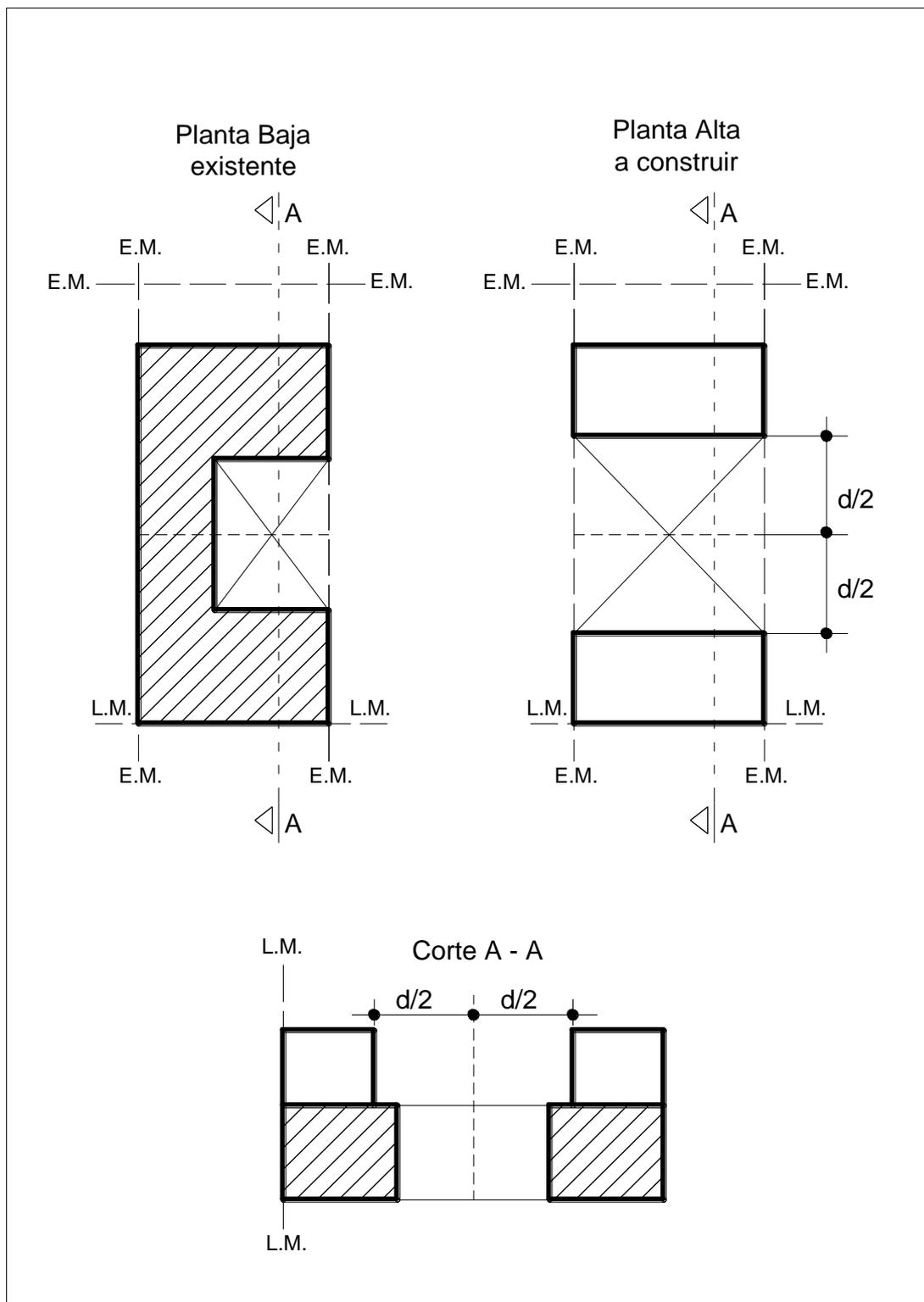
A ese efecto cuando ya existieran locales de habitación y/o trabajo que iluminan y ventilan a patio interno o retiros laterales de dimensiones inferiores a las reglamentarias, aprobados por normas anteriores los nuevos locales no podrán:

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

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

Caso A:

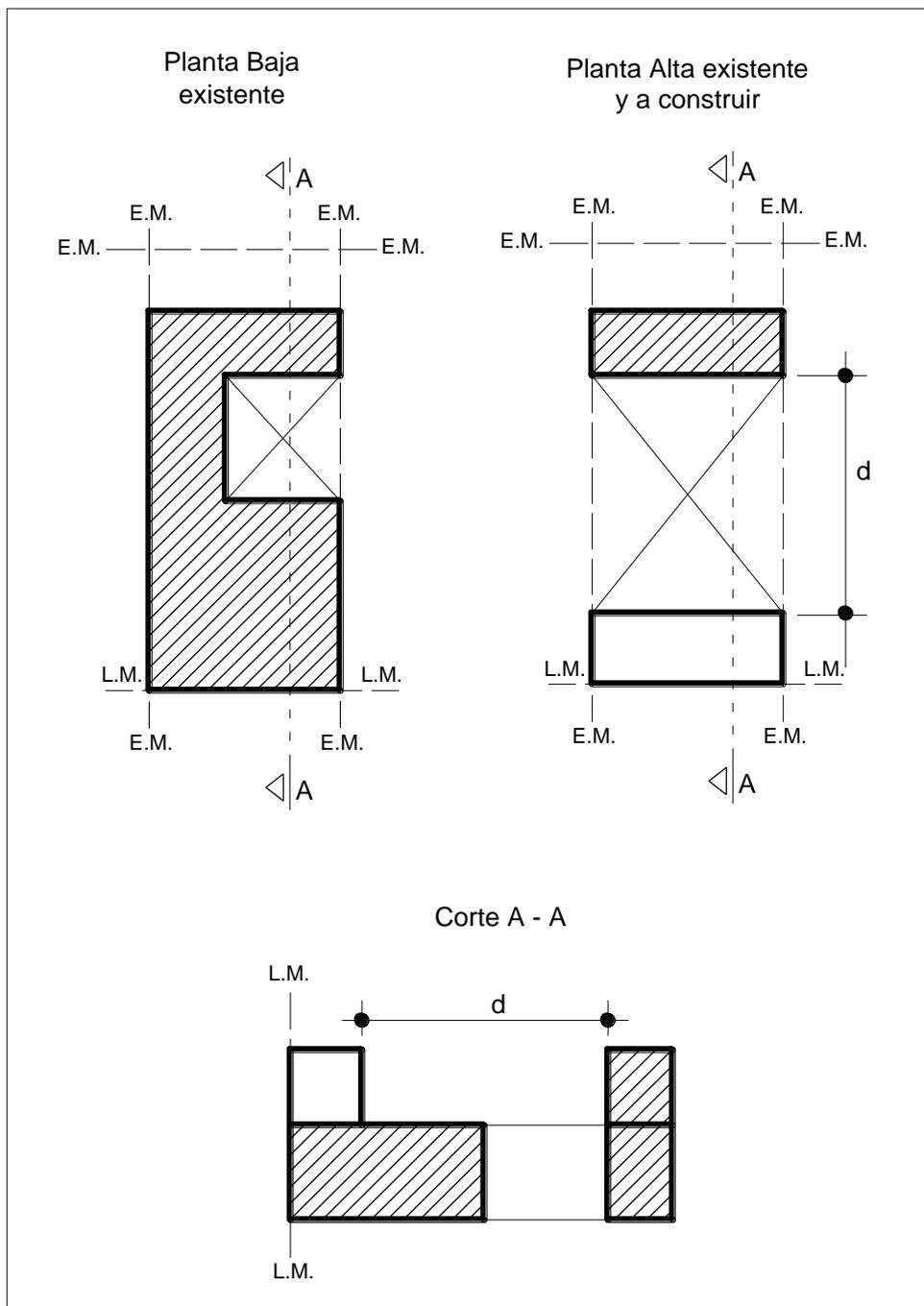
P.B. existente con locales de habitación y trabajo abiertos a patio interno y P.A. a construir, en este caso siempre las distancias se medirán a partir de los ejes medios del patio existente.





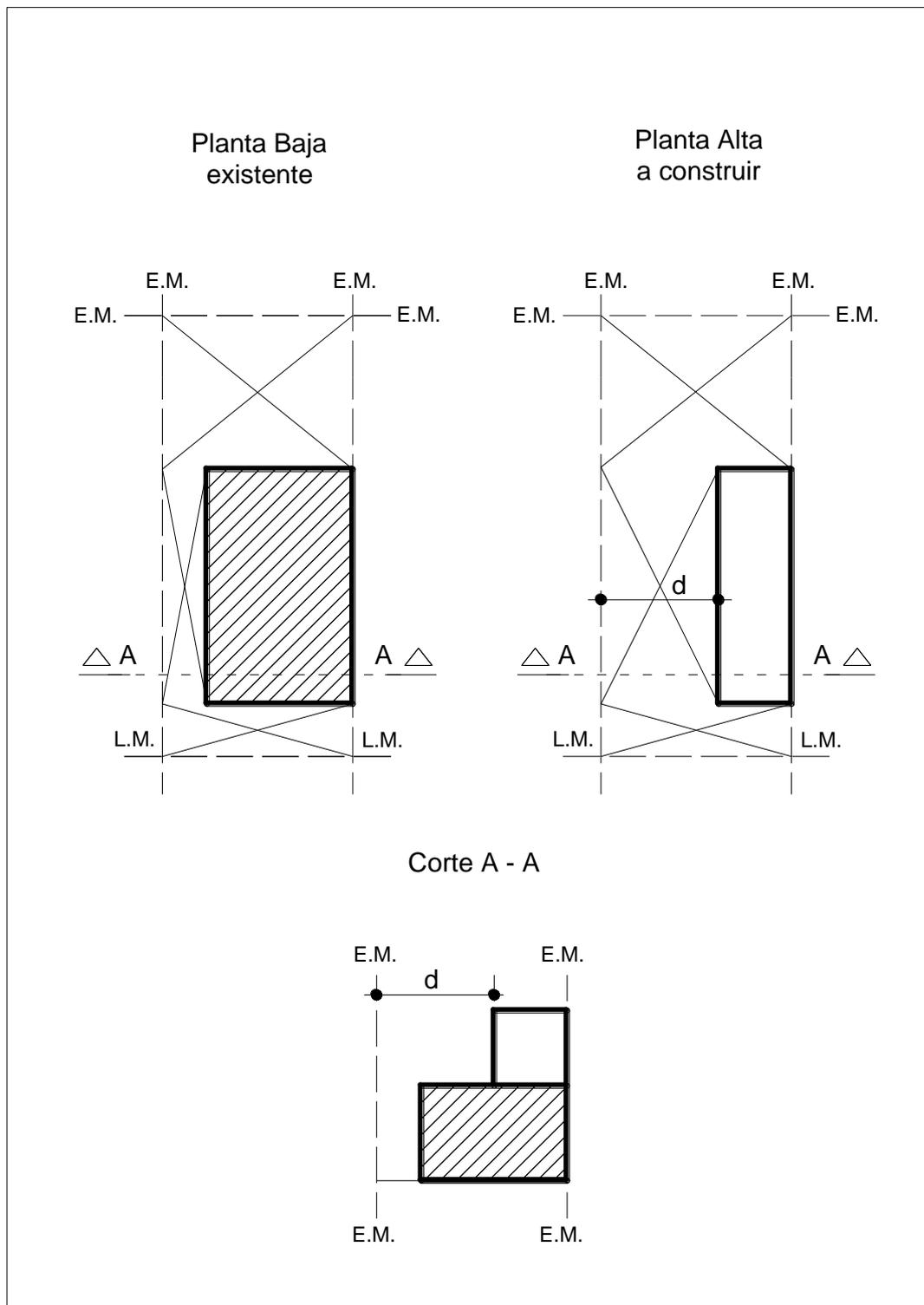
**Caso B:**

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



Caso C:

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



## **CAPÍTULO XI**

### **11 ESTRUCTURA VIAL**

#### **11.1 DEFINICIÓN:**

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

#### **11.2 RED VIAL BÁSICA:**

##### **11.2.1 DEFINICIÓN:**

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

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

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

##### **11.2.2 CLASIFICACIÓN:**

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

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

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

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

##### **11.2.3 LISTADO DE ARTERIAS COMPONENTES DE LA RED VIAL:**

###### RED VIAL PRIMARIA

Sentido SE-NO

A 85 Av. San Martín, desde A 2 hasta 10

- 10 Guido Spano desde A 85 hasta D 101
- D 101 Carnot desde 10 hasta 42
- A 101 R. Balbín – 9 de Julio – Ruta Nacional Nº 8 desde 42 hasta 88
- D 101 Ruta Nacional Nº 8 desde 88 hasta 141

Sentido SO-NE

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

RED VIAL SECUNDARIA

Sentido SO-NE

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

Sentido NO-SE

- A 1 Av. De los Constituyentes entre A 2 y D 76
- 23 4 de Febrero entre 62 y 100
- 25 Sarratea – Amancio Alcorta entre 88 y 240
- 39 Oliveira Cesar entre 44 y D 62
- Apertura prolongación calle 41 entre D 62 y D 76, coincidente con el límite entre las secciones N y O (Circunscripción II)
- 41 Bahía Blanca – Italia entre D 76 y 226
- 63 Almafuerde entre 42 y 44
- 65 Junín entre 42 y 44

- 73 Islas Malvinas entre D 62 y 70
- D 73 Islas Malvinas entre 70 y 69
- 77 Martín Lange – Belgrano entre 86 y D 160
- D 77 J. Pelliza – Belgrano entre D 160 y D 184
- 79 25 de Mayo – Ayacucho – Colegio Militar – A. del Valle entre 38 y D 160
- D 79 25 de Mayo entre A 2 y 38
- D 79 Aristóbulo del Valle – J. Manso entre D 160 y 184
- A 85 - 85 Libertador Gral. San Martín entre 10 y 42
- 91 entre 184 y distribuidor Camino del Buen Ayre
- 93 Debenedetti entre 184 y distribuidor Camino del Buen Ayre
- 95 Monteagudo entre A 2 y 10
- 95 - D 91 San Lorenzo entre D 100 y 102
- 97 E. Zevallos entre D 190 y distribuidor Camino del Buen Ayre
- A 101 Av. 9 de Julio entre D 101 y 184
- 125 Av. Eva Perón entre 44 y 184
- 127 Ombú entre 42 y D 141
- 141 Triunvirato entre D 141 y 192

RED VIAL TERCIARIA

Sentido SO-NE

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

Sentido NO-SE

- 27 Mercedes entre 88 y 100
- 29 Mercedes entre 70 y D 76
- 29 Bouchard entre D 76 y D 84
- D 31 Mendoza entre 23 y D 76
- 33 Mendoza entre D 66 y D 84

- 35 Saavedra entre D 76 y D 80
- 49 Catamarca – Libertad entre 76 y 196
- 53 Gutiérrez entre 38 y D 62
- 61 J. B. Alberdi – Lacroze entre 76 y D 190
- 63 Córdoba – P. Rodríguez entre 76 y D 190
- 65 Marengo – Independencia entre 76 y D 190
- 69 D 69 Ituzaingó – Florida – Dr. Aleu – Esmeralda entre 38 y D 190
- 69 Bolivia – San Martín entre D 73 y D 190
- 71 Las Heras entre 38 y D 62
- 75 Congreso – Artigas entre A 64 y D 190
- 83 Arenales entre D 78 y 112
- 89 Uruguay – Córdoba entre 42 y A 64
- 91 - D 91 San Lorenzo entre A 64 y 102
- 93 Rouco – Pellegrini – Tucumán entre 10 y A 64
- 95 Uriburu – 18 de Diciembre – Caseros entre 10 y A 64
- 95 San Lorenzo entre D 100 y 110
- D 105 Carranza entre 22 y 44
- 109 1º de Agosto entre A 64 y D 190
- 117 Suipacha entre A 64 y D 96
- 117 Suipacha – Colón – El Ombú entre D 96 y D 84
- 119 H. Senet entre 22 y A 64
- D 133 Falucho entre 48 y 56
- 133 Almeyra – Moreno entre 56 y 118

#### **11.2.4 ARTERIAS LOCALES:**

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

### **11.3 USOS DE LA CALZADA:**

Se especifican como permitidas las siguientes actividades

- 11.3.1 CIRCULACIÓN VEHICULAR
- 11.3.2 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR
- 11.3.3 TRANSPORTE PÚBLICO URBANO
- 11.3.4 CIRCULACIÓN MOTOCICLETAS, MOTONETAS Y CICLOMOTORES
- 11.3.5 CIRCULACIÓN BICICLETAS
- 11.3.6 CIRCULACIÓN DE PEATONES
- 11.3.7 FERIAS FRANCAS

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

#### **11.3.1 CIRCULACIÓN VEHICULAR:**

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

Las modificaciones que oportunamente se produjeran en los sentidos de circulación, debido a cambios en la capacidad de la calzada de carácter

**Código de Ordenamiento Urbano de la Municipalidad de General San Martín**  
 permanente, se efectuarán con intervención de los Departamentos de Tránsito y Transporte (Dirección de Inspección General) y de Planificación Física (Dirección de Planeamiento y Desarrollo).

### **11.3.2 ESTACIONAMIENTO VEHICULAR:**

Las características del estacionamiento vehicular se observarán para:

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

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

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

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

<b>SENTIDO</b>	<b>ANCHO CALZADA</b>	<b>TIPO DE ESTACIONAMIENTO</b>	
		<b>PARA DISTRITOS RESIDENCIALES Y COMERCIALES</b>	<b>PARA DISTRITOS INDUSTRIALES</b>
<b>ÚNICO</b>	Menor 5 m	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Comprendido entre 5 Y 6,50 m	Determinado particularmente en cada caso	PROHIBIDO
	Comprendido entre 6,50 y 8 m	Permitido sobre lado derecho	PROHIBIDO
	Mayor 8 m	Permitido sobre ambos lados	PERMITIDO SOBRE LADO DERECHO
<b>DOBLE</b>	Menor 7 m	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Comprendido entre 7 y 10 m	Permitido sobre un lado	
	Mayor 10 m	Permitido sobre ambos lados	Permitido sobre lado derecho

## **CAPÍTULO XII**

### **12 TRAMITACIONES**

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

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

Los proyectos urbanos que impliquen un cambio del uso del suelo existente y se desarrollen en superficies mayores a 5.000 m<sup>2</sup> (cinco mil metros cuadrados), ya sea en una o más parcelas o en macizos indivisos, requerirán su aprobación como norma particularizada por parte del Honorable Concejo Deliberante. El Departamento Ejecutivo deberá remitir un proyecto de Ordenanza para su aprobación bajo la figura de Plan de Sector, el que deberá contar el siguiente detalle mínimo, sin perjuicio de otros estudios que puedan requerirse:

- 1°. Factibilidad hidráulica expedida por autoridad competente.
- 2°. Factibilidad de servicios de energía, agua y cloaca.
- 3°. Esquema de uso del suelo, indicadores urbanísticos y cesiones de calle y espacio público que pudieren corresponder.
- 4°. Anteproyecto Urbanístico con detalle de parcelamiento y volúmenes edificables.

#### **12.1 CERTIFICADOS DE ZONIFICACIÓN Y USO CONFORME:**

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

- 1°. El certificado de zonificación incluirá no solo la zonificación correspondiente a la parcela sino también los usos permitidos, indicadores urbanísticos y restricciones de tejido que la afectan (Ver Anexo).
- 2°. Para la certificación de uso conforme será requisito adjuntar a la misma copia de plano certificado por la Dirección de Obras Particulares.
- 3°. A efectos de determinar el rubro de actividad para el otorgamiento de Usos Conformes se utilizará el nomenclador de actividades que forma parte del presente Código (ver Anexo). Para dicha tramitación se utilizará el formulario de solicitud de Consulta de Uso Conforme (Ver Anexo).

## **12.2 PROYECTOS DE OBRA:**

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

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

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

Los emprendimientos de vivienda multifamiliar en edificio de PB y 3 pisos o más, y/o de más de 8 unidades funcionales, deberán adjuntar certificado de prefactibilidad extendido por las empresas prestadoras de servicios de agua corriente y cloacas, gas y energía eléctrica y estudio técnico de impacto ambiental. El profesional a cargo de la dirección de obra será responsable de aplicar las obras de mitigación que surjan del estudio de impacto ambiental.

Dicha evaluación deberá establecer claramente los impactos generados por la obra a construir, tanto durante la etapa de construcción como durante la de operación de la obra realizada. La evaluación será analizada por personal de la Dirección de Obras Particulares, Ordenamiento Urbano y Catastro. Cuando los impactos perjudiciales (negativos) durante la etapa de operación sean intensos o medios y su duración sea permanente, el proyecto será rechazado. Cuando los impactos perjudiciales (negativos) generados por la obra durante la etapa de construcción sean intensos, la misma no será aprobada hasta que no se garanticen las acciones de mitigación que permitan reducir dicho impacto a la categoría leve o medio. Asimismo, cuando el impacto sea medio, deberá controlarse que estén previstas las acciones de mitigación para disminuir o eliminar el impacto que se genera.

## **12.3 CONSULTAS:**

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

En dichas consultas deberá expresarse en forma clara y sintética el objeto de la misma, no pudiéndose ingresar como consulta un proyecto de obra para su verificación, la que deberá ser realizada por el mismo profesional una vez evacuadas las dudas referentes a la aplicación de la normativa.

## **12.4 SUBDIVISIONES:**

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

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

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

## **12.5 APROBACIÓN DE URBANIZACIONES:**

### **12.5.1 PARA USO RESIDENCIAL:**

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

En todos los casos se procederá de la siguiente forma:

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

En dicha presentación deberá constar:

- 1 a. Nombre o razón social del urbanizador o empresa urbanizadora, y profesionales habilitados que participen del proyecto, así como sus respectivos domicilios.
- 1 b. Tipo de urbanización a realizar y memoria descriptiva del tipo de Obras que se proyecta ejecutar.
- 1 c. Plano General de ubicación esc. 1:500
- 1 d. Plano de relevamiento planialtimétrico y mensura de la fracción escala 1:1000
- 1 e. Estudio de asoleamiento y vientos.

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

2. Una vez elaborado el proyecto de normativa, el mismo será elevado al Dep. Ejecutivo para su posterior consideración por el H.C.D.  
En el caso de proyectos integrales, se requerirá el dictamen del Ministerio de Obras Públicas.
3. Dictada la norma, y habiendo tomado conocimiento de la misma el recurrente, el mismo deberá proceder a agregar al expediente la documentación correspondiente al anteproyecto que constará de:
  - 3 a. Planta general de conjunto: accesos, vías internas, espacios libres y verdes, silueta de edificaciones y/o parcelamiento, indicación de equipamiento.

- 3 b. Planta general de infraestructura de servicios: agua, cloacas, electricidad domiciliaria, alumbrado público y alcantarillado, y gas si correspondiera.
  - 3 c. Memoria descriptiva de la obra a realizar y síntesis de etapas propuestas.
4. El anteproyecto general. Se procederá al agregado de los anteproyectos correspondientes a las obras edilicias a ejecutar.

Para ello se presentarán plantas, cortes, vistas y perspectivas a distintas escalas que permitan observar el conjunto y los detalles particularizados, así como las memorias descriptivas correspondientes, incluyendo los equipamientos a realizar y el tratamiento de los espacios verdes.

5. Una vez recaída la resolución correspondiente, será notificado de la misma el recurrente, quien quedará habilitado para iniciar el Expediente de Aprobación del proyecto mediante Carpeta Legajo de Obra, el que seguirá el trámite normal.

- 5 a. Para la visación se requerirá la siguiente documentación:

Planos del anteproyecto intervenidos por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo.

Planos de proyecto correspondientes a:

Planta general del conjunto acotada.

Plano de subdivisión visado.

Planos de infraestructura aprobados por los organismos pertinentes.

Planos de las obras edilicias (esc. 1:100).

Programa de etapas y planes parciales de ejecución.

- 5 b. Para la aprobación se requerirá:

La documentación anterior visada.

Planos de subdivisión aprobados.

Planos de infraestructura aprobados.

Tela y cuatro (4) copias de los planos del proyecto.

Original y cuatro (4) copias del programa de obras y planes parciales de ejecución.

Contratos visados por el Consejo de la Ingeniería de la Provincia de Buenos Aires.

- 5 c. Una vez finalizadas las obras y en un término no mayor de diez (10) días hábiles deberá solicitarse el certificado de final de obra y la habilitación correspondiente, los que serán otorgados por la Dirección de Obras Particulares y Ordenamiento Urbano. Sin ese requisito no podrá procederse a su ocupación.

## **12.5.2 PARA USO INDUSTRIAL:**

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

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

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

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

### **12.5.3 PARA USOS ESPECIALES:**

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

### **12.6 SOLICITUD DE TRAZADO DE PULMÓN FIJO EN MANZANA IRREGULAR:**

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

# **ANEXO**

**CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN**

**CERTIFICADO DE USO CONFORME P/HABILITACIONES  
COMERCIALES**

**DOBLE CARÁTULA PARA PROYECTO DE OBRA**



**SOLICITUD DE CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN**

TRÁMITE Nº

GRAL. SAN MARTÍN, / /

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

S/D


EL QUE SUSCRIBE -----

DNI-CI-LE-LC ----- EN SU CARÁCTER

DE ----- DEL INMUEBLE UBICADO

EN LA CALLE Nº -----

Nº ----- CUYA NOMENCLATURA SE INDICA AL MARGEN, SE DIRIGE A UD. A LOS FINES DE SOLICITAR SE EXTIENDA EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN CORRESPONDIENTE.

RUBRO: -----

LA PRESENTE REVISTE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA.

CIRCUNSCRIPCIÓN	
SECCIÓN	
MANZANA	
PARCELA	
PARTIDA	

FIRMA

**CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN**

HOMOLOGADO POR EL ART. 40 DEL DECRETO 1741/96 DE LA LEY 11.459 .

DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA CATASTRAL QUE ANTECEDE, CORRESPONDE

ZONA : ----- ( ----- ) DISTRITO : -----

EL CITADO DISTRITO SE ENCUENTRA HOMOLOGADO A ZONA  SEGÚN DECRETO 461/01.

EL PRESENTE CERTIFICADO NO AUTORIZA A INICIAR ACTIVIDAD NI A REALIZAR MODIFICACIONES O AMPLIACIONES, Y TIENE UNA VALIDEZ DE 30 (TREINTA) DÍAS CORRIDOS (CAP. XII APART. 12.1 – ORD. 2971/86) .

TODOS LOS CERTIFICADOS EN LOS QUE SE OBSERVEN ENMIENDAS O RASPADURAS SERÁN ANULADOS.

--	--

CONTROL DE ACTAS DE INFRACCIÓN: -----

**DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES, ORD. URBANO Y CATASTRO**



**SOLICITUD DE CERTIFICADO DE USO CONFORME:  
PARA HABILITACIONES COMERCIALES**

TRÁMITE Nº

GRAL. SAN MARTÍN, / /

SR. INTENDENTE MUNICIPAL

S/D

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

EL QUE SUSCRIBE -----  
DNI-CI-LE-LC ----- EN SU CARÁCTER  
DE ----- DEL INMUEBLE UBICADO  
EN LA CALLE Nº -----  
Nº ----- CUYA NOMENCLATURA SE INDICA AL  
MARGEN, SE DIRIGE A UD. A LOS FINES DE SOLICITAR SE  
CERTIFIQUE SI EL RUBROCOMERCIAL -----

CIRCUNSCRIPCIÓN	<input type="text"/>
SECCIÓN	<input type="text"/>
MANZANA	<input type="text"/>
PARCELA	<input type="text"/>
PARTIDA	<input type="text"/>

ES CONFORME EN LA ZONA EN QUE SE LOCALIZA EL CITADO  
INMUEBLE.

LA PRESENTE REVISTE CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA.

-----  
FIRMA

**CERTIFICADO DE USO CONFORME  
PARA HABILITACIONES COMERCIALES**

DE ACUERDO A LA NOMENCLATURA CATASTRAL QUE ANTECEDE, CORRESPONDE ZONA: -----  
( --- ) DISTRITO : ----- Y EL RUBRO COMERCIAL -----

SOLICITADO, SEGÚN NORMAS DE ZONIFICACIÓN VIGENTE, **ES CONFORME** **NO ES CONFORME**

SUPERFICIE TOTAL DECLARADA, DESTINADA A ACTIVIDAD = ----- M<sup>2</sup>.

<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------

CONTROL DE ACTAS DE INFRACCIÓN: -----

EL PRESENTE CERTIFICADO NO AUTORIZA A INICIAR ACTIVIDAD NI A REALIZAR MODIFICACIONES O AMPLIACIONES, Y  
TIENE UNA VALIDEZ DE 30 (TREINTA) DÍAS CORRIDOS (CAP. XII APART. 12.1 - ORD. 2971/86).  
TODO CERTIFICADO EN EL QUE SE OBSERVEN ENMIENDAS O RASPADURAS SERÁ ANULADO.

**DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES, ORD. URBANO Y CATASTRO**



## DOBLE CARÁTULA PARA SUBDIVISIÓN

### ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y USO DEL SUELO

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

### UBICACIÓN

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

### SERVICIOS ESENCIALES

	AGUA CORRIENTE	CLOACAS	PAVIMENTO	ENERGÍA ELÉCTRICA ALUMBRADO PÚBLICO
PREVISTAS PARA LA ZONA				
EXISTENTES				

### INDICADORES DE INTENSIDAD DE USO Y OCUPACIÓN

	DENSIDAD NETA MÁX.	F.O.T. MÁX.	F.O.S. MÁX.	DIMENS. MÍN. PARCELAS	
				ANCHO	SUPERFICIE
POTENCIAL					
ACTUAL					

VISACIÓN ORGANISMO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO

CONVALIDACIÓN DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO URBANO

APROBACIÓN MUNICIPAL

## PLANILLAS PARA SUBDIVISIÓN DE PARCELAS UNIFICADAS

### PARCELAS CON EDIFICIOS DE PLANTA BAJA EXCLUSIVAMENTE

PARCELA		SUPERFICIE CUBIERTA (m <sup>2</sup> )		F.O.S.	F.O.T.	USO
Nº	SUPERFICIE	OCUPADA Y PROYECTADA SOBRE LA PARCELA	TOTAL			

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

PARCELA		SUPERFICIE CUBIERTA (M <sup>2</sup> )		NÚMERO DE HABITANTES	INDICADORES URBANÍSTICOS		
Nº	SUPERFICIE	OCUPADA Y PROYECTADA SOBRE LA PARCELA	TOTAL		F.O.S.	F.O.T.	D.N.