

ÍNDICE

CAPÍTULO 1

- 1. GENERALIDADES PARA LA APLICACIÓN DE ESTE CÓDIGO.**
- 1.1 ALCANCES.**
- 1.2 ÁMBITO DE VIGENCIA.**
- 1.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS.**
 - 1.3.1 RELATIVOS AL USO Y AL OBJETIVO DE LA OBRA O EDIFICACIÓN.
 - 1.3.2 RELATIVOS AL TERRENO.
 - 1.3.3 RELATIVOS AL TEJIDO URBANO.
 - 1.3.4 RELATIVOS A LAS CONDICIONES AMBIENTALES.
 - 1.3.5 SUSTANCIAS PELIGROSAS Y/O ESPECIALES.

CAPÍTULO 1

1. GENERALIDADES PARA LA APLICACIÓN DE ESTE CÓDIGO.

1.1 ALCANCES.

El presente Código rige el Ordenamiento del territorio del Partido de General Pueyrredon y regula el uso, la ocupación, la subdivisión y el equipamiento del suelo; la preservación de sus ámbitos arquitectónicos y paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial.

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

1.2 ÁMBITO DE VIGENCIA.

Estarán sometidos al cumplimiento de éste Código las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualquiera fuera la afectación de sus bienes, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

1.3 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS TÉCNICOS.

Las palabras y expresiones de éste Código tienen los siguientes significados:

1.3.1 RELATIVOS AL USO Y AL OBJETIVO DE LA OBRA O EDIFICACIÓN.

AMPLIAR: Modificar un edificio aumentando la superficie y el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva existente; modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia.

RECONSTRUIR: Edificar de nuevo en el mismo lugar, conservando el diseño y restituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación deteriorada.

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

REQUISITOS DE USO: Son aquellos que se consideran complemento necesario de los usos del suelo que se permite implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la fluidez del tránsito.

TRANSFORMAR: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso y destino, pero sin ampliar.

USO: En un inmueble, es la función o actividad para la cual el terreno y el edificio o instalación asentada en aquel, han sido destinados, ocupados, diseñados, construidos, utilizados y mantenidos.

VIVIENDA COMPLEMENTARIA: Vivienda mínima que no constituye un fin residencial en sí mismo dentro de la parcela destinada a otro uso del suelo, pero que se admite al sólo efecto de albergar una unidad familiar para el propietario, encargado o sereno de la actividad principal.

Aplicación: En todos aquellos distritos incompatibles con el uso residencial y en los distritos donde su carácter sea compatible con la residencia, pero la actividad elegida requiera parcela de uso exclusivo, se permite vivienda complementaria que no supere los 90.00 m². A los efectos de computar el FOT éste se adicionará al FOT principal.

La habilitación de la vivienda complementaria se concederá conjuntamente con el uso de suelo solicitado.

Cuando se trate de construcciones nuevas, la vivienda deberá estar al frente. Si la vivienda se realizara en planta alta sólo podrá desarrollarse sobre la parte correspondiente a actividad comercial, administrativa o de exposición, siempre que esté ubicada al frente y con acceso independiente. Deberá reservarse para este caso una circulación de 4.00 m. de ancho como mínimo, que vincule directamente la calzada con la actividad industrial y totalmente independiente de la vivienda.

La ventilación e iluminación de los locales de vivienda no podrá hacerse a expensas de los espacios afectados para la actividad principal. En caso de ventilar e iluminar, la separación entre viviendas y actividad principal no será menor de 4.00 m. Los tabiques comunes entre locales de vivienda e industria no serán menores de 20 cm. de espesor, de ladrillo común.

1.3.2 RELATIVOS AL TERRENO.

COTA DE PARCELA: Punto ideal que resulta como promedio de las cotas de los puntos en que dos planos perpendiculares entre sí, (uno de ellos paralelo al lado mayor del lote, ambos pasando por el baricentro de éste) cortan a las Líneas Municipales. Si esta cota así definida resultara inferior a la cota más alta del lote sobre la Línea Municipal se adoptará como cota de parcela a ésta última. Si así lo exigiese la autoridad municipal por estar en juego alguna norma crítica para el proyecto, será determinada por profesional habilitado en mensura y nivelación.

En el Distrito Residencial Tres (R3) rige la definición establecida en el artículo 6.6.3.1 inciso b).

LÍNEA DIVISORIA: Cualquiera de las líneas que deslindan y limitan un predio de un solar vecino o respecto de la vía pública.

LÍNEA DIVISORIA DE FONDO: La correspondiente al o a los lados opuestos a la divisoria de frente que coincide con la línea Municipal de la parcela. Es sinónimo de eje medianero de fondo.

LÍNEA DIVISORIA DE FRENTE O LÍNEA MUNICIPAL (L.M.): Línea comprendida entre las divisorias laterales, que deslinda la parcela de la vía pública actual

LÍNEA DIVISORIA LATERAL: La que intersecta la Línea Municipal y la Línea Divisoria de Fondo. Es sinónimo de eje medianero lateral.

LÍNEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA: Línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, que vincula entre sí a las dos líneas municipales. Esta Línea, llamada ochava, será perpendicular a la bisectriz de ese ángulo y no medirá menos de cuatro metros con veinticuatro centímetros (4.24 m.) .

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

OCHAVA: Ver Línea Municipal de Esquina.

PARCELA: Superficie indivisa de terreno designada como tal, en planos registrados por la autoridad competente.

PARCELA DE ESQUINA: La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.

PARCELA INTERMEDIA: Aquella que no es parcela de esquina.

PREDIO: Ver parcela.

VÍA PÚBLICA: Toda autopista, avenida, bulevar, calle, callejón, cul de sac, camino, pasaje, ruta, senda o paso, abiertos al tránsito peatonal y/o vehicular, que pertenecen al dominio nacional, provincial o municipal y conforman espacio libre urbano público.

1.3.3 RELATIVOS AL TEJIDO URBANO.

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical de la fachada tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de parcela, hasta el borde superior del parapeto o carga perimetral.

BASAMENTO: Parte del edificio, construida en el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobrelevados del mismo edificio.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficie no edificable, del nivel del terreno o de cota de parcela, destinada a espacio verde forestable, definida por las líneas de frente interno o de edificación interna, según corresponda por tipología. Se eximen de la prohibición de edificar sobre esta superficie las construcciones descritas en los Artículos 3.2.6.6; 6.7.1.1; 6.7.2.2 y 6.7.3.2. Se complementa volumétricamente con la noción de espacio libre de manzana.

EDIFICIO: Cualquier estructura construida y fija al suelo en forma permanente, destinada a albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase.

ESPACIO LIBRE DE MANZANA: Espacio aéreo interno a la manzana, delimitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno o las líneas de edificación interna, que debe reservarse libre de edificación según la tipología adoptada.

ESPACIO LIBRE URBANO: Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual a exterior y a otros factores concernientes a la calidad ambiental que son requeridos por la municipalidad para que los locales puedan ser habitables.

FACHADA PRINCIPAL: Proyección hacia la vía pública del volumen exterior de un edificio sobre un plano vertical paralelo a la Línea Municipal.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.

El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios, no podrá exceder el porcentaje de la superficie total del terreno establecida para el uso de mayor F.O.S.; el resto será destinado a espacio libre, con tratamiento paisajístico, a playas de maniobras o a estacionamiento.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.): Coeficiente que, multiplicado por la superficie de la parcela, determina la superficie cubierta total máxima edificable, la que puede ser adicionada con la superficie de aquellos locales no computables según las propias normas del C.O.T.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente o próxima al frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Municipal, salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN INTERNA (L.E.I.): Traza del plano vertical que sirve para limitar el espacio libre de manzana para los edificios entre medianeras y volúmenes sobrelevados del basamento en edificios de semiperímetro libre, en determinados distritos. Es compensable en base a necesidades de diseño y a hechos existentes, no rebasando nunca la Línea de Frente Interno (L.F.I.). Se compensa balanceando superficies internas y externas a la L.E.I.

LÍNEA DE FRENTE INTERNO (L.F.I.): Traza del plano vertical que sirve para limitar el espacio libre de manzana para los edificios de perímetro libre, para los entre medianeras retirados del frente y para los basamentos. Limita definitivamente la edificación interna permitida en la parcela para el perímetro edificado en forma análoga a la Línea Municipal y como tal, no es compensable. Subsisten las salvedades otorgadas por los Artículos 3.2.6.6; 6.7.1.1; 6.7.2.2 y 6.7.3.2.

LÍNEA DE RETIRO DE FONDO: Es la traza virtual del plano que, paralela a la línea de fondo o eje medianero del contrafrente, define el perímetro edificable dentro de cada parcela en los distritos en que no se determina Línea de Frente Interno o en los casos en que la irregularidad de la parcela exija la aplicación de la fórmula de retiro de fondo. La línea de retiro de fondo es compensable.

LÍNEA DE RETIRO LATERAL (L.R.L.): Traza del plano que limita lateralmente la edificación en relación a los ejes medianeros.

MANZANA: Superficie de terreno delimitada por vía pública o vía férrea y registrada catastralmente como tal.

PATIO APENDICULAR DEL ESPACIO URBANO: Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

PATIO ASIMILABLE AL ESPACIO URBANO: Patio ubicado entre los volúmenes construidos en las parcelas que, por adoptar dimensiones acordes a las establecidas, pueden ser asimilados al espacio urbano y por tanto iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.

PATIO AUXILIAR: Es aquel al cual pueden ventilar locales no habitables de conformidad con lo establecido en el Reglamento General de Construcciones (R.G.C.). La cocina comedor es habitable.

PLANO LÍMITE: Plano virtual que limita la altura permitida del edificio. Puede ser superado solamente por hall de acceso a azotea, lavadero, sala de máquina de ascensores y parapetos o cargas reglamentarias hasta seis metros de altura tope, superada sólo por tanque de agua, conductos, balizas y antenas, excepto en distritos R5, R6, R7, R7B1, R7B2, R7B3 y R8.

PLANTA LIBRE: La totalidad de la superficie de una planta de edificio, ubicada en cualquier nivel, con frente y contrafrente (como mínimo) abiertos y que no constituye ningún tipo de local habitable.

SUPERFICIE CUBIERTA EDIFICABLE: Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores o exteriores.

En el caso que el Municipio establezca el equivalente a nivel de vereda, éste no podrá superar la cota más un metro cincuenta centímetros (+ 1,50 m.).

TEJIDO URBANO: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

VOLUMEN EDIFICABLE: Volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

VOLUMEN EDIFICADO: Volumen total construido en la parcela.

VOLUMEN FUERA DE PERFIL: Es el volumen edificado o proyectado excediendo el perfil máximo que, en dos sentidos perpendiculares y en su altura está admitido por las reglas del C.O.T.

VOLUMEN NO CONFORME: El volumen edificado antes de la norma vigente en un determinado momento.

1.3.4 RELATIVOS A LAS CONDICIONES AMBIENTALES

AMBIENTE URBANO: Conjunto del espacio aéreo urbano, las aguas superficiales, entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.

Sistema constituido por los factores naturales (agua, suelo, aire), culturales (usos y costumbres) y sociales en una población, interrelacionados entre sí, que condicionan la vida del hombre, a la vez que constantemente son modificados por éste.

BASURA: Residuo.

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico, biológico o radiactivo o la combinación de varios agentes en concentraciones superiores al umbral mínimo y con tal duración y frecuencia de ocurrencia, que puedan ser nocivos para la salud humana y para la vida animal y vegetal e impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreación, y para el patrimonio cultural o estético.

CONTAMINANTE: Cualquier agente físico, químico o biológico que tiene potencialidad para modificar las condiciones ambientales naturales del sistema ecológico.

DISPOSICIÓN FINAL DE LA BASURA: Colocar los residuos en un lugar definitivo, previamente seleccionado y acondicionado para tal fin.

EMISIÓN: Introducción al ambiente de un contaminante. Cuando un contaminante pase a un recinto no diseñado específicamente como parte de un sistema de control de contaminación, el pasaje será considerado como una emisión al ambiente.

EMISIÓN MÁXIMA PERMISIBLE: Concentración de un determinado contaminante, medida en el punto de emisión del efluente, que se tolerará como la máxima a emitir.

ESPACIO AÉREO URBANO: La atmósfera, en el interior y por fuera de los edificios y construcciones. En lo que se refiere a actividades que tengan su origen en el Municipio (debe entenderse Partido) y sean capaces de contaminar el aire, el espacio aéreo urbano se entenderá extendido hacia arriba hasta el borde de la exósfera y horizontalmente hasta cualquier distancia dentro del límite jurisdiccional del Municipio.

FUENTE DE CONTAMINACIÓN: Instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil, que emita contaminantes al ambiente urbano.

FUENTE FIJA: La diseñada para operar en un lugar fijo. No pierde su condición de tal, aunque se halle montada sobre un vehículo que la transporta.

FUENTE MÓVIL: La diseñada para desplazarse de un lugar a otro por medio de un elemento propulsor.

GASES : Fluidos que no tienen superficie límite y tienden a ocupar todo el espacio disponible. Pueden cambiar al estado líquido o sólido solamente por el efecto combinado de una presión mayor y una temperatura menor.

HUMO: Mezcla de material particulado, vapores y gases cuyo tamaño de partículas es inferior a un micrón.

INFLAMABLE: Líquido que puede emitir vapores que mezclados en proporciones adecuadas con el aire originan mezclas combustibles. Según el valor de su punto de inflamación momentánea (flash point) se lo ubica en una categoría determinada.

LÍQUIDO: Fluido de volumen definido que adopta la forma de su recipiente.

NIEBLA: Suspensión de un líquido en la atmósfera. El tamaño de gota debe ser inferior a 10 micrones.

POLVO: Material particulado suspendido en el aire. El tamaño de las partículas es superior a un micrón.

RESIDUO: Materia sólida o semisólida que es desechada por considerar que su aplicación o uso ha sido agotado.

RESIDUOS ESPECIALES: Son los que define la Ley 11.720 y su Decreto Reglamentario 806/97.

SPRAY: Suspensión de un líquido en la atmósfera. El tamaño de gota debe ser superior a 10 micrones.

VAPORES: Es la forma gaseosa de sustancias a las que normalmente se las encuentra en estado sólido o líquido (a temperatura y presión ambiente). El vapor puede adquirir su estado sólido o líquido aumentando su presión o reduciendo su temperatura.

1.3.5 SUSTANCIAS PELIGROSAS Y/O ESPECIALES

Aquellas que por su toxicidad, inflamabilidad y explosividad no deben ser almacenadas o manipuladas en distritos residenciales, salvo en las cantidades apropiadas para su utilización doméstica en los envases originales.

EXPLOSIVO: Se denomina explosivo a cualquier especie química o grupo de ellas que por acción del calor o por percusión, compresión, interacción o fricción, produce una sobrepresión casi instantánea con generación de calor y grandes volúmenes de gases. El oxígeno, se es necesario para ese proceso, puede provenir de su molécula o del ambiente circundante o de otra especie química.

GASES INFLAMABLES: Los que en condiciones normales, mezclados con un mínimo de 13 % de aire, forman mezclas inflamables.

INFLAMABLES DE 1ERA. CATEGORÍA: Son los que en aparato TAG: (v.a.) se inflaman a no más de 40 °C. (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona, etc.)

INFLAMABLES DE 2DA. CATEGORÍA: Son los que en aparato TAG: (v.a.) se inflaman entre 40 y 135 °C.; y en aparato Cleveland, a menos de 80 °C. (kerosene, aguarrás, ácido acético, etc.).

LÍQUIDOS INFLAMABLES: Son los líquidos o mezclas de líquidos conteniendo sólidos en solución o suspensión que se inflaman a no más de 66 °C. en aparato TAG: (v.a.).

SÓLIDOS ESPONTÁNEAMENTE INFLAMABLES: Son los sólidos que en contacto con el aire por fricción originan inflamación espontánea. Los sólidos que en contacto con el agua o humedad desprenden gases muy inflamables.

SÓLIDOS INFLAMABLES: Comprenden los sólidos no explosivos que pueden calentarse en condiciones accidentales causando incendio por fricción. Así también los que en otras condiciones físicas como absorción de humedad, por cambio físico o químico, o por desarrollo de calor en la preparación, originan incendio.

SUSTANCIAS CARBURANTES: Son las sustancias que aunque no sean combustibles, liberan fácilmente oxígeno y activan la combustión de otras sustancias intensificando la violencia de las mismas.