

## Ordenanza de Ocupación

### INTRODUCCION

#### Presentación

La **normativa urbanística** actualmente en vigencia, se modificará progresivamente, según lo establecido por el Plan Urbano Ambiental.

Este conjunto de normas para la ciudad de Santiago del Estero, reemplazará parcialmente al Código de Ordenamiento Urbano y Edificación actual, orientándose a la conformación final de, un Reglamento de Edificación que se relacione solamente con la construcción, alteración, demolición, remoción, inspección y mantenimiento de los edificios e instalaciones, y a un Código Urbano que incorpore nuevos indicadores para el reordenamiento urbanístico de toda la ciudad.

En adelante, las normas urbanísticas referidas al suelo se organizarán en tres grandes temas: **Fraccionamiento, Uso y Ocupación.**

Las disposiciones que integran este nuevo compendio de normas reglamentan exclusivamente el desarrollo de la ciudad, en cuanto a **DISPOSICIONES GENERALES** referidas a **Ocupación del suelo** en todo el ámbito del ejido y a **DISPOSICIONES PARTICULARES**, donde se definen los nuevos indicadores para las acciones de construcción para **el ÁREA CENTRAL y su PRIMER ANILLO PERIMETRAL**, en cuanto a: área edificable, destino, alturas de la edificación, Uso del Espacio Urbano y Preservación del patrimonio histórico, cultural arquitectónico y urbanístico.

Las disposiciones concernientes a las demás zonas del ejido municipal serán abordadas progresivamente.

En cualquier caso prevalecerán las previsiones de esta Ordenanza, cuando la aplicación de sus disposiciones se halle en conflicto con otra anterior a su vigencia, y que afecte sus alcances. Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades privadas o del Estado, ya sea municipal, provincial o nacional. A partir de la promulgación del presente instrumento, se considera de conocimiento público y por lo tanto de cumplimiento obligatorio.

La Subsecretaria de Planeamiento y Desarrollo Urbano desarrolló un Proyecto de Ordenanza referido a 3 Capítulos:

- Disposiciones Generales sobre Ocupación del Suelo para todo el Ejido de la ciudad
- Reordenamiento Urbanístico del Área Central y su Primer Anillo Perimetral, y
- Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Urbanístico de la Ciudad de Santiago del Estero.

**ORDENANZA N° XXX**

## Ordenanza de Ocupación

**Santiago del Estero, 30 de Julio de 2.010**

### **VISTO:**

La presentación realizada por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, por la cual se propone la modificación del Código de Ordenamiento Urbano y Edificación, según Ordenanza N° 796/82; y,

### **CONSIDERANDO:**

**Que** la última compaginación del Código de Ordenamiento Urbano y Edificación promulgada por Ordenanza N° 796 del 8 de Marzo de 1982. La Ordenanza N° 2514/95 que originalmente establece las normas referidas a la Línea de Edificación y Perfiles de fachada.

**Que** las nuevas situaciones urbanas derivadas de la dinámica de crecimiento de la ciudad durante los últimos años, en base a las cuales se promulgaron Ordenanzas que han ido modificando el texto original del mencionado Código.

**Que** la ausencia y/o discontinuidad de políticas tendientes a la defensa y preservación del "Patrimonio Construido".

**Que** el Decreto Acuerdo N° 531/95 que limita la altura de los edificios ubicados en el entorno inmediato de Monumentos Históricos, específicamente de las iglesias del Área Central.

**Que** la promulgación hasta la fecha de ordenanzas y decretos que declaran los distintos Monumentos Históricos del Patrimonio Construido.

**Que** la Ordenanza N° 3797/04, que declara una zona de protección prioritaria (comprendida entre calles Alvear, Olaechea y las Avenidas Moreno y Alsina en ambas aceras), y que no se hizo efectiva;

**Que** el Relevamiento realizado por la Oficina Técnica de la Subsecretaría de Planeamiento y Desarrollo Urbano que contiene el "Inventario de Edificios y Sitios de Valor Patrimonial del Área Central", que es parte imprescindible para poner en marcha el programa de protección, ya que establece categorías, grados de protección, eximición de retiros de líneas de edificación, además de asesoramiento y acciones acerca de las intervenciones posibles sobre los inmuebles incluidos en el inventario.

**Que** la experiencia surgida de la aplicación de los instrumentos referidos, que han mostrado en ciertos casos superposición de normativas, por lo que resulta imprescindible producir un reordenamiento general para el área involucrada.

## Ordenanza de Ocupación

**Que** la carencia de una Normativa que contemple las particularidades que son propias de la construcción de edificios en altura en el Área Central y que inciden en el uso del espacio urbano.

**Que** en los últimos años, se ha verificado un sustancial incremento en la cantidad de demoliciones de inmuebles, con el propósito de construir en esos predios edificios en altura, que en la mayoría de los casos no contemplan la relación con el contexto en que se encuentran, provocando así un proceso de sustitución edilicia traumática en el sector del "Área Central".

**Que** en el Código de Ordenamiento Urbano y Edificación aprobado en la década del '80 y aun parcialmente vigente, se plasmaron indicadores urbanísticos que respondían a un modelo piramidal de ciudad, con la mayor concentración edilicia en el Área Central, por lo cual se definió un régimen de altura y densidades de edificación fundadas en esa pretensión, luego reducida por la Ord. N° "2514" y el citado Dec. Ac. N° "531" en la década siguiente, sólo en lo referido a límites de altura.

**Que** no existió la capacidad económica suficiente para concretar los indicadores pautados en ese momento, por lo cual el proceso resultante de la aplicación de una norma que fomentó la construcción en altura sin contemplar la caracterización particular de cada sector de la ciudad, dio como resultado un acentuado desorden y carencia de una imagen urbana armónica.

**Que** la inversión inmobiliaria se ha orientado en los últimos años principalmente hacia el Área Central y primer anillo perimetral.

**Que** es en este sector donde los emprendimientos inmobiliarios han resultado más intensivos, implicando en algunos casos, la desaparición de inmuebles de valor patrimonial,

**Que** se están desarrollando acciones que tienden a la renovación de fragmentos significativos del espacio urbano, con el propósito de su puesta en valor, como las intervenciones realizadas en las Plazas Sarmiento, Absalón Rojas, Plazoletas 27 de Abril y Sarmiento, el paseo de la Rivera del Río Dulce, etc.

**Que** el presente Proyecto de Ordenanza se orienta a regular la morfología edilicia de la ciudad y particularmente del Área Central, de acuerdo con los siguientes criterios:

- La protección de la calidad urbanística y/o ambiental de ciertos tramos del centro de la ciudad, donde predomina la presencia de inmuebles de valor patrimonial;
- La concentración de mayores alturas en determinados fragmentos que ya registran esta tendencia y con capacidad de responder a esta demanda;
- La incorporación de determinadas tipologías edilicias para la renovación del tejido urbano degradado, como edificios en torre, ya sea entre medianeras, perímetro semilibre y libre;

## Ordenanza de Ocupación

- El incentivo a la inversión privada de intervenir en lotes capaces de albergar grandes proyectos urbanos.

**Que** la actuación respecto de la protección del patrimonio histórico, arquitectónico y urbanístico de la ciudad, se llevará adelante teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- La promoción, desde la gestión estatal de usos y actividades que garanticen la permanencia de los bienes de valor patrimonial;
- La posibilidad de extender el área de protección de un bien patrimonial a las parcelas vecinas, con la finalidad de resaltar su presencia o garantizar visuales al bien objeto de protección;
- La promoción de mecanismos de concertación público-privado mediante Convenios Urbanísticos.

**Que** resulta imperioso y necesario reordenar el proceso de construcción y transformación del "Área Central" de acuerdo con los criterios antes mencionados, para garantizar una adecuada renovación urbanística sustentable.

**Por ello:**

### **EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DEL ESTERO SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:**

**Art.1º.-** La presente Ordenanza modificará, y derogará algunos de los indicadores urbanísticos del Código de Ordenamiento Urbano y Edificación promulgada por Ordenanza N° 796 del 8 de Marzo de 1 982 y sus modificatorias.

**Derogase:**

CAP. 3 “Uso del Suelo”: 3.2 (Retiros)

CAP. 9 “Límites del espacio urbano”: 9.1 al 9.3

CAP. 12 “Pacios de Iluminación y Ventilación”

Decreto Acuerdo N° 531- “O”- 95

CAP. 5 “Líneas: Municipal y de Edificación – Ochavas”: 5.3.2; 5.3.3; 5.3.4; 5.4.1; 5.4.2; 5.4.3; 5.5.1. y 5.6.

**Modifícase:**

CAP. 3 “Uso del Suelo”: Se modifica Zona 1 y parcialmente el resto de las zonas

CAP. 10 “Marquesinas, toldos y anuncios”: Se modifica para el Ámbito de Aplicación de la presente Ordenanza, Cap. II “Área Central y su Anillo Perimetral”.

**Art. 2º.-** La presente Ordenanza tiene por objeto regular las diversas formas de ocupación del suelo conforme a las actividades en él desarrolladas y dentro del ámbito del ejido municipal de la Ciudad de Santiago del Estero. La misma pretende modificar y ampliar el contenido del Código de Ordenamiento Urbano y Edificación – Ordenanza N° 796/82 y sus modificatorias -

## Ordenanza de Ocupación

la que seguirá siendo de aplicación en todo lo que no se contradiga con ésta, rigiendo lo estipulado en la presente por sobre lo anterior.

### CAPÍTULO I

#### **DISPOSICIONES GENERALES SOBRE OCUPACIÓN DEL SUELO PARA TODO EL EJIDO DE LA CIUDAD**

**Art. 3º.-** A los fines de aplicación de la presente Ordenanza se incorporan las siguientes definiciones técnicas.

Entiéndase por:

Áreas Urbanizables: Áreas cuyas condiciones y oportunidad de urbanización son consideradas prioritarias.

Áreas de Urbanización Diferida: Áreas cuya urbanización queda postergada a los fines del asentamiento poblacional.

Áreas Particulares: Áreas que por sus características requieren tratamiento propio en los términos del alcance de la presente Ordenanza.

Las Áreas Particulares se dividen en:

- a) Áreas Especiales: Áreas caracterizadas por sus condiciones paisajísticas, ambientales, históricas o funcionales, que requieren un estudio urbanístico especial que posibilite proteger y promover sus valores.
- b) Áreas Institucionales: Áreas que quedan destinadas exclusivamente a usos institucionales tales como, educacionales, sanitarios públicos y/o semipúblicos y recreativos.
- c) Áreas de Refuncionalización: Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, han sido definidas para el cambio de dicho uso, en tanto por su localización presentan condiciones especiales para albergar funciones que impliquen una renovación del entorno y del sector en que se encuentran. Su uso y ocupación quedan condicionados a la definición particularizada que se realice en cada caso.
- d) Áreas de Reserva: Áreas en las que desarrollándose actualmente determinados usos, quedan sujetas, en caso de darse el cambio de dicho uso, a las determinaciones del mismo que se hagan en cada caso según estudio particularizado. Están incluidas en esta categoría: a) Áreas militares y b) Áreas de Reserva de Verde, a las cuales se les asigna un uso futuro de parques urbanos.
- e) Áreas Verdes: Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

Carácter Urbanístico: Concepto que define las características básicas de regulación en un distrito y las principales condiciones en cuanto a tipo e intensidad de uso en la misma, de manera descriptiva y orientativa para el emprendimiento de las acciones privadas y la efectivización del control del asentamiento.

Centro de Manzana: Espacio cuya proyección sobre el Plano Horizontal queda definida en forma y ubicación por las líneas de frente interno y cuyos límites verticales quedan definidos por los planos límites de edificación asentados sobre las líneas de frente interno.

## Ordenanza de Ocupación

Corredor: Zona de conformación lineal que afecta las parcelas y/o manzanas con frente a determinadas vías.

Distrito: Espacio que comprende las características esenciales de intervención dispuesta por la presente Ordenanza.

Edificio entre medianeras: El que puede extenderse hasta la líneas laterales divisorias de la parcela.

Edificio de Perímetro Libre: Aquél cuyos paramentos exteriores desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, no tienen contacto de ninguna naturaleza con los límites de la parcela.

Edificio de Perímetro Semilibre: El que se adosa a un lindero o medianera manteniendo sus otros paramentos separados de las líneas divisorias de la parcela.

Espacio Urbano: Se considera espacio urbano:

- a) El espacio de la vía pública y el comprendido entre las Líneas Municipales y/o las de retiro obligatorio (o voluntario) de la edificación.
- b) El espacio del centro de manzana.
- c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios y la línea divisoria de parcela cuando el espacio resultante de ese distanciamiento se comunique directamente con la vía pública o con el centro de manzana.

Fachada de frente: La que se materializa en el frente de la parcela comunicándose directamente con el espacio urbano de la vía pública.

Fachadas internas: Las que se materializan en el interior de las parcelas y no se comunican directamente con el centro de manzana o con el espacio de la vía pública.

Fachada de fondo: La fachada interna más próxima a la línea divisoria de fondo de la parcela.

Fachada de frente interno: La fachada de fondo en las parcelas afectadas por centro de manzana que se comunica directamente con éste.

Fachadas laterales: Las que se materializan distanciándose de las líneas divisorias de parcela generando un espacio que se comunica directamente con el espacio de la vía pública y/o con el centro de manzana.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S): La relación entre la superficie determinada por la proyección del edificio sobre un plano horizontal en el terreno y la superficie total de la parcela.

Factor de Ocupación Total (F.O.T): Es la relación del total de la superficie edificable y la superficie de la parcela.

## Ordenanza de Ocupación

Línea Divisoria Lateral de la Parcela: La que intercepta la línea municipal y/o la línea divisoria de fondo.

Línea Divisoria de Fondo de la Parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y opuesta a la línea de frente de la parcela.

Línea de Edificación (L.E): Línea señalada por la Municipalidad a los fines de efectuar construcciones en planta baja. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima de la misma, que en relación a cada zona estuviere determinada o se determinare en la presente norma.

Línea Municipal (L.M): La correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el frente de la parcela.

Línea de Frente Interno (L.F.I): Línea que define un polígono interior a las manzanas que lo contienen y que se obtiene trazando líneas paralelas a las Líneas Municipales de cada manzana, a las distancias fijadas y medidas según lo estipula la presente norma. Solamente se podrá avanzar de esta línea de frente interno con edificaciones que no excedan de las alturas y porcentajes de ocupación para dicho espacio.

Manzana: Superficie de terreno constituida por una o más parcelas edificadas o no, delimitadas por espacios del dominio público generalmente destinados a circulación.

Plan Vivienda: A los fines dispuestos en la presente Ordenanza se entenderá por "Plan de Vivienda" a aquél que implique la construcción de unidades habitacionales individuales, individuales agrupadas y/o colectivas con características de prototipos repetitivos en cuanto a diseño, en edificios y/o agrupamientos urbanos, debiendo el número de unidades de vivienda del conjunto a construirse, encuadrarse - para el caso de planes con financiación oficial - en los mínimos fijados por los organismos competentes y para los planes con financiación privada superar la cantidad de 5 (cinco) unidades de vivienda.

Plano Límite: El que define cualquiera de las caras de volumen máximo edificable.

Uso del Suelo: Término que designa la actividad o propósito específico a que se destina un inmueble.

Uso del Suelo Residencial: El efectuado en edificios destinados a vivienda o moradas en forma permanente o transitoria, sean individuales o colectivas.

Uso del Suelo Industrial Asimilable: Entiéndase por "Uso del Suelo Industrial" el destinado al desarrollo de actividades referidas a:

- a) La producción de bienes, transformación (física o química), o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
- b) El montaje, ensamblaje de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).

Considerase "Usos Asimilables" al Uso del Suelo Industrial a todos aquellos usos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su

## Ordenanza de Ocupación

tamaño, volumen, rubro, y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos, (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes) fraccionamiento - en los casos en que éste no modifique las características cualitativas del material - reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial y demás actividades que por sus características sean incluidos en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones".

Uso del Suelo Rural: El destinado a la explotación de los recursos naturales y renovables, y en la cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos del mismo.

Uso del Suelo Institucional: El efectuado en inmuebles cuyo destino es el desarrollo de actividades estatales (no industriales) como asimismo el cumplimiento de servicios o actividades privadas no rentables.

Vivienda Individual: Edificación de una unidad habitacional permanente, construida sobre suelo propio, con estructura, accesos y espacios independientes y privativas de dicha unidad.

Vivienda Individual Agrupada: Edificación o grupo de edificaciones compuestas por más de una unidad de vivienda individual, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones generales, accesos, espacios comunes de uso común, cocheras, etc., siendo condición necesaria la existencia de espacios comunes de uso propio. Serán consideradas en esta categoría las edificaciones, que reuniendo las condiciones antes mencionadas, se resuelvan a través de superposición total o parcial de unidades, que no superen en la resolución del proyecto, planta baja y una planta alta respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

Vivienda Colectiva: Edificación o grupo de edificación de más de una unidad de vivienda permanente, que comparten entre sí elementos tales como propiedad del suelo, estructuras, instalaciones, accesos espacios comunes de uso común y uso propio, etc. Serán consideradas también en esta categoría aquellas edificaciones que sin reunir las condiciones anteriormente mencionadas, se resuelvan a través de la superposición total o parcial de las unidades, superando en la resolución del Proyecto, planta baja y una planta alta, respetándose las condiciones del FOS, FOT y altura de la zona.

**Art. 4°.-** A los fines establecidos en el Artículo 2° de la presente, el ejido municipal de la Ciudad de Santiago del Estero queda dividida en 4 grandes Sectores, a partir de dos ejes: el eje Norte – Sur, Av. Colon, y el eje Este – Oeste, Av. Alsina, según Plano de Sectorización General que forman parte de la presente como **Anexo Gráfico N° 1.**

### **Art. 5°.- Caracterización de las áreas**

#### **5.1. Las Áreas Urbanizables comprenden:**

- 5.1.1. Distritos Residenciales: Abarcan los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo residencial y orientativamente a otros usos. Se diferencian entre sí en función de la tipología de vivienda e intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio.

## Ordenanza de Ocupación

- 1.2. Corredores Urbanos: Comprenden los espacios de conformación lineal, destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos vinculados a la población asentada en las mismas y en zonas urbanizables residenciales ligadas o no espacial y funcionalmente a ellas.  
Se diferencian entre sí en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo y del espacio y de la tipología de vivienda.
- 1.3. Distritos Industriales Mixtos: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industrial o asimilable (que producen molestias importantes al medio), y orientativamente a otros usos.
- 1.4. Distritos Industriales: Comprenden los diferentes espacios destinados fundamentalmente al asentamiento de usos del suelo industriales o asimilables, (que producen molestias importantes al medio), usos rurales y usos complementarios. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.
- 1.5. Distritos Industriales Peligrosos: Comprenden los diferentes espacios destinados a usos industriales o asimilables (peligrosos, inflamables, explosivos o sumamente nocivos, definidos por normas en vigencia), y usos rurales.  
Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en cualquier forma, salvo aquella que fuere accesoria a usos rurales. La posibilidad de localización de usos diferentes a los aquí mencionados - y siempre que los mismos se orienten exclusivamente al funcionamiento del uso industrial o asimilables a que la presente se refiere - solo será admitida a juicio de los Organismos de aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento.

### 5.2. Área de Urbanización Diferida:

Abarca el espacio destinado a usos rurales de actividades industriales permitidas por normas en vigencia. Queda excluido el asentamiento de actividades residenciales en forma de planes de vivienda.

La posibilidad de localización de usos diferentes a los mencionados, tales como usos institucionales solo será admitida a juicio de los Organismos de Aplicación, mediante estudio particularizado que fije condiciones especiales para su asentamiento y asegure la no alteración del destino y carácter urbanístico del área.

**Art. 6°.-** Los límites de las zonas afectadas por distintas normas de ocupación, se configuran según los casos por ejes de vía pública, canales, río, vías de ferrocarril y/o cualquier otro elemento físico - natural o artificial - que delimite bienes del dominio privado y del dominio público.

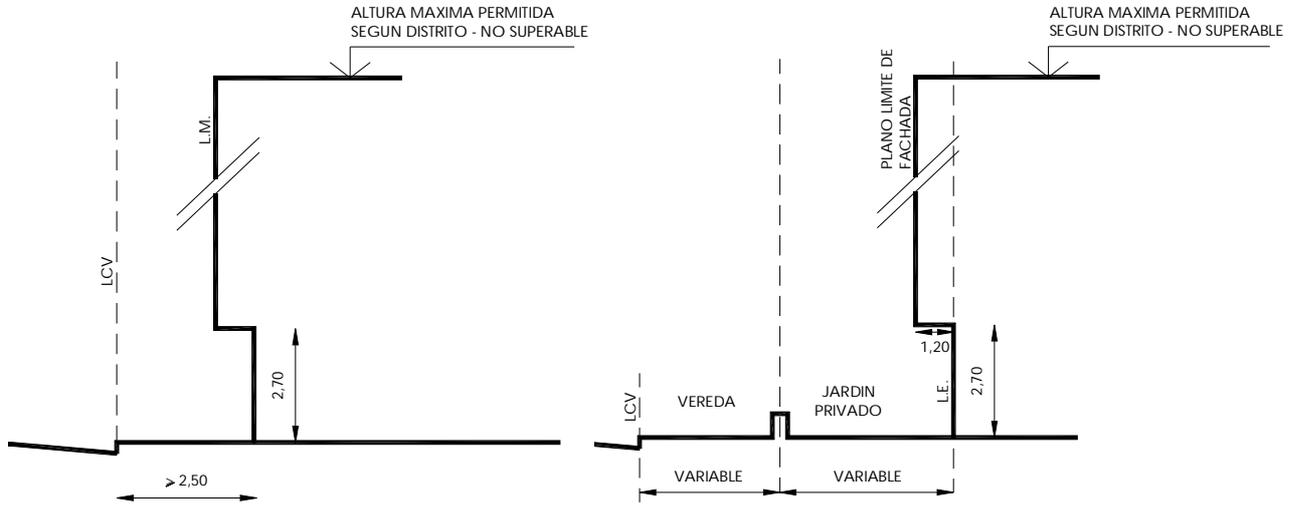
### **Art. 7°.- LINEAS MUNICIPALES**

Los retiros de Línea de Edificación fijados por Ordenanzas para ensanche de vereda, conservarán su vigencia, salvo aquellas que expresamente se modifiquen por ordenanzas específicas. **Gráfico (a)**

No se exigirán los retiros de Línea de Edificación fijados por Ordenanzas para espacio verde privado, pudiendo ser modificados por estudios particulares según requerimientos de diferentes sectores de la ciudad.

## Ordenanza de Ocupación

En el caso de retiros voluntarios, estos deberán respetar y / o dar continuidad a los retiros existentes en el lado de cuadra, previo informe de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo urbano. **Gráfico (b)**



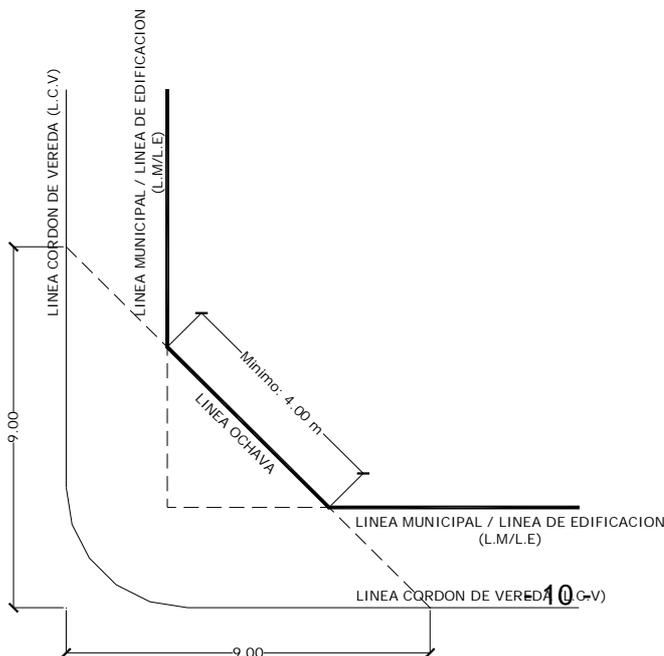
**Gráfico (a)**

**Gráfico (b)**

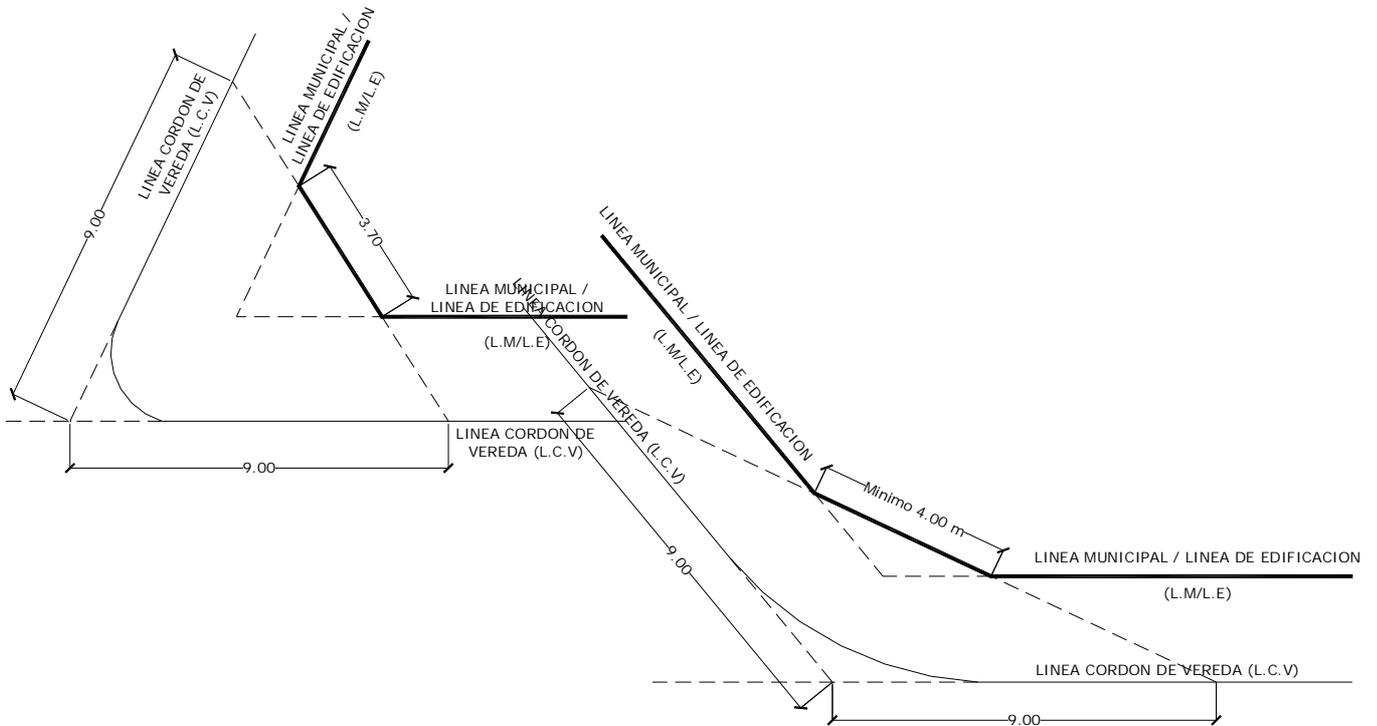
**Art. 8°.-** La dimensión de las ochavas estará determinada por la unión de 2.00 (dos) puntos, que se obtendrán al cortar la línea de cordones concurrentes a la distancia de 9.00 (nueve) metros a partir de la intersección de dichas líneas de cordón de la vereda. Cuando no esté perfectamente definido o materializado, a pedido del recurrente se le otorgara un certificado de cordón de la acera. En cualquier caso, la ochava como mínimo será de 4.00 (cuatro) metros; cuando no se fije aquí otra medida.

En las obras en que se demuela la ochava existente, se trazara la nueva línea según lo establecido en el presente.

No se permitirán sobreelevaciones, escalones, ni salientes de ninguna índole en las ochavas debiéndose continuar con los planos de vereda.



## Ordenanza de Ocupación



**Art. 9°.-** Las fachadas están contenidas en los Planos límites que a continuación se describen, sin perjuicio de las variantes establecidas en la presente y de las disposiciones especiales que para cada distrito se estableciere por ordenanza. En todos los casos donde, la altura máxima permitida se fije según Distrito, aquella será la resultante de la máxima superficie edificable por parcela.

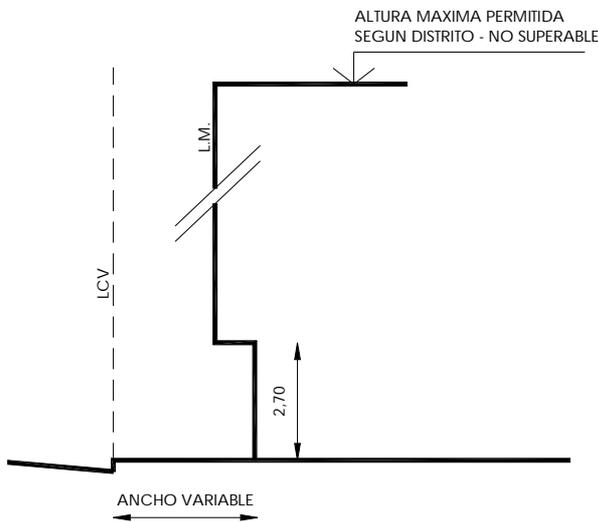
a) Paralela a la Línea Municipal, según lo establecido en el Código de Ordenamiento Urbano y de Edificación vigente y hasta 2.70 (dos con setenta) metros de altura medida desde la cota del predio.

## Ordenanza de Ocupación

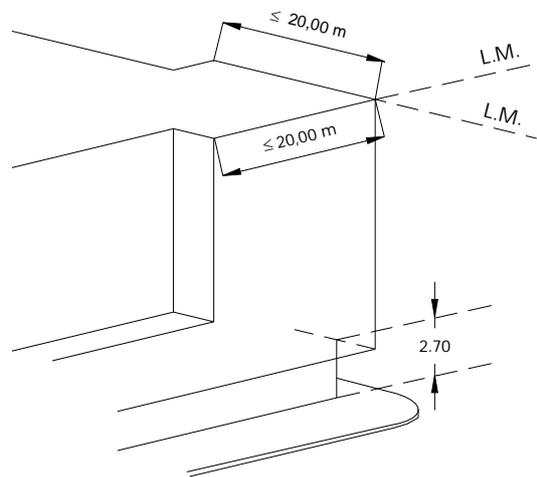
b) Desde los 2.70 (dos con setenta) metros de altura y hasta la altura máxima permitida según Distrito, coincidiendo con la Línea Municipal. **Gráfico (b)**

c) En las esquinas a partir de la intersección de las Líneas Municipales y hasta una distancia de 20.00 (veinte) metros, ya estén comprendidos en la misma una o más parcelas total o parcialmente, podrá edificarse sobre la Línea Municipal, desde los 2.70 (dos con setenta) metros de altura y hasta la altura máxima permitida según Distrito, medida desde la cota del predio. **Gráfico (c)**

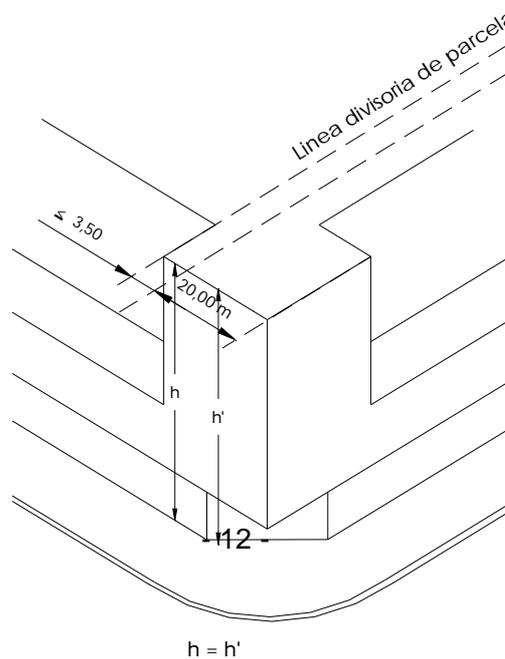
d) Si la distancia entre los 20.00 (veinte) metros a que se refiere el artículo anterior y la línea divisoria de la parcela fuera menor de 3.50 (tres con cincuenta) metros, la altura máxima permitida según Zona, podrá extenderse hasta dicha línea divisoria. **Gráfico (d)**



**Gráfico (b)**



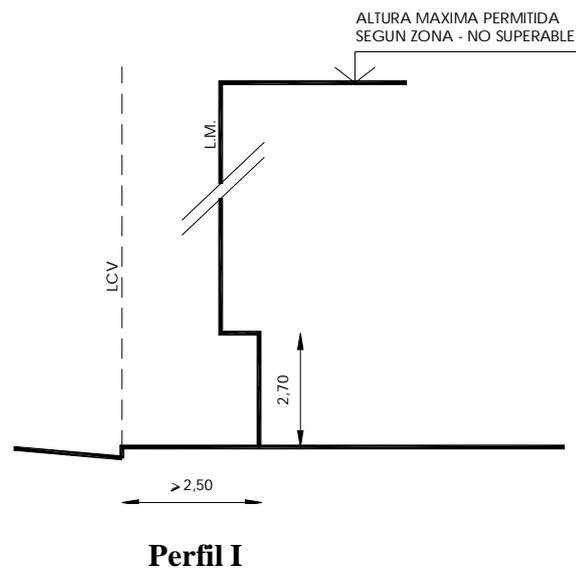
**Gráfico (c)**



## Ordenanza de Ocupación

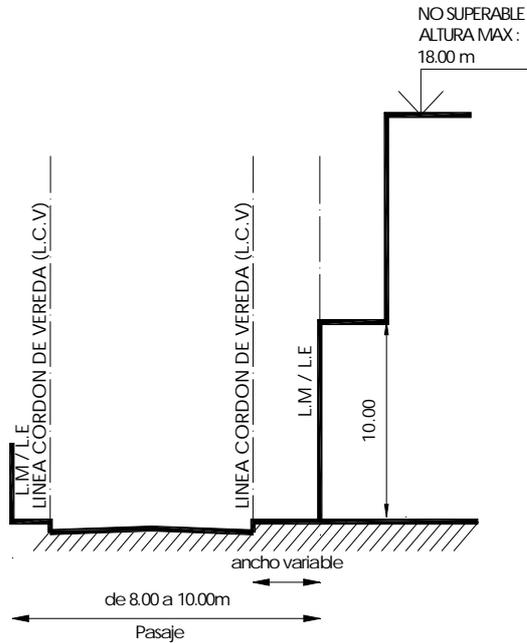
### Gráfico (d)

**Art. 10°.- ALTURAS MÁXIMAS:** Para la determinación de alturas máximas rige el Código de Ordenamiento Urbano y de Edificación Ord. N° 796/82 - CAPÍTULO 3 “Uso del suelo” - 3.1. Zonificación y normas generales sobre uso del suelo - 3.1.1. Ocupación de la tierra. Se exceptúan de estas disposiciones lo establecido para el Área Central y su anillo perimetral establecidos en el Capítulo II de la presente Ordenanza y las alturas máximas sobre Pasajes que se determinan a continuación.



## Ordenanza de Ocupación

Art 10° a.- Altura Máxima Sobre Pasajes: Para parcelas frentistas a pasajes de ancho de 8.00 (ocho) y hasta 10.00 (diez) metros, la altura máxima de Fachada de Frente será de 10.00 (diez) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 6.00 (seis) metros a

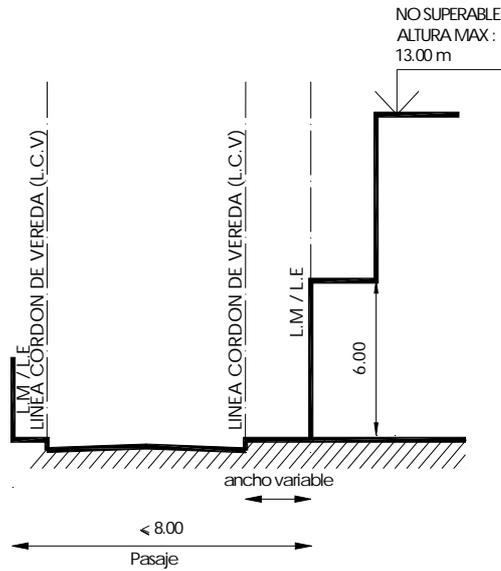


contar desde la Línea de Cordón de vereda. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 18.00 (dieciocho) metros.

### Perfil II

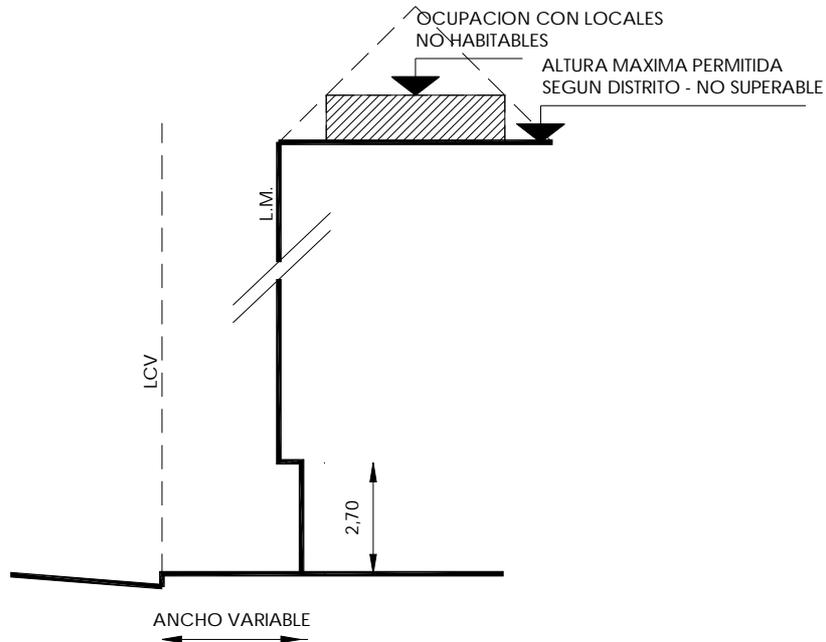
Para las parcelas frentistas a pasajes de 8.00 (ocho) metros de ancho, la altura máxima de Fachada de Frente será de 6.00 (seis) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 6.00 (seis) metros a contar desde la Línea de Cordón de Vereda. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 13.00 (trece) metros.

## Ordenanza de Ocupación



### Perfil III

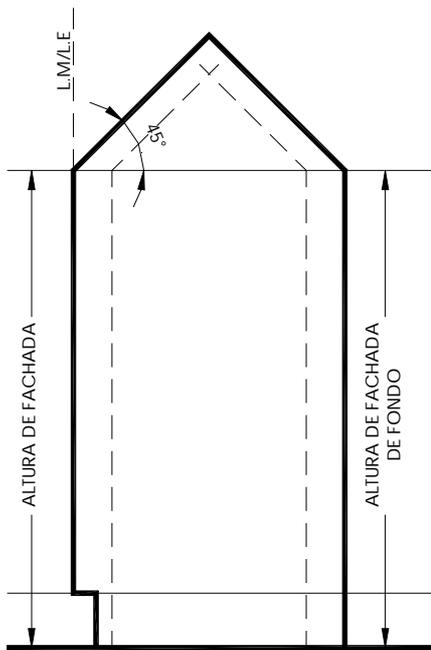
**Art. 11°.-** Las alturas máximas establecidas, solo podrán ser superados con locales no habitables tales como cajas de escaleras, ascensores, tanques de reserva de agua y otros, siempre que ellos no sobresalgan de un plano que, arrancando de la correspondiente línea de máxima altura de fachada, forme con la horizontal un ángulo de 45° (cuarenta y cinco grados). Lo anteriormente dispuesto será de aplicación sin perjuicio de las disposiciones especiales que para cada distrito se estableciere.



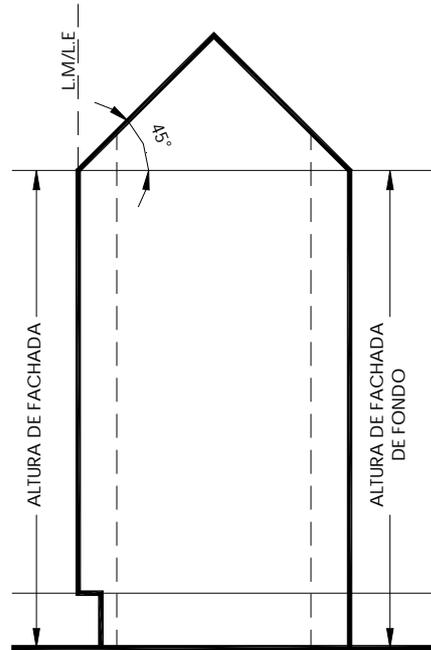
## Ordenanza de Ocupación

**Art. 12°.-** En todos aquellos perfiles, que permitan superar el borde de la Fachada de Frente, de Fondo o de Línea de Frente Interno, con locales habitables que permita un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados), la altura de las mismas deberá cumplir con las disposiciones establecidas para cada zona, no pudiendo superarse en caso de variaciones en los retiros (obligatorios u optativos).

PERFIL PERMITIDO

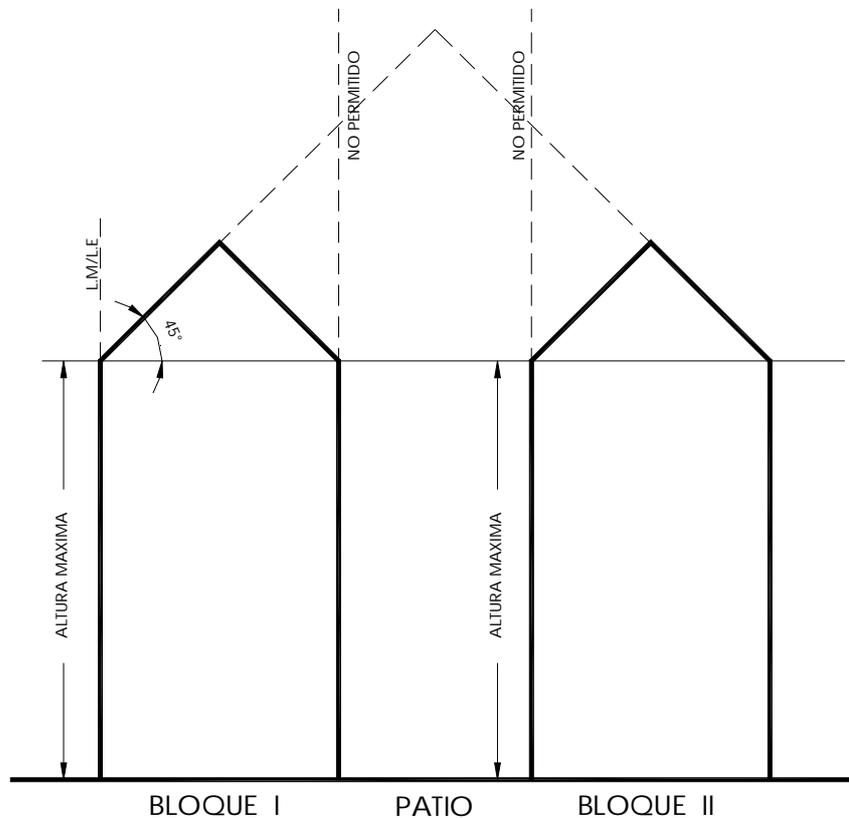


PERFIL NO PERMITIDO



**Art. 13°.-** En todos los perfiles que permitan superar el borde de la Fachada de Frente, de Fondo o de Línea de Frente Interno, en lo que permita un plano límite a 45° (cuarenta y cinco grados), que se materialicen mediante bloques independientes, cualquiera sea su número, vinculados o no por superficies cubiertas, cada uno de los bloques proyectados deberá respetar la altura máxima permitida dispuesta por el Perfil.

## Ordenanza de Ocupación



**Art. 14°.-** En las fachadas, sólo se permite sobresalir de la Línea Municipal:

En los primeros 2.70 (dos con setenta) metros de altura:

- **Umbrales y antepechos** en no más que 0.02 (cero con cero dos) metros.

Ménsulas de balcones o voladizos, aleros, aparatos de aire acondicionado, ventilaciones de estufa a tiro balanceado y motivos de ornato, a una altura superior de 2.20 (dos con veinte) metros, medidos a partir del nivel de vereda, y que no sobresalgan más de 0.30 (cero treinta) metros, del plano del paramento.

No deberán sobresalir de la Línea Municipal y/o Línea de Edificación, hojas de puertas, hojas de ventanas, cortinas, vitrinas, celosías, barandas o rejas.

Arriba de los 2.70 (dos con setenta) metros de altura:

Molduras ornamentales, detalles arquitectónicos, parasoles, extensiones de aleros que sin constituir cuerpos cerrados tengan una saliente máxima de 0.50 (cero con cincuenta) metros y disten por lo menos 0.30 (cero con treinta) metros de las líneas divisorias del predio.

- **Salientes de Balcones:** En los corredores urbanos y calles de ancho mayor de 15.00 (quince) metros, podrán tener una saliente de la Línea Municipal - Línea de Edificación, equivalente a

## Ordenanza de Ocupación

la duodécima parte del ancho de la calle, medido entre Líneas Municipales, con un máximo de 1.50 (uno con cincuenta) metros, y deberán mantener su borde exterior, a una distancia no menor de 0.70 (cero con setenta) metros, de la vertical del filo del cordón de vereda.

En las ochavas, se permitirán salientes de balcones a partir de los 6.00 (seis) metros de altura con los mismos criterios que establece el párrafo anterior.

La baranda o antepecho tendrá una altura no menor que 0.90 (cero con noventa) metros, ni mayor que 1.20 (uno con veinte) metros, medidos desde el solado del balcón. Sus caladuras y/o espacios de los elementos constructivos o utilizados para la construcción del balcón, no podrán ser mayores a 0.10 (cero con diez) metros. El remate superior de la baranda tendrá un ancho no menor a 0.15 (cero con quince) metros.

Así mismo, será obligatorio la construcción de un rodapié de no menos de 0.10 (cero con diez) metros de altura, medidos desde el nivel del solado desde el balcón.

Todos los elementos que se utilicen para la protección, cualquiera sea su ubicación, resguardarán de todo peligro.

En los balcones, por encima del antepecho, no pueden ejecutarse muros laterales o pantallas opacas y sólo se permitirán columnas de lado o diámetro menor que 0.15 (cero con quince) metros.

Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0.30 (cero con treinta) metros del eje divisorio entre predios.

### **-Salientes de Aleros en Planta Baja y en Pisos Altos**

En las calles y avenidas sin retiro de Línea de Edificación, con veredas de ancho mayor de 2.50 (dos con cincuenta) metros, los aleros en planta baja y en los pisos altos, podrán tener una saliente de la Línea Municipal - Línea de Edificación, equivalente a la duodécima parte del ancho de la calle, medidas entre Líneas Municipales, con un máximo de 1.50 (uno con cincuenta) metros y deberán mantener su borde exterior, a una distancia no menor de 0.70 (cero con setenta) metros de la vertical del filo de cordón de vereda.

El alero en planta baja, se mantendrá por encima de los 2.70 (dos con setenta) metros, medidos sobre el nivel de vereda. Este, no podrá tener soportes de apoyos sobre la misma.

En caso de llevar vidrios, éstos, se incorporarán a la estructura o serán soportados de modo que queden resguardados de posibles caídas o roturas.

El alero en piso alto podrá tener la misma saliente que la establecida para aleros en planta baja.

Ambos, el alero en planta baja y el alero en piso alto, podrán construirse de eje a eje medianero.

Cuando la cuadra tenga árboles y/o instalaciones para el servicio público, los aleros se mantendrán alejados 1.00 (un) metro, de los mismos.

### **-Cuerpos Salientes Cerrados.**

No se permitirán cuerpos cerrados que avancen por fuera de la Línea Municipal.

**Art. 15°-** En los edificios de usos mixtos que incorporen cocheras, se permitirá la construcción de las mismas por encima de la cota de predio, siempre que se garantice el tratamiento homogéneo de fachada y la disposición en planta baja de locales para uso comercial y/o de servicio con frente a la vía pública.

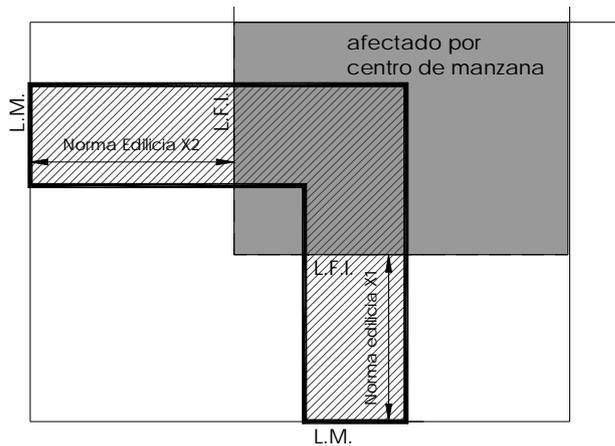
**Art. 16°-** Las superficies construidas en subsuelo destinadas a cocheras (públicas o privadas) no se computarán para el cálculo del Factor de Ocupación Total (FOT).

## Ordenanza de Ocupación

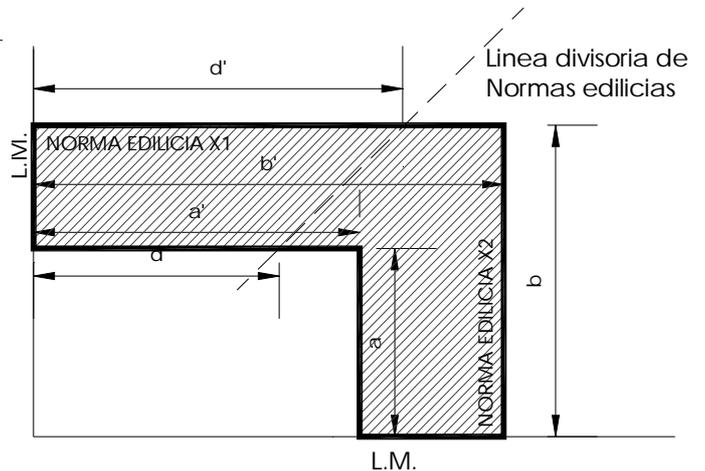
**Art. 17°.-** En cualquier caso, la superficie construible total para el perfil establecido para cada zona, será la que surja de un diseño preliminar resultante de considerar el Factor de Ocupación del Suelo (FOS); patios reglamentarios, retiros de Línea de Edificación exigidos, metraje resultante de la afectación del Centro de Manzana y toda otra condición particular que afectare la parcela de proyecto.

**Art.18°.-** En toda parcela podrán construirse 2 (dos) unidades funcionales, que no superen el FOS, FOT, y/o altura máxima de su Distrito.

**Art. 19°.-** En el caso de lotes con frentes a dos o más calles afectadas por normas edilicias distintas, cada una regirá desde el frente del lote hasta la línea de frente interno. En las parcelas que no estuvieren afectadas por las disposiciones relativas a observancia del centro de manzana, cada norma edilicia regirá desde el frente de la parcela hasta una profundidad definida por una línea virtual que una los puntos medios del desarrollo de cada línea divisoria de la parcela.



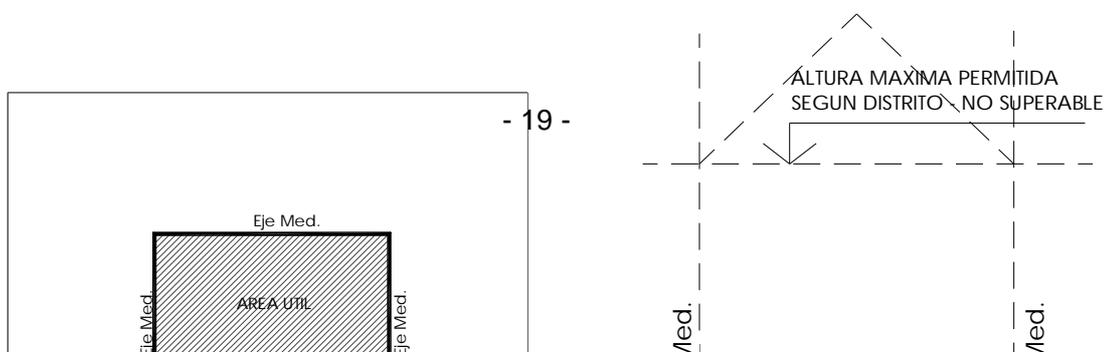
**PARCELA AFECTADA POR CENTRO DE MANZANA**



$a \ a' - b \ b' : \text{Lineas divisorias de parcelas}$   
 $d = \frac{a + a'}{2}$   
 $d' = \frac{b + b'}{2}$

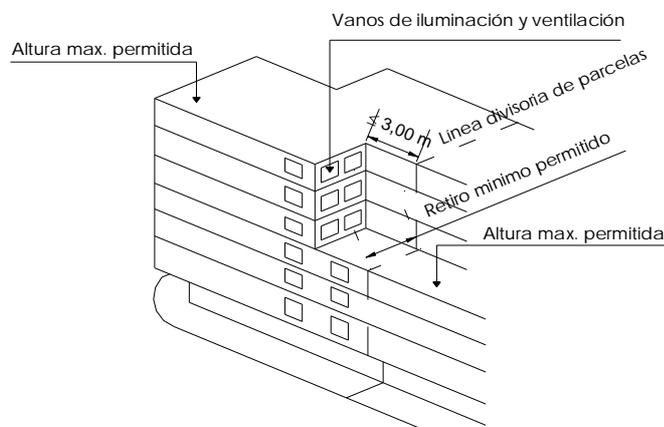
**PARCELA SIN AFECTACION A CENTRO DE MANZANA**

**Art. 20°.-** En caso de parcelas internas a la manzana, el perfil establecido para la zona se aplicará en el área útil para la edificabilidad de la parcela desde todos los ejes medianeros de la misma, considerándose la superficie total de la parcela para el cálculo de Factor de Ocupación del Suelo (FOS).



## Ordenanza de Ocupación

**Art. 21°.-** Los edificios en esquina que linden con edificios cuya fachada de frente por disposiciones de la presente, se encuentre retirada de la Línea de Edificación, podrán abrir fachadas laterales con vanos de iluminación y ventilación a partir de la altura en que se produce el retiro y en una profundidad igual a la determinada para el mismo, siempre y cuando dicha fachada lateral se encuentre retirada 3.00 (tres) metros como mínimo de la línea divisoria entre ambas parcelas. En el caso de no retirarse o retirarse menos de 3.00 (tres) metros se podrá abrir fachadas con vanos adecuándose a lo dispuesto por las disposiciones de las normas civiles vigentes.



**Art. 22°.-** Edificio entre Medianeras.

### 1. Retiro de Fondo obligatorio

Edificios con una altura máxima de 13.00 (trece) metros.

Cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos y ventilen allí locales de primera clase (estar/comedor/dormitorio), el retiro de fondo deberá ser el 25% (veinticinco por ciento) de la altura total del edificio. Cuando ventilen allí

## Ordenanza de Ocupación

locales de segunda clase (baños/cocina/palier) el retiro de fondo deberá ser 2.00 (dos) metros como mínimo.

En terrenos en esquina, cuando la superficie de la parcela sea mayor a 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados), y cuando allí ventilen locales de primera clase, el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea el 25% (veinticinco por ciento) de la altura total del edificio con un diámetro mínimo de 3.00 (tres) metros. En los casos que allí ventilen locales de segunda clase el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo de 2.00 (dos) metros.

### Edificios con una altura mayor a los 13.00 (trece) metros.

En edificios con circulación vertical mecánica que superen los 13.00 (trece) metros de altura y ventilen allí locales de primera clase (estar/comedor/dormitorio), el retiro de fondo deberá ser el 25% (veinticinco por ciento) de la altura total del edificio, según lo establecido para cada zona, con un retiro mínimo de 6.00 (seis) metros. Cuando ventilen allí locales de segunda clase (baños/cocina/palier) el retiro de fondo deberá ser 3.00 (tres) metros como mínimo.

En terrenos en esquina, cuando la superficie de la parcela sea mayor a 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados), y cuando allí ventilen locales de primera clase, el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea el 25% (veinticinco por ciento) de la altura total del edificio con un diámetro mínimo de 6.00 (seis) metros. En los casos que allí ventilen locales de segunda categoría el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo de 3.00 (tres) metros.

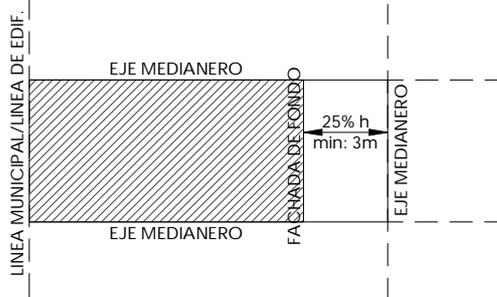
El espacio determinado por el fondo de la parcela podrá ser ocupado hasta un 20% (veinte por ciento) con una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros, sin azotea accesible, ni cubierta reflectante que produzca molestias a los habitantes de predios vecinos. Para estos casos los usos admisibles serán: vivienda de servicio o accesorias, quinchos, pérgolas, equipamientos recreativos en general, comercial u oficinas según usos propuestos por distrito.

2. Alturas Límites: cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos la altura máxima será de 13.00 (trece) metros y no más de 4.00 (cuatro) plantas. En edificios con circulación mecánica la altura máxima será la establecida por el distrito correspondiente a la zona de que se trate.

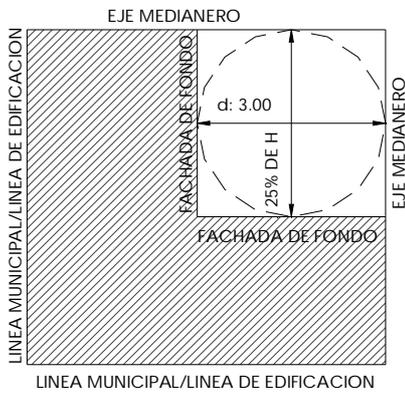
Por encima de la altura máxima serán permitidas antenas, pararrayos, conductos y balizamientos, cajas de escaleras, ascensores, tanques de agua u otra superficie no habitable en lo que permita un plano límite de 45° (cuarenta y cinco) que arranque desde los bordes superior de fachada de frente y fondo con un volumen de hasta 3.00 (tres) metros.

## Ordenanza de Ocupación

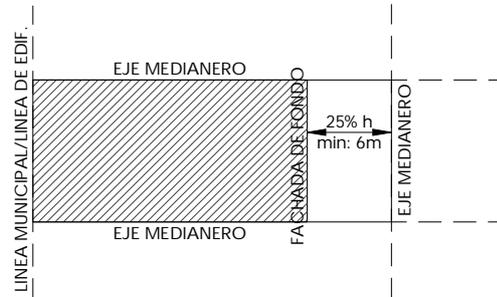
RETIROS OBLIGATORIOS  
PARA EDIFICIOS CON ALTURA MENOR / IGUAL A 13.00  
(TRECE) METROS, SIN CIRCULACION VERTICAL  
MECANICA



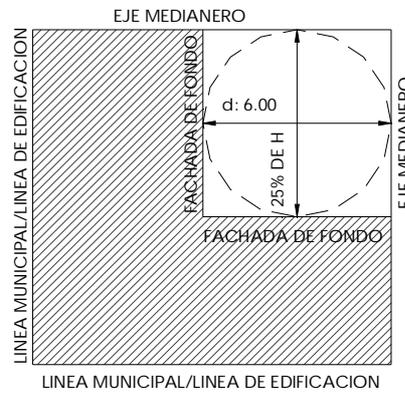
EN ESQUINA



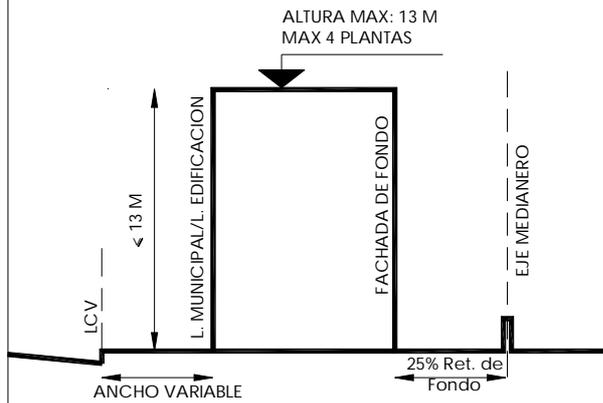
RETIROS OBLIGATORIOS  
PARA EDIFICIOS CON ALTURA MAYOR A LOS 13.00  
(TRECE) METROS, CON CIRCULACION VERTICAL  
MECANICA



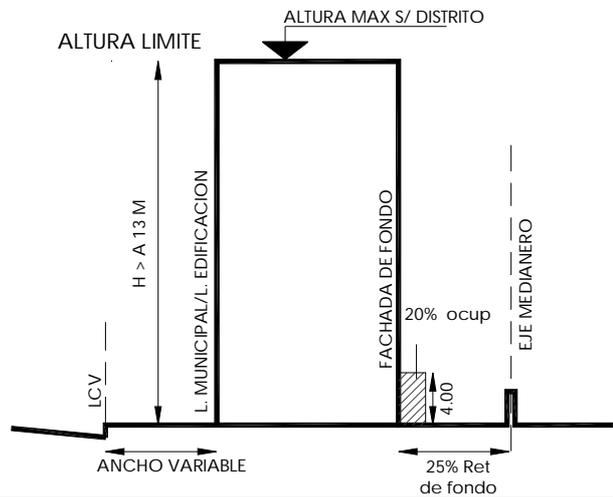
EN ESQUINA



ALTURA LIMITE



ALTURA LIMITE



## Ordenanza de Ocupación

### Art. 23°.- Edificio en Perímetro Libre.

Se admitirán edificios en perímetro libre en parcelas cuya superficie sea mayor o igual a los 2000 (dos mil) metros cuadrados.

Serán obligatorios los retiros de frente, fondo y laterales, por considerarse edificio de perímetro libre donde sus paramentos exteriores no tienen contacto con ninguno de los límites del predio.

1. Retiro de Frente: Se establece un retiro con respecto a la Línea Municipal del 20% (veinte por ciento) de la altura establecida para cada zona, y no menor a 5.00 (cinco) metros, pudiendo admitirse desde la Línea Municipal la construcción de un basamento con una altura máxima de 13.00 (trece) metros, destinados exclusivamente a albergar actividades complementarias y/o auxiliares al destino específico del edificio principal.
2. Retiro de Fondo: Cuando allí ventilen locales de primera clase (estar/comedor/dormitorio), el retiro de fondo deberá ser del 25% (veinticinco por ciento) de la altura correspondiente a la zona en cuestión. En los casos que allí ventilen locales de segunda clase (cocina/baño/palier) el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo de 3.00 (tres) metros. El espacio determinado por el fondo de la parcela podrá ser ocupado hasta un 20% (veinte por ciento) dentro del FOS establecido, con una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros, sin azotea accesible, ni cubierta reflectante que produzca molestias a los habitantes de predios vecinos. Para estos casos los usos admisibles serán: vivienda de servicio o accesorias, quinchos, pérgolas, equipamientos recreativos en general, comercial u oficinas según usos propuestos por distrito.
3. Retiros Laterales: Se establece un retiro del 15% (quince por ciento) de la altura correspondiente a la zona.
4. Separación entre bloques edilicios en un mismo predio: deberán observar una separación del 25% (veinticinco por ciento) entre ellos. En caso de presentar bloques de diferentes alturas, se deberá trabajar con un altura promedio de los mismos.
5. Basamento: Se permite la construcción de basamento en edificios de Perímetro Libre, destinados exclusivamente a albergar actividades complementarias y/o auxiliares al destino específico del edificio principal, y que no superen la superficie limitada por el FOS, en una altura máxima de 13.00 (trece) metros, más un parapeto de seguridad de no menos de 1.20 (uno con veinte) metros y no más de 1.50 (uno con cincuenta) metros, sobre frente y fondo, contados desde el nivel de piso terminado de la azotea resultante, que en todos los casos será siempre accesible, de uso y/o dominio permanente, esta condición de adjudicación específica de uso permanente a la unidad funcional que corresponda se deberá observar en todas las terrazas intermedias del edificio.
6. Alturas Límites: La altura máxima será la establecida por el distrito correspondiente a la zona de que se trate.

Por encima de la altura máxima serán permitidas antenas, pararrayos, conductos y balizamientos, cajas de escaleras, ascensores, tanques de agua u otra superficie no habitable en lo que permita un plano límite de 45° (cuarenta y cinco por ciento) que arranque desde los bordes superior de fachada de frente y fondo con un volumen de hasta 3.00 (tres) metros.

Se podrá superar la altura máxima establecida por el distrito correspondiente, hasta llegar a una altura máxima de 60.00 (sesenta) metros, en predios de una superficie mayor a 2.000 m<sup>2</sup> (dos mil metros cuadrados). En estos casos las relaciones de los retiros con respecto a los límites del predio (frente, fondo y laterales) se establecerán en base a la altura

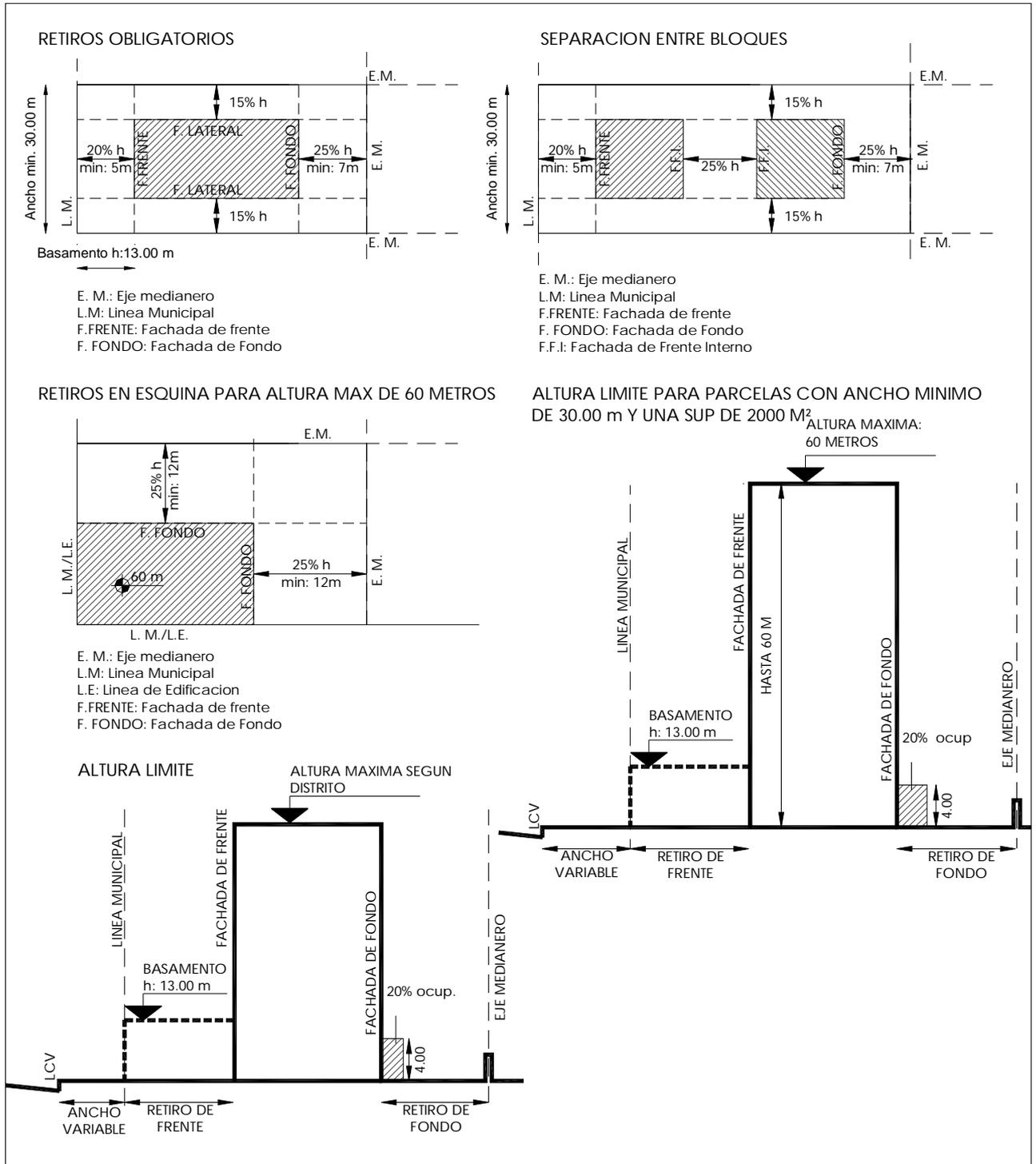
## Ordenanza de Ocupación

permitida y no a la correspondiente por la zona, respetando así los porcentajes de llenos y vacíos establecidos por la presente normativa.

En el caso de parcelas esquina donde se admita una altura máxima de 60.00 (sesenta) metros, la parcela deberá cumplir con las condiciones antes descritas y sus retiros con respecto a los ejes medianeros será del 20% (veinte por ciento) de la altura correspondiente al distrito de la zona en cuestión y no menor a 12.00 (doce) metros.

7. En los casos de terrenos de dimensiones irregulares donde se dificulte la determinación de paramentos se aplicaran aquellos que a juicio del área competente, designada por la Secretaria de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, sean los más adecuados a fin de integrarse al tejido urbano existente.

# Ordenanza de Ocupación



## Ordenanza de Ocupación

### Art. 24°.- Edificio de Perímetro Semilibre.

Se administrarán con las limitaciones indicadas para los edificios entre medianeras.

#### 1. Retiro de Fondo obligatorio

##### Edificios con una altura máxima de 13.00 (trece) metros.

Cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos y ventilen allí locales de primera clase (estar/comedor/dormitorio), el retiro de fondo deberá ser el 25% (veinticinco por ciento) de la altura total del edificio. Cuando ventilen allí locales de segunda clase (baños/cocina/palier) el retiro de fondo deberá ser 2.00 (dos) metros como mínimo.

En terrenos en esquina, cuando la superficie de la parcela sea mayor a 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados), y cuando allí ventilen locales de primera clase, el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea el 25% (veinticinco por ciento) de la altura total del edificio con un diámetro mínimo de 3.00 (tres) metros. En los casos que allí ventilen locales de segunda clase el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo de 2.00 (dos) metros.

##### Edificios con una altura mayor a los 13.00 (trece) metros.

En edificios con circulación vertical mecánica que superen los 13.00 (trece) metros de altura y ventilen allí locales de primera clase (estar/comedor/dormitorio), el retiro de fondo deberá ser el 25% (veinticinco por ciento) de la altura total del edificio, según lo establecido para cada zona, con un retiro mínimo de 6.00 (seis) metros. Cuando ventilen allí locales de segunda clase (baños/cocina/palier) el retiro de fondo deberá ser 3.00 (tres) metros como mínimo.

En terrenos en esquina, cuando la superficie de la parcela sea mayor a 250 m<sup>2</sup> (doscientos cincuenta metros cuadrados), y cuando allí ventilen locales de primera clase, el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea el 25% (veinticinco por ciento) de la altura total del edificio con un diámetro mínimo de 6.00 (seis) metros. En los casos que allí ventilen locales de segunda categoría el retiro de fondo deberá ser tal que permita inscribir un círculo cuyo diámetro sea como mínimo de 3.00 (tres) metros.

El espacio determinado por el fondo de la parcela podrá ser ocupado hasta un 20% (veinte por ciento) con una altura máxima de 4.00 (cuatro) metros, sin azotea accesible, ni cubierta reflectante que produzca molestias a los habitantes de predios vecinos. Para estos casos los usos admisibles serán: vivienda de servicio o accesorias, quinchos, pérgolas, equipamientos recreativos en general, comercial u oficinas según usos propuestos por distrito.

#### 2. Retiro Laterales: Será de aplicación el 15% (quince por ciento) de la altura correspondiente a la zona de que se trate.

#### 3. Alturas Limites: cuando se trate de edificios cuya circulación vertical no posea medios mecánicos la altura máxima será de 13.00 (trece) metros y no más de 4 (cuatro) plantas.

En edificios con circulación mecánica la altura máxima será la establecida para la zona en cuestión.

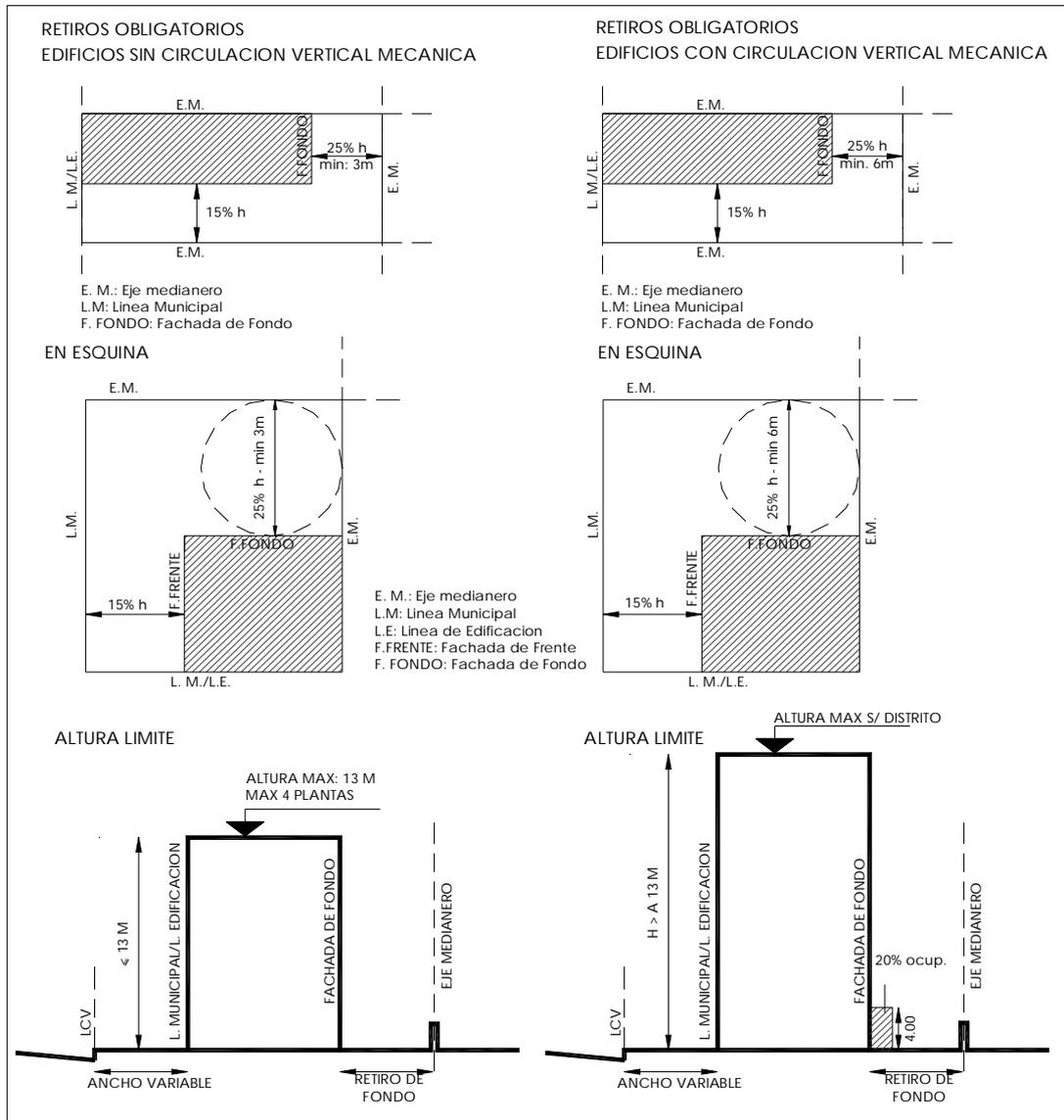
Por encima de la altura máxima serán permitidas antenas, pararrayos, conductos y balizamientos, cajas de escaleras, ascensores, tanques de agua u otra superficie no habitable en lo que permita un plano límite de 45° (cuarenta y cinco grados) que arranque desde los bordes superior de fachada de frente y fondo con un volumen de hasta 3.00 (tres) metros.

## Ordenanza de Ocupación

Se admitirá la elevación de un nivel más por sobre la altura establecida para cada zona.

4. **Basamento:** Se permite la construcción de basamento en edificios de Perímetro Semilibre, destinados exclusivamente a albergar actividades complementarias y/o auxiliares al destino específico del edificio principal, y que no superen la superficie limitada por el FOS, en una altura máxima de 13.00 (trece) metros, más un parapeto de seguridad de no menos de 1.20 (uno con veinte) metros y no más de 1.50 (uno con cincuenta) metros, sobre frente y fondo, contados desde el nivel de piso terminado de la azotea resultante, que en todos los casos será siempre accesible, de uso y/o dominio permanente, esta condición de adjudicación específica de uso permanente a la unidad funcional que corresponda se deberá observar en todas las terrazas intermedias del edificio.

### Art. 25°.- Patios



**Clasificación de patios:**

Los patios de iluminación y ventilación según sus tipos y dimensiones se clasifican en:

## Ordenanza de Ocupación

1. Patios de 1° Categoría: de iluminación y ventilación que sirven para locales de 1° clase (estar/comedor, dormitorio).
2. Patios de 2° Categoría: de iluminación y ventilación que sirven a locales de servicio (baños, cocina, palier, pasillo, etc.).

Las determinaciones y/o características para estos patios se establecen en función a:

- a. Patios para una altura máxima de 13.00 (trece) metros (PB + 3 pisos).
- b. Patios para edificios con una altura mayor a 13.00 (trece) metros s/ zona.

Las alturas para determinar las medidas de los patios, deberán ser tomadas desde el nivel correspondiente al piso del local habitable inferior hasta la parte superior del paramento de mayor altura que constituya el patio.

Cuando la altura total del edificio no alcance la H mayor permitida para la zona, se tomara esta H como referencia virtual para el cálculo de la medida mínima.

### **25.1- Patios para una altura máxima de 13.00 (trece) metros.**

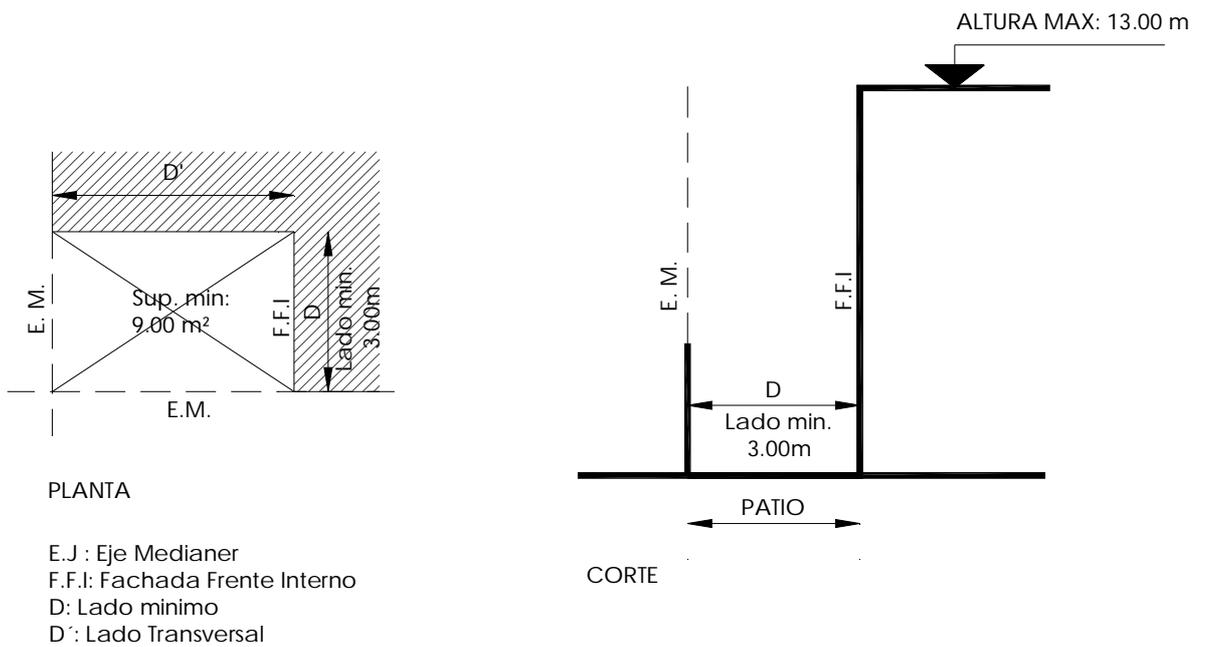
Para patios de 1° Categoría: se establece una superficie mínima de 9.00 m<sup>2</sup> (nueve metros cuadrados), fijándose un lado mínimo  $D = 3.00$  (tres) metros. **Gráfico a**

Para patios de 2° Categoría: se establece una superficie mínima de 6.00 m<sup>2</sup> (seis metros cuadrados), fijándose un lado mínimo  $D = 2.00$  (dos) metros. **Gráfico b**

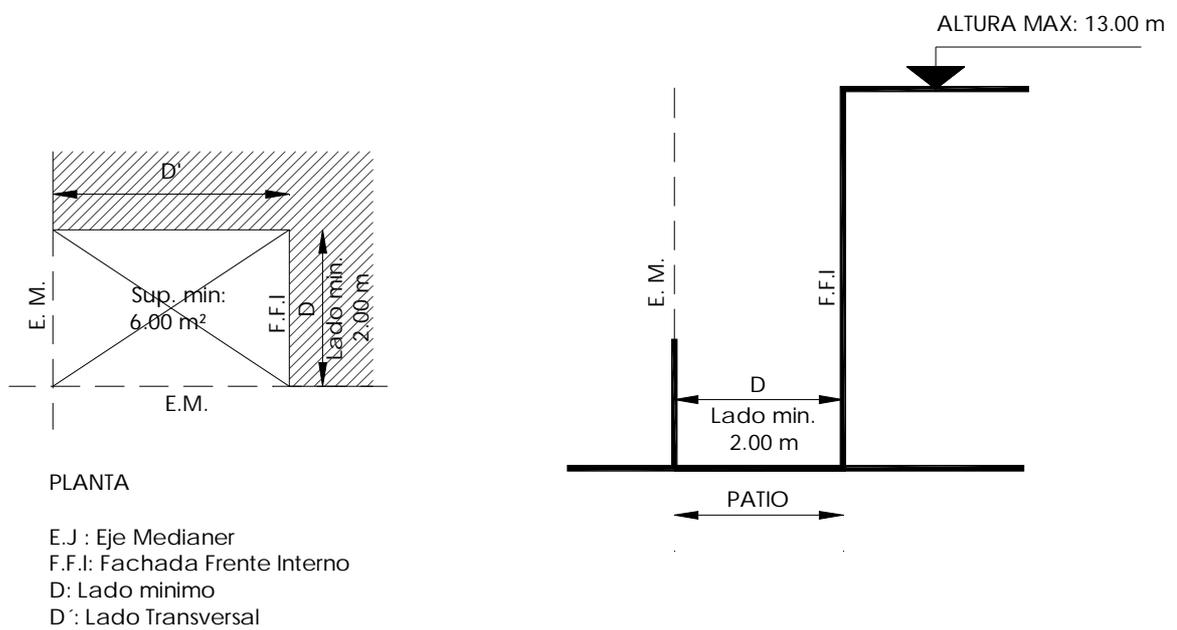
Cuando se proyectan patios de iluminación y ventilación de locales con por lo menos uno de sus lados abiertos sobre la vía pública podrá disminuirse el lado mínimo hasta un 20% (veinte por ciento). En el resto de los patios cualquiera sea su ubicación podrá disminuirse por razones de proyecto hasta un 5% (cinco por ciento) el lado mínimo, siempre y cuando el área del patio se incremente en un 15% (quince por ciento).

En ambos casos se admitirá que a disminuciones menores del lado mínimo deberá incrementarse proporcionalmente la superficie.

## Ordenanza de Ocupación



## Gráfico a – Patio 1º Categoría



## Gráfico b - Patio 2º Categoría

## Ordenanza de Ocupación

### 25.2.- Patios para edificios con una altura mayor a 13.00 (trece) metros s/ zona:

Patios de 1° Categoría: el lado mínimo deberá ser  $D = 1/4$  (un cuarto) de H (altura).

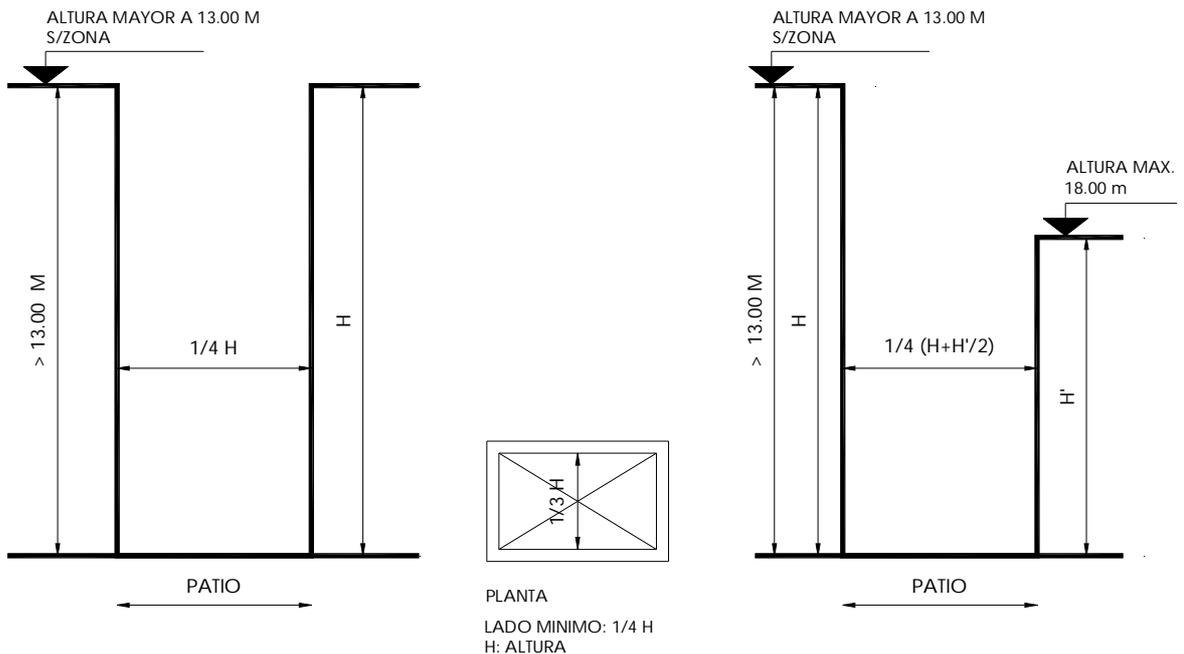
En edificios de varias torres o cuerpos el lado mínimo no deberá ser inferior a 1/4 (un cuarto) de altura. Si estos cuerpos fueran de diferentes alturas el lado mínimo será de 1/4 (un cuarto) del promedio de la suma entre ellos.

El valor del lado mínimo podrá ser disminuido en los siguientes casos:

- Si el patio tuviere uno de sus lados abierto totalmente al espacio de la vía pública, o a otro patio de una superficie dos veces mayor o a un centro de manzana.
- Cuando entre dos paramentos enfrentados no existieren vanos de iluminación y/o ventilación de locales de 1ª categoría.

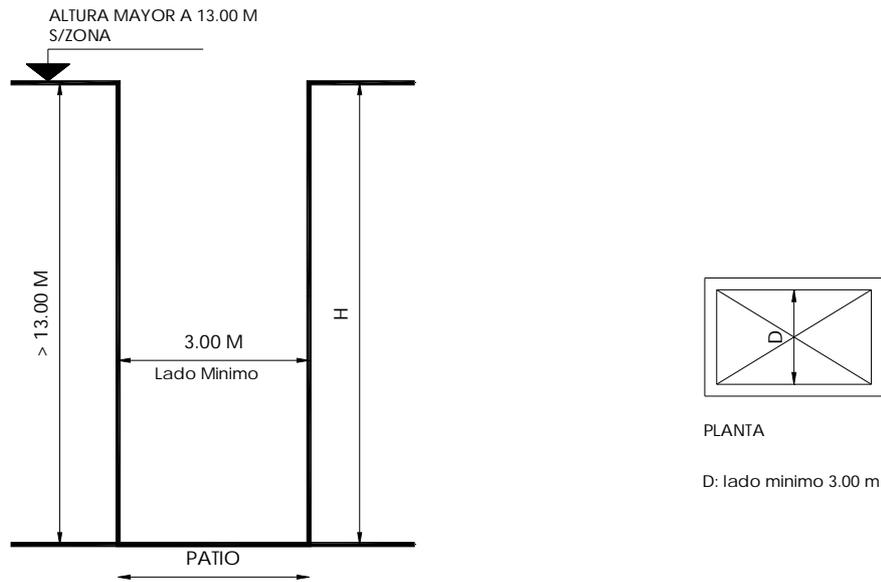
En ambos casos, el nuevo valor del lado mínimo llegará hasta 1/5 (un quinto) del valor calculado pero nunca será inferior a 5.00 (cinco) metros. **Gráfico a**

Patios de 2° Categoría: deberán ser de dimensiones tales que permitan inscribir dentro de su superficie un círculo de diámetro "D" no menor a 3.00 (tres) metros. **Gráfico b**



**Gráfico a – Patio 1° Categoría**

## Ordenanza de Ocupación



**Gráfico b – Patio 2º Categoría**

### 25.3.- Patios en edificios que se amplíen o refaccionen

En viviendas con planos aprobados en vigencias de anteriores reglamentaciones, cuya obra haya sido materializada de acuerdo a dichos planos, podrán efectuarse ampliaciones en una sola planta, cuando la superficie de la misma coincida con el área edificada y servida del patio existente sin adecuarse a las dimensiones mínimas de los patios fijados en la presente ordenanza.

### 25.4.- De los Patios mancomunados

- Los patios colindantes que individualmente tengan medidas insuficientes, podrán ser mancomunados y formarán un solo patio con las dimensiones y características exigidas por la presente Ordenanza.
- La pared que los divide no podrá ser una altura mayor de 2.00 (dos) metros.
- Para que se consideren como tales a los patios mancomunados, será necesario que se establezca el derecho real de servidumbre mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, para cada uno de los predios afectados, aunque sean de un mismo dueño.

### 25.5.- Prohibiciones relativas a patios.

a) No se podrán dividir parcelas, si como resultante de ello sea afectaren las dimensiones mínimas de los patios, salvo que se establezca servidumbre real conforme a lo indicado anteriormente

## Ordenanza de Ocupación

### Art. 26°.-Centro de Manzana.

En las manzanas que por sus dimensiones lo permitan se dejarán espacios centrales según se establece en la presente.

En casos de grandes edificios que ocupen la totalidad o más de 60% (sesenta por ciento) de la manzana podrá suprimirse el centro de manzana, siempre que se deje como mínimo, libre de edificación la superficie equivalente a los patios reglamentarios del proyecto y al centro de Manzana que hubiere correspondido.

### Ámbito de aplicación de Centro de Manzana:

Será de aplicación en su totalidad en el Sector 2, 3 y 4 y parcialmente en el Sector 1, por fuera del Área Central.

**26.1.-** En los casos de manzanas irregulares la delimitación de su centro de manzana será determinado según estudios a cargo de la Dirección de Planeamiento y D. U.

En casos de manzanas con superficies mínimas, donde por sus características no se puede delimitar su centro de manzana, no será de aplicación.

### Manzanas de tres lados.

En los casos de manzanas triangulares, para determinar los centros de manzana, se aplicara la formula siguiente:  $a = L \times 0.06$

En que:

$a$  es la profundidad edificable

$L$  es el perímetro del triangulo y

0.06 es un coeficiente.

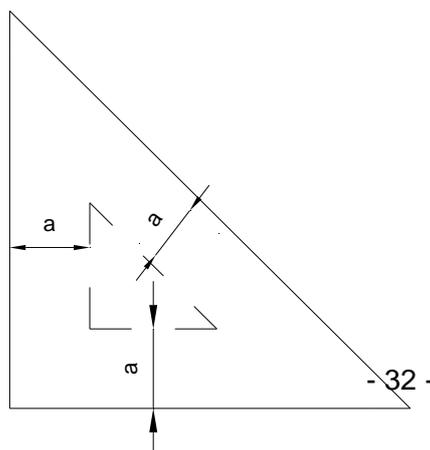
Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de la formula,  $a$  no podrá ser menor de 25.00 (veinticinco) metros, ni mayor de 40 (cuarenta) metros.

No habrá centro de manzana:

a) Si  $L$  es menor de 420.00 (cuatrocientos veinte) metros.

b) Si existen lados menores del 27% (veintisiete por ciento) de  $L$ .

### MANZANAS DE 3 LADOS



$$a = L \times 0.06$$

$a$  = profundidad edificable

$L$  = perímetro del triangulo

$$a \geq 25,00 \text{ m} \leq 40,00 \text{ m}$$

## Ordenanza de Ocupación

### Manzanas de cuatro lados.

Cuando la manzana sea un cuadrilátero se aplicarán las fórmulas siguientes:

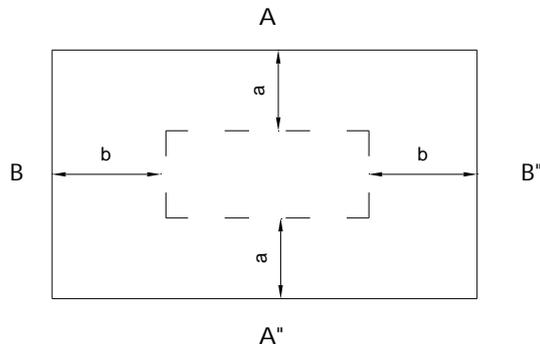
$$a = \frac{B + B'}{2} \cdot 0,3 \text{ y } b = \frac{A + A'}{2} \cdot 0,3$$

Para determinar la profundidad edificable a se multiplicará la semisuma de los lados puestos por el coeficiente 0.3 (cero con tres) y para determinar la profundidad de b, se multiplicará la semisuma de los lados opuestos por el coeficiente 0.3 (cero con tres).

En los Distritos A y B en lugar de aplicar el coeficiente 0.3 (cero con tres) se aplicará el coeficiente 0.35 (cero con treinta y cinco).

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de estas fórmulas, a y b no podrán ser menores de 25.00 (veinticinco) metros ni mayores de 40.00 (cuarenta) metros. No habrá centros de manzana cuando la semisuma de los lados A A' o B B' sea menor de 70.00 (setenta) metros.

### MANZANAS DE 4 LADOS



$$a = \frac{B+B'}{2} \cdot 0.3$$

$$b = \frac{A+A'}{2} \cdot 0.3$$

a y b= profundidad edificable

a y b=  $\geq 25,00 \text{ m} \leq 40,00 \text{ m}$

### Manzanas de cinco lados.

Si la manzana es un polígono de cinco lados, y si se quiere determinar el centro correspondiente, se aplicará la fórmula:  $a = L \cdot 0.08$

en que:

a es la profundidad edificable

L es el perímetro

0,08 es un coeficiente

Cualquiera sea el resultado obtenido de la aplicación de esta fórmula, a no podrá ser menor de

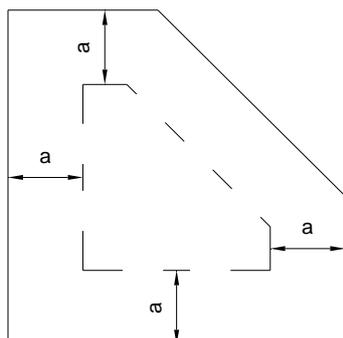
## Ordenanza de Ocupación

25.00 (veinticinco) metros ni mayor de 40.00 (cuarenta) metros.

No habrá centro de manzana:

- a) Cuando L sea menor de 315 (trescientos quince) metros;
- b) Cuando existan lados que sean menores del 15 % (quince por ciento) o mayores del 30 % (treinta por ciento) de L.

### MANZANAS DE 5 LADOS



$$a = L \times 0.08$$

a = profundidad edificable  
L = perímetro

$$a = \geq 25,00 \text{ m} \leq 40,00 \text{ m}$$

**Art. 27°.**-En el caso de edificios destinados a equipamiento comunitario (de índole educacional, sanitario, deportivo, administrativo, etc.) o comerciales que superen la cantidad de 10.00 (diez) locales, como asimismo salas cinematográficas, auditorios, etc., que causaren impacto formal, funcional o ambiental, quedarán sujetos a disposiciones especiales que se determinarán en cada caso por el Departamento Ejecutivo. Las disposiciones especiales podrán abarcar variaciones en alguna o algunas normas de ocupación en forma y magnitud a determinar vía reglamentaria, siempre acompañadas con condiciones y exigencias particularizadas que aseguren un real y comprobable mejoramiento de la calidad funcional y ambiental en la parcela y su entorno.

**Art. 28°.**-La Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, o la que la sustituya en el futuro, previo informe de la comisión de actualización del Código de Edificación, podrá disponer variaciones en las normas referentes a ocupación del suelo en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de parcelas que colinden con otras edificaciones materializadas según normas anteriores a la vigencia de la Ordenanza N° 796/82 y sus modificatorias.
- b) Cuando se trate de parcelas que colinden con otras afectadas al Catálogo de Edificios y sitios de valor Patrimonial.
- c) Cuando se trate de parcelas atípicas, respecto de las cuales así se considere conveniente por razones de mejoramiento de las condiciones funcionales, ambientales y paisajísticas de la misma y su entorno.

En estos casos la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos o la que la sustituya en el futuro, autorizará a construir la superficie resultante de la aplicación del Perfil correspondiente al distrito, con la distribución más conveniente para las condiciones propias de la parcela y su entorno.

## Ordenanza de Ocupación

**Art. 29°.-** Para los Art. 27° y 28°, en las parcelas afectadas por el cambio de normativa de ocupación del suelo y que implican un mayor aprovechamiento del mismo, se aplicara mediante convenio particular una compensación hacia la ciudad, mediante la ejecución de obras de infraestructura o pago de una tasa diferencial referenciada a la obra a ejecutar a cargo de los propietarios de inmuebles afectados.

### **Art. 30°.- CONVENIOS URBANISTICOS.**

Todas las intervenciones que se realicen en una parcela o conjunto de parcelas que supere los 1.000 (mil) metros cuadrados de superficie en todo el sector urbano delimitado como ámbito de aplicación del Capítulo II de esta Ordenanza deberán quedar comprendidas dentro de un Convenio Urbanístico cuando el emprendimiento proyectado consista en la construcción de edificios cuyo uso principal sea de interés para el ordenamiento y/o el desarrollo urbano de dicho sector. En estos casos, la Secretaria de Planeamiento decidirá acerca de los indicadores urbanísticos a proponer, en particular la modificación en la altura máxima admitida.

Todo emprendimiento a localizar en una parcela o conjunto de parcelas con una superficie igual o mayor a los 5.000 (cinco mil) metros cuadrados se consideraran como *Programa de Reconversión Urbana* (con o sin apertura de calles), el cual deberá cumplimentar con los requisitos de urbanización de la Ordenanza vigente. Se exigirá en estos casos la donación de espacios públicos, y equipamiento comunitario de acuerdo con los porcentajes establecidos en la mencionada Ordenanza, o su equivalente en metros cuadrados en otros sitios de la ciudad donde la Municipalidad disponga o acepte la propuesta del urbanizador, que sean de interés urbanístico general y represente igual valor al de la parcela o conjunto de parcelas donde se ubica el emprendimiento proyectado, u otra compensación económica. La valoración de los espacios a donar o compensar se registrará por el procedimiento de tasación y tasación de referencia que prevea la normativa correspondiente.

### **Art.31°.- CONVENIOS EDILICIOS.**

Toda intervención a realizarse en una parcela o conjunto de parcelas sustituibles, comprendidas en un rango entre 1.000 (mil) y 5.000 (cinco mil) metros cuadrados de superficie, que proponga un proyecto unitario resuelto mediante una articulación con las alturas de las edificaciones linderas preexistentes, podrá suscribir un Convenio Edificio. En estos casos particulares se definirán indicadores de altura máxima diferenciadas de las del Área en que se encuentren comprendidas, siempre que la edificación pueda asumir la condición de exenta o parcialmente exenta, según las condiciones morfológicas del entorno, cumpliendo al mismo tiempo con parámetros de distancias, entre si y el conjunto, asimilables a las indicaciones normativas vigentes.

El Departamento Ejecutivo realizara en ese caso el correspondiente Anteproyecto de Convenio, el cual será remitido para su aprobación al Concejo Deliberante. En el mismo quedaran establecidos los mecanismos de compensación a que den lugar los beneficios otorgados por el cambio normativo.

Toda intervención que se realice en una parcela que limite con otra de condiciones de retiro diferente podrá quedar comprendida dentro de un Convenio Edificio cuando el emprendimiento resuelva la articulación con la edificación lindera.

**Art. 32°.-** Para situaciones particulares, y dadas las características especiales que pudiesen asumir, será la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos quién resolverá la

## Ordenanza de Ocupación

solicitud previo informe de las áreas técnicas y legales competentes en un plazo no mayor a 60 (sesenta) días.

**Art. 33°**.- Los planes de vivienda requerirán factibilidad de localización ante la Dirección de Planeamiento Urbano, la que evaluará además de los aspectos y procedimientos establecidos por la Ordenanza N° 2015 (Cap. 2 - Ord. N° 796/82), otros aspectos determinantes con el objetivo de una mayor y mejor estructuración urbanística del Área en que se inserta.

**Art. 34°**.- La Dirección de Suelo Urbano será el Órgano de Aplicación y Control de la presente Ordenanza, con intervención de la Dirección de Planeamiento Urbano en los casos establecidos en la presente.

## Ordenanza de Ocupación

### CAPÍTULO II

#### **REORDENAMIENTO URBANISTICO PARA EL AREA CENTRAL Y SU PRIMER ANILLO PERIMETRAL**

**Art. 35°.-** Se entiende como "Reordenamiento Urbanístico del Área Central y su Primer Anillo Perimetral" a la incorporación de **nuevos indicadores urbanísticos** para las acciones de ocupación y construcción en este sector de la ciudad.

Con este objetivo se establecen normas referidas a: régimen de alturas; relación entre llenos y vacíos; líneas municipales, de edificación y ochavas; usos no admitidos, régimen de protección del patrimonio edificado, características y disposición de los elementos que afectan al espacio público y mecanismos de gestión para la resolución de casos especiales.

**Art. 36°.-** Se define como ámbito de aplicación del "Reordenamiento Urbanístico del Área Central y su Primer Anillo Perimetral" al sector delimitado por Calles 3 de Febrero, Independencia, Pueyrredón, Sor Mercedes Guerra, Av. Moreno, Calle Presb. Gorriti, Av. Belgrano, Calle Bolivia, Perú y Chaco, Av. Núñez del Prado, Calle pozo de Vargas y Olaechea; quedando comprendida el Área Central entre las Avenidas Roca, Alsina, Belgrano y Rivadavia. **Anexo Gráfico N° 2.**

#### **SECTORIZACION Y DELIMITACION DE AREAS**

**Art. 37°.-** A los efectos del reordenamiento urbanístico del sector "Área Central y su Primer Anillo Perimetral" se identifican las siguientes porciones territoriales con el propósito de asignarle a cada una de ellas sus respectivos indicadores urbanísticos:

- AREAS GENERALES (AG).
- AREAS PARTICULARES (AP).

**Anexo Gráfico N° 3.**

##### **37.1 Áreas Generales (AG)**

Se establece como Área General (AG) al sector urbano definido como el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza donde se aplican indicadores urbanísticos genéricos.

##### **37.1.1 Subdivisión de las Áreas Generales en distritos conforme a la siguiente descripción:**

- **Distrito Comercial (C):** Zona correspondiente al casco fundacional y prolongaciones, que se caracteriza por sus valores históricos, funcionales y ambientales, de dominancia de actividades comerciales, residenciales, de servicios y equipamiento urbano. Se subdivide en Distrito Comercial C1 y C2 que se diferencian entre sí por la magnitud, tipo, jerarquía y especialización de las actividades permitidas, y por la tipología de viviendas y edificaciones según perfiles normados.
- **Distrito Residencial (R):** zonas de la ciudad con predominancia del uso residencial, que pueden ser exclusivas o mixtas, y variar en la intensidad y formas de ocupación del suelo, de usos (con distintos grados de restricción a la localización de actividades de servicios y de industrias), y en los perfiles de fachada.

## Ordenanza de Ocupación

- **Corredor Urbano (CU):** Zona de conformación lineal que afecta las parcelas con frentes a determinadas vías. Destinados fundamentalmente al asentamiento de actividades de servicio y orientativamente a otros usos, en zonas residenciales ligadas o no, espacial y funcionalmente a ellos. Se diferencian entre si en función de la intensidad y formas de ocupación del suelo, de la tipología de viviendas, y de los perfiles normados. Comprende:
  - Corredor Av. Roca: desde calle a Av. Rivadavia a Av. Alsina
  - Corredor Av. Alsina: desde Calle Olaechea a Av. Moreno
  - Corredor Av. Belgrano: desde Calle Bolivia a Av. Alsina
  - Corredor Av. Moreno: desde Av. Alsina a calle Presbítero Gorriti.
  - Corredor Av. Rivadavia: desde Av. Moreno a calle Ejército Argentino
  - Corredor Av. Pedro L. Gallo: desde Av. Moreno a Av. Belgrano
  - Corredor Av. Sáenz Peña: desde Av. Moreno a Av. Belgrano
  - Corredor Av. Irigoyen: desde calle Bolivia a Calle Chacabuco

### 37.1.2. Tramo de Preservación (TP).

Se define como Tramo de Preservación al fragmento en el cual se restringen las posibilidades de renovación edilicia con el propósito de proteger los sitios y construcciones de valor arquitectónico y/o histórico. Los extremos del tramo lo determinan inmuebles de valor patrimonial catalogados en el Capítulo III, “Protección del Patrimonio Histórico Arquitectónico y Urbanístico”. Los inmuebles no catalogados que forman parte del tramo podrán ser sustituidos respetando las condiciones establecidas en la presente norma.

**TP1:** Calle Libertad entre Av. Belgrano y calle Entre Ríos (acera Sur).

**Anexo Gráfico N° 4**

**TP2:** Calle Libertad entre calles Plata y Perú (acera Norte). **Anexo Gráfico N° 5**

**TP3:** Calle 25 de Mayo entre calles Libertad y Avellaneda (acera Oeste).

**Anexo Gráfico N° 6**

**TP4:** Av. Belgrano entre calles Sarmiento y San Martín (acera Oeste).

**Anexo Gráfico N° 7**

### 37.2. Áreas Particulares.

Las Áreas Particulares corresponden a porciones del tejido urbano que, por sus características tipológicas, funcionales, espaciales, históricas y/o de emplazamiento urbano, se distinguen del resto del área. Se identifican las siguientes categorías, a los efectos de la asignación de indicadores urbanísticos particulares para cada una de ellas:

Áreas de Protección Histórica (APH).

Áreas Especiales (AE)

Áreas de Reserva (AR)

Áreas verdes (AV)

#### 37.2.1. Áreas de Protección Histórica (APH).

## Ordenanza de Ocupación

Corresponde a aquellos sectores del tejido urbano que por su conformación histórica y/o por el carácter de sus espacios públicos, se reconocen en el imaginario social como parte de un fragmento significativo de la ciudad, donde interesa preservar, principalmente, el valor del espacio que conforman.

**APH 1:** Tramo Avellaneda – Iglesia San Francisco. **Anexo Gráfico N° 8**

**APH 2:** Tramo Urquiza – Iglesia Santo Domingo. **Anexo Gráfico N° 9**

**APH 3:** Tramo 24 de Setiembre – Iglesia La Merced. **Anexo Gráfico N° 10**

**37.2.2 Áreas Especiales (AE):** Corresponde a aquellos sectores del tejido urbano que por sus condiciones funcionales, paisajísticas, ambientales y /o históricas requieren de un estudio urbanístico especial, que posibilite proteger y promover sus valores.

Las AE, pueden dar lugar a Planes o Programas Especiales, con la finalidad de impulsar la renovación edilicia y funcional del área, la preservación de edificios de valor patrimonial, y el desarrollo de nuevos espacios públicos y/o la revitalización de los existentes.

Los inmuebles comprendidos en las AE que se encuentren incluidos en el catálogo del Capítulo III de la presente, mantendrán lo regulado para el Grado de Protección asignado en la misma.

**AE 1:** Conjunto Plaza Libertad

**AE 2:** Peatonales Absalón Rojas y Tucumán

**AE 3:** Área Terminal

**AE 4:** Área Institucional y Paseo Alvear

**AE 5:** Paseo España

**AE 6:** Conjunto Plaza Sarmiento

**37.2.3. Área de Reserva para Planes Particulares (ARPP).**

Áreas de gran potencial, ya sea por su ubicación, accesibilidad o superficie, (parcelas o conjunto de parcelas que superen los 1000 – mil – metros cuadrados), en las que actualmente se desarrollan determinados usos, quedando sujetas a la renovación edilicia según estudios particularizados.

Los indicadores urbanísticos para estas áreas quedarán establecidos en un Plan Particular, que oportunamente elaborará la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos, y serán remitidos para su aprobación al HCD en un plazo no mayor de 2 (dos) años.

Deberán quedar comprendidas dentro de un Convenio Urbanístico (cuando el emprendimiento proyectado consista en la construcción de edificios cuyo uso principal sea de interés para el ordenamiento y/o desarrollo urbano de dicho sector), considerándose como *Programa de Reconversión Urbana* según lo establecido por el Art. 30° de la presente ordenanza; ó dentro de un Convenio Edificio según lo establecido por el Art. 31°.

**37.2.4. Área Verde (AV):** Áreas cuyo uso actual es el de parque urbano.

Áreas de la ciudad de uso público, destinadas a espacios verdes a escala de la ciudad y para la recreación y el descanso. La reglamentación de su uso público estará a cargo de la Secretaría de Planeamiento O. y Servicios Públicos, a través de las áreas competentes.

**AV:** Parque Aguirre

## Ordenanza de Ocupación

**37.3.** En caso de superposición de áreas, se establece que lo dispuesto en indicadores urbanos para las Áreas Particulares, rige por sobre lo determinado para las Áreas Generales.

### **DISPOSICIONES PARTICULARES PARA EL ÁREA GENERAL**

**ART. 38°.-** Se establecen indicadores urbanísticos referidos a: condiciones edilicias, retiros y usos de suelo para el **Área General. Anexo Gráfico N° 11**

#### **38.1 Alturas Máximas:**

##### **C1 y C2:**

Se establece una altura máxima de 27.00 (veintisiete) metros para calles de ancho mayor o igual a 12.00 (doce) metros - **Perfil IV**. En los casos de calles de ancho menor, se exigirá un basamento de 13.00 (trece) metros, a partir de allí un retiro mínimo obligatorio de 6.00 (seis) metros medidos desde la Línea de Cordón de Vereda (LCV), hasta llegar a una altura máxima de 27.00 (veintisiete) metros - **Perfil V**.

Para el distrito C2, se permitirá una altura máxima de 60.00 (sesenta) metros, cuando el ancho de la parcela sea igual o mayor a 30.00 (treinta) metros, con una superficie no inferior a los 2000 (dos mil) metros cuadrados, asignándosele una ocupación del suelo del 40% (cuarenta por ciento) – **Perfil VI**. Al respecto rige lo establecido en Capítulo I, Art. 23°.6 de “Disposiciones Generales”.

Para ambos distritos se establece una altura mínima de 6.00 (seis) metros.

Para el Distrito Residencial rigen las siguientes restricciones:

**R:** Se establece una altura máxima de 22.00 (veintidós) metros para calles de ancho mayor o igual a 12.00 (doce) metros – **Perfil VII**. En los casos de calles de ancho menor, se exigirá un basamento de 13.00 (trece) metros, a partir de allí un retiro mínimo obligatorio de 6.00 (seis) metros medidos desde la Línea de Cordón de Vereda (LCV), hasta llegar a una altura máxima de 22.00 (veintidós) metros – **Perfil VIII**.

**R1:** Se establece una altura máxima de 36.00 (treinta y seis) metros – **Perfil IX**.

Para el distrito R1, se permitirá una altura máxima de 60.00 (sesenta) metros, cuando el ancho de la parcela sea igual o mayor a 30.00 (treinta) metros, con una superficie no inferior a los 2000 (dos mil) metros cuadrados, asignándosele una ocupación del suelo del 40% (cuarenta por ciento) – **Perfil VI**. Al respecto rige lo establecido en Capítulo I, Art. 23°.6 de “Disposiciones Generales”.

Para los Corredores Urbanos se establecen las siguientes alturas máximas:

## Ordenanza de Ocupación

**Corredores Avenidas Roca, Alsina, Moreno, Belgrano** (salvo en el tramo entre Urquiza – Av. Pedro León Gallo y Jujuy – Alvarado), **Rivadavia, Irigoyen, Pedro León Gallo, y Sáenz Peña:** Se establece una altura máxima de 36.00 (treinta y seis) metros - **Perfil IX.**

**Corredor Avenida Belgrano:** Entre calles Urquiza – Av. Pedro León Gallo y Jujuy – Alvarado, se exigirá un basamento de 18.00 (dieciocho) metros, a partir de allí un retiro de 6.00 (seis) metros medidos desde la Línea de Cordón de Vereda (L.C.V.) hasta llegar a una altura máxima de 36.00 (treinta y seis) metros - **Perfil X.**

### **Altura Máxima Sobre Pasajes:**

- Para parcelas frentistas a pasajes de ancho de 8.00 (ocho) y hasta 10.00 (diez) metros, la altura máxima de Fachada de Frente será de 10.00 (diez) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 6.00 (seis) metros a contar desde la Línea de Cordón de vereda. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 18.00 (dieciocho) metros. **Perfil II.**

- Para las parcelas frentistas a pasajes de 8.00 (ocho) metros de ancho, la altura máxima de Fachada de Frente será de 6.00 (seis) metros. A partir de dicha altura deberá producirse un retiro mínimo de 6.00 (seis) metros a contar desde la Línea de Cordón de Vereda. Producido este retiro mínimo, la edificación podrá elevarse hasta una altura máxima de 13.00 (trece) metros. **Perfil III**

### **38.1.1 Ajuste de la Altura Máxima:**

En edificios del Área General se admite una tolerancia de un 5% (cinco por ciento) en la altura, para ajustes constructivos.

**38.2 Balcones:** Solo se permitirán balcones a partir de los 6.00 (seis) metros de nivel de vereda en el caso que cumpla con las disposiciones generales establecidas en el Artículo 13° del Capítulo I.

**38.3 Factor de Ocupación Total (FOT) y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica índice Edificio (FOT). El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de 85% (ochenta y cinco por ciento).

Se aplica perfil correspondiente a cada distrito, por lo tanto la volumetría edificada quedara regulada por las disposiciones del presente capítulo y de las establecidas en Cap. I “DISPOSICIONES GENERALES”.

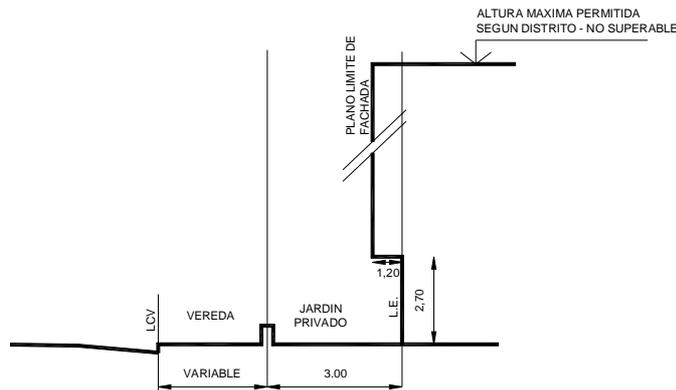
**38.4 Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas máximas establecidas para el distrito al que pertenezcan. Las construcciones existentes con permiso de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

**38.5 Líneas Municipales:** no se exigirán retiros para ensanche de vereda, salvo en los siguientes casos:

- Cuando el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano, o resuelva la continuidad de la fachada urbana respetando la edificación lindera.

## Ordenanza de Ocupación

- Cuando el 80% (ochenta por ciento) del frente total de una cuadra, se encuentre consolidado sobre una línea dominante, el 20% (veinte por ciento) remanente deberá ajustarse a la misma.
- Cuando no se aplique la construcción del basamento, se exigirá un retiro obligatorio (L.E) desde planta baja de 3.00 (tres) metros, equivalente al retiro establecido a partir de dicho basamento, con resoluciones de diseño que garanticen la continuidad de la línea consolidada en el tramo.



### 38.6 Usos no admitidos:

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales.
- Salas de Velatorios: No se autorizaran nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.
- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Cocheras y Playas de Estacionamiento destinadas a la guarda de vehículos de gran porte (ómnibus, camiones).
- Talleres mecánicos.
- Servicio del Automotor: Ampliaciones o nuevas radicaciones de actividades destinadas a servicio del automotor como gomerías, lubricentros y lavaderos. Se permitirá este servicio como complementaria a las Concesionarias de automotores, Estaciones de servicio y Cocheras habilitadas.
- Estaciones de Servicio, nuevas radicaciones.
- Comercios minoristas con más de 500.00 (quinientos) m<sup>2</sup> que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas que superen los 500.00 (quinientos) m<sup>2</sup> con depósito incluido.
- Pequeños Talleres de más de 300.00 (trescientos) m<sup>2</sup>. Para mayores superficies solo se permitirán con autorización expresa de la Secretaria de Planeamiento, de Servicios Públicos y de Gobierno, a través de sus reparticiones competentes, exigiéndose un estudio de impacto ambiental: ruidos, vibraciones, emanaciones, circulación vehicular que pueda crear conflicto, volumen de residuos generados y modalidad de retiro de los mismos.

## Ordenanza de Ocupación

- Cualquier otra actividad que manipule productos químicos, productos tóxicos, sustancias peligrosas, inflamables o explosivos.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, toda actividad o emprendimiento deberá dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Ordenanzas pertinentes.

Los Hoteles de categoría mayores a tres estrellas, los Centros de Convenciones, las Salas de Espectáculos, los Sanatorios, Escuelas y otros usos que concentren e impliquen gran afluencia de público, deberán presentar un estudio de accesibilidad que será analizado y aprobado por el organismo municipal que resultare competente.

**Art. 39°.-** Se establecen indicadores urbanísticos para los **Tramos de Preservación**.

Para los inmuebles pertenecientes a los Tramos de Preservación (TP) rige lo establecido en el Capítulo III.

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de dichos inmuebles deberá ser visada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, previo a los trámites que correspondiere en la Dirección de Suelo Urbano.

La preservación de los inmuebles, regulada según el Grado de Protección fijado para cada uno de los mismos, implica el mantenimiento de la Línea de Edificación, salientes y balcones existentes, así como la dimensión y altura de la ochava en los casos de edificios en esquina.

El tramo de preservación queda conformado por el conjunto de inmuebles contiguos no catalogados, comprendidos entre dos inmuebles de valor patrimonial catalogados en una distancia no mayor a 30.00 (treinta) metros.

Para los inmuebles ubicados en los tramos de Preservación rigen los siguientes indicadores:

### **39.1 Altura Máxima:**

Deberá respetar un basamento siguiendo la altura del inmueble de valor patrimonial más bajo, a partir de allí se exigirá un retiro mínimo de 6.00 (seis) metros medidos desde el cordón de vereda (C.V), hasta llegar a la altura máxima según se establece en el distrito en que se encuentre - **Perfil XI**

### **39.2 Salientes y balcones:** No se permitirán salientes ni balcones en el basamento.

Cuando se trate de edificios catalogados, las salientes y balcones mantendrán las condiciones edilicias originales.

### **39.3 Índice Edificio (FOT) y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica índice Edificio. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 85% (ochenta y cinco por ciento).

La superficie máxima edificable (FOT) quedara regulada por el cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en el Capítulo I “Disposiciones Generales”.

### **39.4 Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar lo establecido en el Artículos 38.1.

## Ordenanza de Ocupación

Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

**39.5 Tipologías Edilicias:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

**39.6 Retiros:** Los inmuebles parte del Tramo de Preservación (TP), deberán darle continuidad a la Línea de Edificación de los inmuebles catalogados, según se establece en el Capítulo III de la presente.

**39.7 Usos no admitidos:** Rige lo establecido en Disposiciones Particulares para el Área General en Art. 38.6.

### **DISPOSICIONES PARA LAS ÁREAS PARTICULARES**

**ART. 40°.-** Se establecen indicadores urbanísticos referidos a: condiciones edilicias, retiros y usos de suelo para el **Áreas Particulares. Anexo Gráfico N° 11**

#### **40.1 Para las Áreas de Protección Histórica (APH).**

Toda intervención edilicia que se realice en cualquiera de los inmuebles catalogados deberá ser visada por el Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio, previo a los trámites que correspondiere efectuar en la Dirección de Suelo Urbano.

#### **40.2 Altura Máxima:**

Para los inmuebles no catalogados que forman parte de un APH se establecen los siguientes indicadores.

Grados de Protección directa a), para aquellas parcelas colindantes a un bien catalogado: se establece un basamento correspondiente a la altura predominante de los inmuebles catalogados sobre el lado de cuadra donde se sitúa, a partir de allí se exige un retiro mínimo de 6.00 (seis) metros medidos desde el cordón de vereda (C.V.) hasta llegar a un altura máxima de 18.00 (dieciocho) metros - **Perfil XII.**

Grados de Protección indirecta b), para aquellas parcelas que forman parte del entorno inmediato de bienes catalogados, los indicadores que condicionen el proyecto a presentar, serán evaluados a través de una consulta al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio donde se resolverán los indicadores urbanísticos mediante un convenio.

**40.3 Salientes y balcones:** No se permitirán salientes ni balcones para aquellos inmuebles que pertenecen al grado de protección indirecta a.

Cuando se trate de edificios catalogados, las salientes y balcones mantendrán las condiciones edilicias originales.

**40.4 Índice Edificio (FOT) y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica índice Edificio. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del 85% (ochenta y cinco por ciento).

## Ordenanza de Ocupación

La superficie máxima edificable (FOT) quedara regulada por el cumplimiento de las disposiciones vigentes referidas a las dimensiones mínimas de patios, y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en el Capítulo I “Disposiciones Generales”.

### **40.5 Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:**

En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar lo establecido en el Art. 38.1. Las construcciones existentes con permiso o registro de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

**40.6 Tipologías Edilicias:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios de altura libre cualquiera sea su tipología.

**40.7 Retiros:** Rigen condiciones Particulares para el Ítem Retiros para los inmuebles pertenecientes a las APH, (Capítulo III).

- A. Los inmuebles que mantienen en toda su altura la Antigua Línea Municipal, y constituyen conjuntamente con los linderos un tramo consolidado, en caso de reforma mantienen esta condición.
- B. Los inmuebles que habiendo efectivizado el receso en Planta Baja, establecido por la Ord. N° 2514/95, (y/o anteriores Líneas de Edificación) y no estén comprendidos dentro de un tramo de retiro consolidado, en caso de reformas podrán volver con sus Plantas Bajas a la Antigua Línea Municipal y/o darle continuidad a la Línea de Edificación de los inmuebles catalogados.
- C. Los inmuebles que se encuentren retirados en toda su altura, conforme lo establecido por la Ord. N° 2514, (y/o anteriores Líneas de Edificación), mantendrán esta condición en caso de reforma. En caso de sustitución, corresponderá lo indicado en los puntos A y B, según la dominancia de la condición del sector en que se encuentran incluidos.

### **40.8 Usos no admitidos:**

Rige lo establecido para las Áreas generales (AG).

**Art. 41°.-** Se establece indicadores urbanísticos: condiciones edilicias, retiros y usos de suelo para las **Áreas Especiales (AE)**

### **41.1 Alturas de edificación**

#### **AE1: Conjunto Plaza Libertad**

- Zona 1: Calles Independencia y Avellaneda, frentista a plaza Libertad: se admitirá una altura máxima de 27.00 (veintisiete) metros - **Perfil IV.**
- Zona 2: Calle Libertad entre Tucumán y Absalón Rojas y Calle 24 de Septiembre, entre calles Libertad y Avellaneda frentistas a la Plaza Libertad: se admitirá una altura máxima de 13.00 (trece) metros. Lo estipulado rige sobre toda la manzana del Conjunto Iglesia Catedral / Obispado a excepción de la zona 3, descripta a continuación - **Perfil XIII**

## Ordenanza de Ocupación

- Zona 3: Calles Libertad y Avellaneda entre Av. Belgrano y 24 de Septiembre – Absalon Rojas, Calle Avellaneda (entre calles Independencia y Buenos Aires): se establece un basamento de 13.00 (trece) metros, a partir de allí un retiro mínimo obligatorio de 6.00 (seis) metros medidos desde la Línea de Cordón de Vereda (LCV), hasta llegar a los 22 (veintidós) metros de altura - **Perfil XIV**

### **AE2: Peatonales Absalón Rojas y Tucumán**

- Se establece un basamento de 13.00 (trece) metros, a partir de allí un retiro mínimo obligatorio de 4.00 (cuatro) metros medidos desde la Línea Municipal (LM), hasta llegar a los 22 (veintidós) metros de altura - **Perfil XV**

### **AE3: Área Terminal**

Parcelas Frentistas a las Avenidas Roca y Rivadavia, a la calle Perú y a Plaza Árabe:  
Se establece una altura máxima de 36.00 (treinta y seis) metros - **Perfil IX**

### **AE4: Área Institucional**

- Zona 1 (parcelas frentistas a las Avenidas Irigoyen, a calles Chacabuco, Absalón Rojas/Paseo España, Jujuy, Leandro Alem y Av. Rivadavia): Se establece una altura máxima de edificación de 22.00 (veintidós) metros - **Perfil XVI**
- Zona 2 (parcelas frentistas al Paseo Alvear): se establece una altura máxima de 36.00 (treinta y seis) metros. **Perfil IX**

### **AE5: Paseo España**

- Se establece un basamento de 18.00 (dieciocho) metros de altura, a partir de allí un retiro de 6.00 (seis) metros medidos desde la Línea de Cordón de Vereda (L.C.V) hasta una altura máxima de 36.00 (treinta y seis) metros –
- **Perfil X**

### **AE6: Conjunto Plaza Sarmiento**

- Zona 1 (parcelas frentistas a la Avenida Alsina): Se establece una altura máxima de 36.00 (treinta y seis) metros. **Perfil IX**
- Zona 2 (parcelas frentistas a las Calles Buenos Aires y 3 de Febrero): Se establece una altura máxima de 22.00 (veintidós) metros. **Perfil XVII**

#### **41.1.1 Ajuste de la Altura Máxima:**

En edificios de las Áreas Especiales (AE) se admite una tolerancia de un 5% (cinco por ciento) en la altura, para ajustes constructivos.

**41.2 Salientes y Balcones:** rige lo establecido en “Disposiciones Generales” Capítulo I Artículo 13°.

**41.3 Índice Edificio (FOT) y Factor de Ocupación de Suelo (FOS):** No se aplica índice Edificio. Se establece un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) de 85 % (ochenta y cinco por ciento).

## Ordenanza de Ocupación

Se aplica perfil correspondiente a cada distrito, por lo tanto la volumetría edificada quedara regulada por las disposiciones de la presente en el Capítulo I.

**41.4 Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas máximas establecidas para el distrito al que pertenezcan. Las construcciones existentes con permiso de edificación, que presenten proyectos de reforma y/o ampliación dentro del volumen original, podrán preservar la condición constructiva aprobada.

**41.5 Líneas Municipales:** no se exigirán retiros para ensanche de vereda, salvo en los siguientes casos:

- Cuando el proyecto arquitectónico contemple una relación especial con el espacio urbano, o resuelva la continuidad de la fachada urbana respetando la edificación lindera.
- Cuando el 80% (ochenta por ciento) del frente total de una cuadra, se encuentre consolidado sobre una línea dominante, el 20% (veinte por ciento) remanente deberá ajustarse a la misma.
- Cuando no se aplique la construcción del basamento, se exigirá un retiro obligatorio (L.E) desde planta baja de 3.00 (tres) metros, equivalente al retiro establecido a partir de dicho basamento, con resoluciones de diseño que garanticen la continuidad de la línea consolidada en el tramo.

### **41.6 Recovas**

Sólo serán permitidas en **AE1**, sobre las parcelas frentistas a calles Avellaneda e Independencia. Los indicadores urbanísticos serán establecidos en un PLAN PARTICULAR PARA AREAS ESPECIALES (AEPP).

**41.7 Usos no admitidos:** rige lo establecido para las Aéreas generales (AG).

**Art. 42°.-** Se establecen indicadores urbanísticos: condiciones edilicias, retiros y usos de suelo para las **Áreas de Reserva (AR)**

Por las características excepcionales que presentan las áreas indicadas en el Artículo 37.2.3 de la presente, su ordenamiento definitivo se remite a Planes Particulares (ARPP) a cargo de las áreas pertinentes designadas por la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

- En ellos se definirán los indicadores urbanísticos correspondientes para cada una de ellas, una vez efectuados los estudios de detalle que permitan analizar las particularidades de cada sector y su entorno inmediato. Estos planes se desarrollaran de acuerdo a los siguientes criterios:
- Se precisará la forma y disposición de los trazados.
- Se determinará la forma, altura y disposición de los volúmenes edificados especificando las superficies destinadas al uso público y aquellas reservadas al uso privado. En estos casos se deberán contemplar las características particulares del entorno, a los efectos de definir las alturas y tipologías edilicias en función de las jerarquías de los trazados y espacios públicos (existentes y/o a crear), las preexistencias edilicias registradas en el área y la presencia de inmuebles de valor

## Ordenanza de Ocupación

patrimonial. Si el sector fuera lindero a dos áreas de tejido diferentes, se definirá la más conveniente.

- Se admitirán en estos casos la definición de bloques exentos de altura controlada que sirvan para liberar espacio verde circundante (de carácter público y/o privado) y/o para jerarquizar situaciones singulares del proyecto.
- Si las indicaciones del plan incrementaran para el sector en cuestión, los indicadores urbanísticos definidos para las áreas de tejido aledaño, los mayores aprovechamientos otorgados quedarán explicitados en la norma y se exigirá al Urbanizador una retribución de su valor en la forma de cargas públicas (obras o donaciones especiales)

**Art. 43°.-** Se establecen indicadores urbanísticos: condiciones edilicias, usos de suelo, mantenimiento y concesiones para el **Parque Aguirre**.

Por las características excepcionales que se presentan en el Parque Aguirre, la propuesta de su ordenamiento definitivo se remitirá a través de Planes Particulares orientados a la jerarquización y revalorización del mismo, y a la preservación del ambiente natural y a la integración de las áreas actualmente degradadas, afianzando la vinculación entre todos los espacios de uso público y de los concesionados.

Se dará continuidad a la gestión de las Acciones iniciadas, a través de nuevos Planes Particulares (PP), referidos a las áreas de intervención identificadas, a partir de estudios previos de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano.

Las Disposiciones Particulares para el área de referencia, se regirán por lo establecido en la Ordenanza N° 4121/07. Cualquier intervención pública o privada (a cargo de un concesionario) deberá contar con la supervisión, de la Dirección de Conservación de Espacios Públicos y de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano. Asimismo, y a través del Departamento Ejecutivo (D.E.) propondrán al Honorable Concejo Deliberante, cualquier nueva normativa que agilice los sistemas de concesión de mantenimiento de áreas y/o explotación de servicios.

**Art. 44°.-** A los fines de regular los componentes del espacio urbano en **Áreas Generales y Áreas Particulares**, se establecen las siguientes disposiciones:

a) Cercos: los establecimientos gastronómicos que lo requieran pueden colocar barandas protectoras, si lo permite el ancho de vereda en las zonas de mesas, ó recurrir a los cercos vivos verdes o a ambos a la vez, con una altura de 0.700 (cero con setenta) metros, alejado de la Línea de Cordón de vereda 0.80 (cero con ochenta) metros y dejando un espacio libre de circulación peatonal de 2.50 (dos con cincuenta) metros en relación a la Línea de Edificación. En todos los casos deben presentar un proyecto a la dirección de planeamiento y desarrollo urbano, de la Secretaria de Planeamiento para su aprobación.

b) Marquesinas y/o salientes de fachada: no se permite el agregado de ningún tipo de estructura o elemento corpóreo saliente, a las fachadas ya existentes en las Áreas de Protección Histórica (APH) y Tramos de Preservación (TP).

Solo se permiten marquesinas que formen parte de un proyecto integral en las Áreas Especiales de plaza libertad (frentistas a Calle Independencia y Avellaneda), Paseo España y Paseo Alvear.

## Ordenanza de Ocupación

Para las Áreas Generales y las Áreas Particulares restantes, se permiten marquesinas en las fachadas cumpliendo con las disposiciones que fija la ordenanza vigente.

En todos los casos deben presentar un proyecto a la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos para su aprobación.

c) Toldos: tanto en el caso de edificación correspondiente a locales comerciales, su diseño respetara la morfología edilicia, acompañando el ritmo y la modulación de los vanos que cubran. En estos casos, deben ser de tela, rebatibles sobre el plano de fachada, arquitectónicamente integrados a la fachada y apoyados estructuralmente en la misma, sin alterar la composición básica, ni destruir ornamentos ni molduras.

No pueden incluir publicidad de ningún tipo. Solo se permite el logotipo comercial del establecimiento.

Podrán iluminarse desde la fachada.

La Municipalidad de Santiago del Estero se reserva el derecho de exigir su recambio cuando por el transcurso del tiempo, los mismos presenten deterioro visible, se encuentren deslucidos o presenten riesgos para la seguridad de los transeúntes.

d) Publicidad: Solo se permiten elementos publicitarios colocados en locales comerciales o de servicios y los siguientes tipos y con las limitaciones que se establecen en cada caso:

- Adosados a la piel de los edificios sobre la vía pública, únicamente colocados embutidos en la parte superior de los vanos de fachada, y no sobresalir más de 0.30 m. de la línea de fachada o de edificación. Se permite el uso de logotipos y letras corpóreas individuales adosadas a la fachada, con o sin iluminación posterior.
- En el caso de que la propiedad cuente con salientes que avancen por fuera de la línea de fachada, solo se permitirán anuncios en el sector frontal de esas construcciones y en las mismas condiciones descriptas en este artículo.
- En todos los casos la superficie del plano publicitario no sobrepasará el plano de coronamiento del techo, terraza o azotea.
- Solo en el caso de APH y TP, se permitirá anuncios, pintados o rotulados sobre cristales, solo sobre la parte inferior de los cristales de vidrieras exteriores, la cual no deberá exceder el 5% (cinco por ciento) de la superficie de la respectiva vidriera.
- No se admitirán anuncios instalados en interiores de parcelas, ya sea en medianeras, techos o azoteas, o sobre columnas o parante de soporte.

## CAPITULO III

### PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO, ARQUITECTÓNICO y URBANÍSTICO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DEL ESTERO

## Ordenanza de Ocupación

**Art. 45°.-** Tiene como objetivo general PROTEGER Y PONER EN VALOR LOS BIENES Y LUGARES DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO EN LA CIUDAD DE SANTIAGO DEL ESTERO de acuerdo al orden público que estos poseen, como así también la identificación y delimitación de áreas con valores culturales, urbanísticos y ambientales a proteger y/o rehabilitar.

**Art. 46°.-** Son objetivos particulares de la presente Ordenanza:

- a) Proteger los edificios singulares de valor histórico y/o arquitectónico, que constituyen elementos que caracterizan y otorgan identidad al entorno en que se encuentran.
- b) Preservar y poner en valor los elementos significativos del tejido urbano y las situaciones de valor ambiental que caracterizan los barrios históricos.
- c) Implementar instrumentos de gestión para hacer efectivas la protección y puesta en valor del patrimonio

**Art. 47°.-** A los fines de aplicación de la presente Ordenanza se incorporan las siguientes definiciones técnicas.

Entiéndase por:

**Bien Cultural:** son aquellos inmuebles y lugares cuyos valores intrínsecos confieren relevancia como componentes del patrimonio cultural de la población de la ciudad.

**Áreas de Protección Histórica (APH):** son aquellas áreas o situaciones urbanas que por sus cualidades intrínsecas, caracterizadas por sus valores culturales, ambientales y/o funcionales, definen un paisaje urbano particular susceptible de ser mantenido y potenciado mediante acciones de intervención que no alteren la calidad ambiental del área.

**Tramos de Preservación (TP):** fragmento en el cual se condicionan las posibilidades de renovación edilicia con el propósito de proteger los sitios y construcciones de valor arquitectónico y/o histórico. Los inmuebles no catalogados que se incorporan al tramo podrán ser sustituidos.

**Grados de Protección:** Se refiere a categorización y restricciones establecidas en el Art. 54° de la presente Ordenanza para los bienes integrantes del Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Santiago del Estero.

**Operaciones de Conservación:** Actitud y conjunto de actividades tendientes a cuidar y salvaguardar un bien con el objeto de lograr que se prolongue su permanencia en el tiempo. Estas operaciones engloban y comprenden a todas las acciones posibles a realizarse en y por el patrimonio, según lo permita su grado de protección, las que se identifican y enumeran a continuación:

- **Preservación:** Acción que implica poner a cubierto un bien anticipadamente para evitar su daño, deterioro o destrucción. No define a un modo particular de intervención. Se concreta a través de la legislación, normativa y actividades de diverso tipo, tales como la difusión, la concientización y la educación.
- **Mantenimiento:** velar y actuar a través de acciones concretas para que los bienes sigan en uso.

## Ordenanza de Ocupación

- **Conservación:** acción tendiente a mantener unidas las partes que conforman el bien, no dejando deteriorar ninguna de estas, y actuando para que el mismo permanezca lo menos alterado posible.
- **Restauración:** intervención física que implica actuar sobre la estructura material, compositiva y técnico-constructiva del bien.
- **Reconstrucción:** construir el bien de nuevo, sustentado en el valor simbólico y cultural que el original tenía en la memoria colectiva.
- **Otras operaciones:** Recuperación, renovación, refuncionalización, reciclaje.

### **Art. 48°.- Créase el CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DEL ESTERO.**

El Catálogo constituye un instrumento de identificación, registro y valoración de los inmuebles y lugares considerados de valor histórico-arquitectónico-urbanístico y paisajístico de la ciudad. En función de estudios urbanos particularizados posteriores a la presente, se podrán incorporar nuevas áreas y/o modificarse las mismas.

#### **Anexo Gráfico N°11.**

**Art. 49°.-** Establécense que **Las Áreas de Protección Histórica y los Tramos de Preservación** consignados en Capítulo II, Artículos 37.2.1 (APH) y 37.1.2 (TP) con sus gráficos correspondientes, son parte integrantes del Catálogo de bienes inmuebles y lugares del patrimonio de la ciudad de Santiago del Estero.

**Art. 50°.-** La incorporación de nuevos elementos al Catálogo podrá efectuarse a propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal, del Concejo Deliberante, de Organizaciones y/o Asociaciones Civiles o Centros Vecinales, previo estudio de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos.

**Art. 51°.-** Establécense que toda acción a emprender sobre bienes inmuebles incluidos en el Catálogo, determinadas por el grado de protección correspondiente, que implicare modificación, ampliación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, demolición total o parcial, o cualquier otra alteración deberá ser previamente autorizada por las áreas que correspondiere, designadas por el D. E., las que asesorarán respecto de la intervención en función de los objetivos de protección enumerados en la presente.

**Art. 52°.-** Establécense por la presente las acciones de tutela de los valores culturales y/o paisajísticos de los bienes considerados componentes del Patrimonio de la ciudad, de propiedad pública o privada, incluidos en el CATALOGO DE BIENES INMUEBLES Y LUGARES DEL PATRIMONIO DE LA CIUDAD DE SANTIAGO DEL ESTERO.

**Art. 53°.-** Establécense los siguientes Grados de Protección y de Intervención, con las correspondientes acciones específicas indicadas, para los bienes inmuebles incluidos en el “Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Santiago del Estero”, debiendo, las acciones específicas de mantenimiento y preservación, ser una constante en todos los casos y en la medida en que corresponda:

### **53.1 PROTECCION DIRECTA**

#### **1. Protección directa de todo el objeto (sujetos a preservación integral)**

## Ordenanza de Ocupación

**1.a** Edificio o conjunto de edificios donde las modalidades de intervención correspondientes serán establecidos según criterios de restauración científica, previéndose el mantenimiento de los tipos de usos originales o actuales.

**1.b** Edificio o conjunto de edificios, con valorización de su envolvente y de los elementos que la constituyen, previéndose la aplicación de criterios de restauración científica para los elementos compositivos y decorativos de las fachadas. Se plantea la posibilidad de intervenciones al interior del edificio sin alteraciones del orden tipológico y con revalorización de sus partes de valor artístico-arquitectónico, se considera posible la alteración de usos según su compatibilidad.

### **2. Protección directa sobre parte del objeto (sujetos a preservación integral)**

**2.a** Edificio o conjunto de edificios sujetos a preservación de fachadas y de las partes consideradas de valor, permitiéndose la alteración del orden distributivo, revalorizándose el conjunto edilicio. Se pueden realizar intervenciones de restauración, excluyendo los criterios de restauración científica.

**2.b** Edificio o conjunto de edificios sujetos a preservación de la envolvente permitiéndose la reestructuración interior, previéndose la revalorización de la fachada por medio de intervenciones mixtas, restauración de elementos ornamentales o compositivos, transformación de carpinterías y ampliación de vanos e incorporación de nuevos elementos.

**2.c** Edificio o conjunto de edificios sujetos a preservación de la envolvente, principalmente en su relación con el espacio público, admitiéndose intervenciones en el interior, crecimiento de la superficie edificada o la anexión de nuevos volúmenes.

### **3. Protección de referencia**

**3.a** Que interese con relación a un perímetro, pudiendo ser demolido y construido otro con control.

**3.b** Que interese como relación cuya demolición sea auspiciosa sin reconstrucción, en función de visuales de interés.

### **4. Protección específica**

Elementos ornamentales, herrerías, estructuras, mayólica, etc., que, en caso de demolición, deberán fotografiarse y conservarse en el museo de la ciudad.

### **53.2 PROTECCION INDIRECTA**

**a.** Acción de protección sobre el edificio no catalogado, colindante a un bien catalogado, condicionado al grado de protección de este último.

**b.** Acciones de protección sobre un edificio o conjunto de edificios no catalogados, que constituyen un entorno de acompañamiento de bienes catalogados.

Los indicadores que los condicionen, serán evaluados a través de una consulta al Programa de Preservación y Rehabilitación del Patrimonio donde se resolverá mediante un convenio los indicadores urbanísticos.

**Art. 54°.-** LA obligación de protección de los bienes catalogados tendrá vigencia sin perjuicio de que éstos fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición que sobre ellos puedan establecer sus propietarios. A tal fin la Municipalidad de Santiago del Estero tramitará ante el Registro General de la Provincia la inscripción como Integrante del Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad.

**Art. 55°.-** EL conjunto de bienes y lugares catalogados serán objeto de control periódico, cuando se hubieren celebrado convenios con sus propietarios. La Secretaría de Planeamiento

## Ordenanza de Ocupación

O. y S. Públicos, instrumentará dichos controles a través de las áreas que correspondiere, creándose un registro del estado de conservación de los mismos.

**Art. 56°.-** EL Departamento Ejecutivo Municipal promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de proteger, disponiendo para ello de las siguientes herramientas de gestión del patrimonio:

Distinción a los propietarios de inmuebles catalogados, a definir por vía reglamentaria.

Reconocimiento de actuación sobre bienes catalogados, a definir por vía reglamentaria, destacando las intervenciones que mantengan los valores que fueron determinantes en su catalogación.

Desgravación: Podrán ser declarados exentos de la contribución que incide sobre los inmuebles, aquellas propiedades integrantes del Catálogo que sean objeto de acciones de conservación y puesta en valor conforme al asesoramiento técnico municipal, y que no incorporen superficie cubierta a la propiedad catalogada, salvo lo permitido según el grado de protección del inmueble.

Asesoramiento técnico gratuito a los propietarios en todas las tareas que los mismos emprendan con el fin de proteger y conservar los bienes catalogados, a cargo de las Direcciones de Planeamiento Urbano y General de Cultura en los casos en que fuere necesario.

Fondo Municipal: Los bienes inmuebles integrantes del Catálogo podrán ser objeto de programas que contemplen operaciones de conservación con aportes provenientes de un Fondo Especial para la Preservación del Patrimonio de la Ciudad.

Creación del Fondo Especial: El Departamento Ejecutivo Municipal queda facultado para la creación de un fondo especial para financiar los gastos que demandare la aplicación de las normas del presente Capítulo, con inclusión presupuestaria anual y administrado por la Secretaría de Planeamiento Obras y Servicios Públicos y ...otras

**Art. 57°.-** Los bienes catalogados, que cuenten con declaración nacional o provincial en su calidad de patrimonio, podrán ser motivo de convenios interjurisdiccionales.

**Art. 58°.-** La Municipalidad a través de las áreas técnicas que corresponda, propondrá a los propietarios de los inmuebles catalogados las alternativas de instrumentos de gestión posibles a los fines de concertar la protección del bien considerado como patrimonio, según el Grado de Protección e Intervención fijado para el mismo.

**Art. 59°.-** A los fines de la aplicación de lo estipulado en el Artículo anterior, se establece lo siguiente:

a) Cuando, por las características del bien catalogado y su implantación en la parcela, fuera posible la redistribución de la superficie edificable resultante de la aplicación de la normativa vigente, previo estudio particularizado e informe de la Subsecretaria de Planeamiento Urbano, podrá autorizar variaciones en las dimensiones máximas de altura y retiros, con la distribución más conveniente a fin de contribuir a la puesta en valor del bien.

b) Cuando, por las características del bien catalogado y su implantación en la parcela, la redistribución de la superficie edificable mencionada en el inciso anterior implicare mayores costos comprobables derivados de la preservación del inmueble, el Departamento Ejecutivo podrá autorizar, variaciones en los indicadores de ocupación de la parcela.

## Ordenanza de Ocupación

c) Cuando, por las características del bien catalogado y su implantación dentro de la parcela, no fuera compatible la capacidad constructiva de la parcela con su Grado de protección, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar la transferencia de la capacidad constructiva de dicha parcela a otra parcela receptora.

**Art. 60°.**- Establécense los siguientes condicionantes correspondientes a acciones específicas indicadas para aquellas parcelas colindantes a los bienes inmuebles incluidos en el “Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Santiago del Estero”; debiendo, las mismas, ser una constante en todos los casos y en la medida en que corresponda:

- Según altura correspondiente al distrito que se trate, la parcela colindante al bien catalogado, deberá respetar un basamento obligatorio siguiendo la altura del mismo y deberá darle continuidad a la línea de edificación de dicho inmueble.
- No se admitirán construcciones en subsuelo en ningún caso.
- Se exigirán tratamientos de las fachadas laterales sobre el bien catalogado.

**Art. 61°.**- Para aquellas edificaciones de parcelas próximas a los bienes inmuebles de carácter religioso incluidos y/o a incorporar, en el “Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Santiago del Estero”, será de aplicación lo establecido en el artículo 50.2, correspondiente al grado de Protección Indirecta b.

**Art. 62°.**- Para aquellas edificaciones de parcelas que forman parte del entorno inmediato de un espacio público urbano de valor paisajístico-ambiental y socio cultural incluidos y/o a incorporar, en el “Catálogo de Bienes Inmuebles y Lugares del Patrimonio de la Ciudad de Santiago del Estero”, será de aplicación lo establecido en el artículo 50.2, correspondiente al grado de Protección Indirecta b.