

ANEXO I

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

I.1. Ámbito de vigencia:

Las disposiciones del presente Código Urbano* se aplicarán por cada inmueble de propiedad privada o pública -cualquiera fuere la afectación del bien-, dentro del Distrito de Rafaela.

I.2. Supremacía y alcance:

Las disposiciones contenidas en el presente Código Urbano serán de aplicación en aquellos casos no reglados en las normativas específicas vigentes, excepto que expresamente se indique lo contrario en el capítulo o anexo correspondiente.

Asimismo dichas disposiciones, no alcanzarán a aquellos casos preexistentes a la fecha de aplicación de la presente ordenanza, excepto que específicamente se indique lo contrario en el capítulo o anexo correspondiente.

I.3. Idioma y Sistema de Medición:

I.3.1. Todos los documentos que se relacionan con el presente Código Urbano serán escritos en Idioma Nacional, salvo los tecnicismos sin equivalentes en nuestro idioma.

I.3.2. Asimismo es obligatorio el uso del Sistema Métrico Decimal, para la consignación de medidas de longitud, área, volumen y fuerza.

I.4. Reordenamiento y publicación del Código Urbano:

I.4.1. El texto del presente Código se reordenará cada año, de acuerdo a las modificaciones o agregados que hubiere según las circunstancias futuras.

I.4.2. A partir de la fecha de vigencia del Código Urbano se dará publicidad íntegramente a todo público para conocimiento del mismo. Cualquier enmienda formará parte del presente Código y bajo ningún concepto, en las publicaciones del mismo, será alterada la continuidad de su articulado.

I.5.- Actualización de los planos:

La actualización de los distintos planos citados, según las modificaciones que tuvieren, estará a cargo del Departamento Ejecutivo Municipal, a través del área técnica designada para tal fin.

I.6. Comisión Asesora (C.A.): Dispónese que la Comisión Asesora creada por la Ordenanza N° 3.950, será la encargada de evaluar situaciones particulares que se presenten en temas inherentes a la presente.

1. *Ver Glosario de Términos

CAPÍTULO II: CRECIMIENTO Y DESARROLLO URBANO

II. 1. División y clasificación del suelo:

A los efectos de ordenar el territorio del distrito de Rafaela y su desarrollo, el suelo se dividirá y clasificará, según **PLANOS N° 1 y N° 2 del ANEXO II**, de la siguiente manera:

II.1.1.- ZONA URBANA:

II.1.1.1. Es aquella destinada a asentamientos humanos, con el desarrollo de usos vinculados con la residencia, como equipamientos* urbanos, ciertas actividades económicas* primarias compatibles y actividades económicas secundarias y terciarias, formando núcleos urbanos* y quedando comprendida por:

1.1.1.a. Suelo Urbanizado: son aquellos sectores calificados* continuos o discontinuos definidos por la existencia de trazados, manzanas* y parcelas* edificadas, con servicios e infraestructuras básicos* y equipamientos comunitarios. Son aquellos abastecidos como mínimo con agua potable, energía eléctrica, cloacas u obras de desagües pluviales y presentan calles pavimentadas o con veredas materializadas con solados.

1.1.1.b. Suelo Suburbanizado: son aquellos sectores con presencia de trazados y manzanas, pero con ausencia de alguna de las condiciones básicas que garantizan un modo de vida pleno como: parcelamientos, ocupación efectiva de parcelas con edificaciones, provisión de servicios e infraestructuras básicos*, o equipamientos comunitarios. Incluye las urbanizaciones en etapa de ejecución de obras de infraestructuras y servicios.

II.1.2.- ZONA COMPLEMENTARIA:

II.1.2.1. Está destinada a la ampliación de la zona urbana, quedando comprendida por:

1.2.1.a. Suelo Urbanizable: incluye a los sectores intermedios entre zonas urbanas, o que resulten circundantes o adyacentes a las mismas, con posibilidades de ser urbanizados en las modalidades previstas en el presente Código y en las ordenanzas de urbanizaciones vigentes. Incluye también urbanizaciones con anteproyectos* en trámite, es decir sin aprobación de los proyectos* definitivos, áreas que requieren un desarrollo prioritario, áreas de paisaje especial y áreas de desarrollo restringido.

II.1.3.- ZONA RURAL:

a- Comprende todos los terrenos de la colonia que no pertenecen a las Zonas Urbanas y Complementarias, incluyendo los suelos destinados a instalaciones de usos vinculados con la producción agropecuaria y forestal, como así también con algunos usos residenciales y equipamientos vinculados con la vida rural, según Capítulo IV, dividiéndose en:

1.3.1.a. Suelo Rural: Sólo se admiten subdivisiones* sin ampliación o modificación de la red vial existente de carácter público. El área mínima del solar será de 10.000m². Esta superficie es neta ya descontada la superficie destinada a calles. En casos especiales en que la topografía u otros factores así lo justifiquen, se podrá permitir solares menores, pudiendo reducirse sus tamaños hasta en un 10% (diez por ciento) del requerido precedentemente.

Todo proyecto de subdivisión en el suelo rural, debe ser presentado para su inscripción primeramente ante el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Rafaela y luego ante la Dirección General de Catastro de la Provincia.

1.3.1.b. Suelo Extraurbano: comprende áreas designadas y aptas hidráulicamente, para el desarrollo de complejos deportivos-recreativos-residenciales. Para estos sectores será de aplicación lo dispuesto en la Ordenanza N° 3.512 y/o modificatorias.

1. *Ver Glosario de Términos

1.3.1.c. Suelo Programado: comprende sectores de zonas rurales en los que, a los efectos de prevenir impactos o desarrollos no deseados en determinados sectores de futuro crecimiento urbano, se requiere preestablecer los destinos de sus suelos, quedando afectados a proyectos y/o usos relacionados con el desarrollo global y/o sectorial de la ciudad, en cuanto a aspectos económicos, de vinculación, residenciales, recreativos, culturales u otros.

II.1.4. SUELO NO URBANIZABLE: es el suelo no apto para ser urbanizado por presencia de tendidos eléctricos de alta y/o media tensión, condiciones de inundabilidad, u otros aspectos no recomendables para el desarrollo de asentamientos humanos.

II.2. Perímetro Urbano:

II.2.1. A los efectos de fijar los límites de las Zonas Urbana y Complementaria, queda establecido un Perímetro Urbano, de acuerdo a los **PLANOS N° 1 y N° 2 del ANEXO II**, el cual queda definido de la siguiente manera:

- "Al Norte coincidente con el eje central de las calles J. A. Rafael Oliveras, E. D'Agostino y Padre N. Corti hasta Av. Italia; por ésta hacia al Norte hasta camino público N° 5, luego hacia el Este hasta vías del FFCC Belgrano volviendo por éstas hacia el Sur; luego siguiendo por los ejes divisorios entre las concesiones 187-203, 188-204, 189-205, 205-206, 221-222, 222-238, y continuando hacia el Sur por el camino público N° 27 hasta y siguiendo por el eje divisorio entre concesiones 286-302, 285-301 hasta la intersección con el camino N° 26 -Calle Río de Janeiro-; por éste hacia el Sur hasta la intersección con las vías del ferrocarril Belgrano y siguiendo por éste hasta el camino N° 13 volviendo por éste hacia el Oeste hasta nuevamente encontrarse con el camino N° 26 -Calle Río de Janeiro-; sigue por éste hacia el sur hasta calle Marchini; sigue por dicha calle hasta Constitución, incluyendo los terrenos frentistas a la misma, siguiendo hacia el Sur hasta el camino público N° 15, luego por éste hasta el Bv. H. Yrigoyen, y retomando dicho bulevar hacia el Norte hasta el límite Norte del predio de la Fuerza Aérea Argentina; continúa por dicho límite hasta la Ruta Nac. N°34 siguiendo por ésta hasta su intersección con una línea imaginaria paralela a 50 m del camino público N° 16, continúa por esta línea hasta el camino público N° 21; al Oeste pasa por el eje de dicho camino hasta reencontrarse con calle J. A. Rafael Oliveras".

II.2.2. La modificación del perímetro urbano será objeto de una ordenanza particular, y estará sujeta a un estudio global y periódico por parte de las áreas técnicas municipales, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- a- Comportamiento topográfico y geográfico del territorio (presencia de canales, bajos, arroyos, zonas vulnerables y/o inundables, u otros elementos de similar índole).
- b- Potencialidades del suelo (zonas ricas para la explotación agrícola -huertas, viveros-, bosques, paisajes campestres ricos, entre otros)
- c- Cercanía a zonas urbanas consolidadas o semiconsolidadas abastecidas con servicios, infraestructuras y equipamiento urbanos.-
- d- Presencia de barreras o frenos físicos-urbanísticos como rutas y vías férreas, que retrasan el desarrollo.
- e- Posibilidades para el abastecimiento con infraestructuras y servicios urbanos.-
- f- Urbanizaciones alejadas, con pérdida del sentido de pertenencia.

CAPÍTULO III: ÁREAS URBANAS Y EXTRAURBANAS

III.1. DEFINICIÓN DE ÁREAS URBANAS* Y EXTRAURBANAS*:

III.1.1. A los efectos de asegurar una incorporación armónica del suelo rural a la Zona Urbana y una transformación equilibrada del tejido urbano*, quedarán establecidas en la ciudad, las siguientes áreas urbanas y extraurbanas, según **PLANO N° 3** del **ANEXO II**, las cuales al momento de urbanizarse y/o edificarse y/o modificarse, deberán cumplir con lo establecido en los **Capítulos IV y V** del presente, en los **ANEXOS III y IV**, como así también con toda otra normativa vigente sobre subdivisiones, urbanizaciones y/o edificaciones:

1.1.1.- ÁREAS URBANIZACIÓN* BÁSICA* (AUB)

Son las zonas posibles de ser urbanizadas de acuerdo a lo previsto en la normativa de urbanizaciones vigente. Estarán sujetas a este tipo de urbanización las áreas urbanas indicadas en el presente Código, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en la normativa específica vigente sobre urbanizaciones.

1.1.2.- ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO (ADP)

Son aquellas superficies de terreno aún sin urbanizar y/o suburbanizadas que han quedado intercaladas dentro la zona urbana o están ubicadas en forma lindera a sectores urbanizados y que son de interés para el desarrollo urbano de determinados sectores retrasados en su crecimiento.

Corresponden a todos aquellos huecos urbanos vacantes de usos urbanos, rodeados de servicios y/o infraestructuras o cercanos a sectores urbanizados con servicios y/o infraestructuras, y que según sus características son objeto de urbanizaciones básicas o integrales* a los efectos de promover su integración urbana y desalentar los perjuicios que generan en la calidad del entorno.

A los efectos de promover su urbanización y desarrollo, dichas áreas estarán sujetas a un recargo según lo dispuesto en la Ordenanza Tributaria vigente.

Asimismo el Departamento Ejecutivo Municipal quedará facultado para iniciar las gestiones necesarias con los propietarios de los predios correspondientes a Áreas de Desarrollo Prioritario, a los efectos de obtener la apertura de las calles necesarias para el correcto funcionamiento del sector, cuya operación podrá ser objeto de un Convenio Urbanístico* o de otro mecanismo previsto en la legislación vigente.

1.1.3. ÁREAS DE DESARROLLO RESTRINGIDO (ADR)

Son aquellas zonas de alto riesgo para la población, que son objeto de urbanizaciones condicionadas a obras y normativas específicas para la protección y/o saneamiento del medio ambiente. Comprenden sectores vulnerables a inundaciones o con dificultades para el drenaje hidráulico.

En los casos en que se quieran urbanizar estas áreas, las oficinas técnicas municipales determinarán los condicionantes u obras a realizar, para sanear el sector.

1.1.4.- ÁREAS DE PROTECCIÓN* URBANA (APU)

Corresponden a los espacios, entornos*, ambientes construidos, conjuntos y/o edificios que por sus valores históricos, simbólicos y/o arquitectónicos constituyen ámbitos singulares, claramente identificables como referentes de nuestra cultura.

Por poseer un alto significado patrimonial, dado por el carácter histórico, tradicional o ambiental, merecen un tratamiento especial mediante normas particularizadas en cuanto a usos del suelo y parámetros urbanísticos, con el fin de proteger las características diferenciales.

1. *Ver Glosario de Términos

Son también los ámbitos o recorridos que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares dadas por el paisaje del espacio urbano y/o el conjunto arquitectónico, y que son objeto de normas especiales referidas a aspectos formales de los edificios en relación a su entorno.

Estas áreas, una vez identificadas, podrán afectarse al Programa de Defensa y Preservación del Patrimonio Urbano-Arquitectónico.

1.1.5.- ÁREAS DE PAISAJE ESPECIAL (APE)

Sectores de tierras que conllevan o están inmersos en un entorno con determinadas características naturales y/o paisajísticas importantes a preservar y que son objeto de normativas e instrumentos particulares para conservar el espíritu del lugar.

Corresponden a sectores que, con la finalidad de establecer o preservar entornos urbanos de características diferenciales, son objeto de regulación integral en materia de uso, ocupación, subdivisión del suelo y plástica urbana. Dichas áreas están sujetas al tipo de Urbanización Integral*. Comprenden sectores a urbanizar que incluyen, entre otros, bosques rurales, o una forestación y parqueado de larga data, previa evaluación de las áreas técnicas competentes.

1.1.6.- ÁREAS RESERVA NATURAL (ARN)

Son las áreas que por su carácter ambiental, su configuración física y su dinámica evolutiva, dan lugar a la conformación de espacios verdes naturales o artificiales donde las distintas especies de su flora y fauna puedan mantenerse a perpetuidad o incluso aumentar su densidad, ya sea mediante el mantenimiento de las condiciones naturales o con el aporte de un manejo científico. Incluyen reservas ecológicas y/o naturales, los espacios verdes de uso público como Parques, Plazas, Plazoletas y Bosques Públicos, u otros que surjan.

Estas áreas, una vez identificadas, serán afectadas al Programa de Defensa y Preservación del Patrimonio Urbano-Arquitectónico.

1.1.7.- ÁREAS RESIDENCIAL EXTRAURBANA (ARE)

Son sectores ubicados fuera del perímetro urbano, es decir en la zona rural, con la posibilidad de desarrollar usos relacionados con la vida natural del campo.

Dichos usos corresponden a conjuntos residenciales vinculados estrictamente a equipamientos deportivos y recreativos. El espíritu de la existencia de estos emprendimientos depende del contacto con la naturaleza, el campo y la vida al aire libre. Para estas áreas será de aplicación la Ordenanza N° 3.512 y modificatorias.

CAPÍTULO IV: CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

IV.1. Clasificación de los Usos* del Suelo y condiciones para su instalación:

Los Usos del Suelo a instalarse dentro de cada predio, fracción y/o parcela del ejido de Rafaela, de acuerdo al tipo de tejido establecido para cada sector y según las consideraciones específicas contenidas en el presente Capítulo, se clasificarán en:

IV.1.1. USOS PARA LAS ZONAS URBANAS Y COMPLEMENTARIAS:

1.1.1. Actividades Económicas* primarias, secundarias y terciarias:

- a- Agrícolas y forestal*: (no hay transformación de la materia prima)
 - .Siembra o cultivo: sólo huertas y viveros con plantación
- b- Industriales*: (hay transformación de la materia prima o modificación de un bien)
 - .Producción
 - .Fabricación
 - .Depósito con fin industrial: almacenamiento, conserva y/o estacionado.
- c- Comerciales*: (existe venta de bienes tangibles, sin modificación de los mismos)
 - .Venta: mayorista y/o minorista
 - .Depósito con fin comercial: almacenamiento y/o guardado
- d- De Servicios*: (existe venta de bienes intangibles)
 - .Envasado
 - .Embotellado
 - .Desinfección, pulverización u otros.
 - .Logística de transporte
 - .Fraccionado
 - .Distribución
 - .Construcción
 - .Hospedajes: excepto albergues transitorios, moteles, casas de citas y análogos
 - .Despacho
 - .Turismo
 - .Fiesta y diversión: cerrados y/o abiertos
 - .Depósito con fin de servicio: almacenamiento, guardado y/o guardería
 - .Comunicación y Difusión
 - .Consultoría y servicios profesionales

1.1.2 Depósitos particulares: Son los depósitos destinados al guardado de elementos de uso doméstico o complementarios a usos residenciales o equipamientos.

1.1.3 Residenciales: Son los lugares de permanencia y descanso de los ciudadanos.

a- Viviendas individuales: unidades individuales para una familia emplazadas en lotes independientes.

b- Residencias colectivas: unidad colectiva donde habita un conjunto de personas o familias, emplazada en un único lote, con ingresos y/o pasos en común.

c- Viviendas agrupadas: unidades individuales apareadas con ingreso independientes o grupos de unidades individuales, apareadas o colectivas, emplazados en un único lote.

1.1.4 Equipamientos: Son los establecimientos, instalaciones, servicios o ámbitos básicos y complementarios para el crecimiento integral del ciudadano en relación con su comunidad.

1. *Ver Glosario de Términos

- a- Cultura y Arte
 - . De representación o exhibición
 - . De lectura
 - . De ensayo
 - . De exposición
- b- Ocio y recreación:
 - . De dispersión y esparcimiento
 - . Deportivo
- c- Educativo:
 - . Enseñanza básica
 - . Capacitación
- d- Religioso:
 - . De práctica
 - . De eventos
- e- Sanitario:
 - . De primeros auxilios
 - . De atención
 - . Con internación
- f- Institucional:
 - . Administrativo y gobierno
 - . De asistencia social y bien público
 - . De control, protección y seguridad
 - . De auxilio

1.1.5 Instalaciones de Servicios Urbanos: Comprenden aquellas instalaciones principales y/o complementarias para la prestación directa o indirecta de los servicios urbanos de uso comunitario como gas, agua corriente, cloacas, energía eléctrica, teléfono, desagües, barrido y limpieza, recolección de residuos u otros; pero con alto riesgo para la vida o la salud de la población. Los lugares de localización y formas de instalación están supeditados al cumplimiento de condicionantes que imponga el Departamento Ejecutivo Municipal y/o al de normas municipales, provinciales o nacionales, como de organismos de control competentes.

USOS PARA LA ZONA RURAL: (considerar punto IV.5.3.)

1.2.1 Actividades Económicas* primarias, secundarias y terciarias:

- a- Agrícolas, ganaderas y forestal*:
 - . Criaderos
 - . Explotación
 - . Matanza
 - . Molienda
 - . Siembra o cultivo
 - . Cosecha
 - . Extracción
 - . Depósito con fin agropecuario: almacenamiento y/o guardado
- b- Industriales*:
 - . Producción
 - . Fabricación
 - . Reciclaje
 - . Tratamiento de efluentes y residuos urbanos
 - . Depósito con fin industrial: almacenamiento y/o guardado

c- Comerciales*:

- .Venta: mayorista y/o minorista de productos agropecuarios
- .Depósito con fin comercial: almacenamiento y/o guardado

d- De Servicios*:

- .Envasado
- .Embotellado
- .Desinfección, pulverización u otros.
- .Logística de transporte
- .Fraccionado
- .Distribución
- .Construcción
- .Hospedajes: incluyen albergues transitorios, moteles, casas de citas y análogos
- .Despacho
- .Turismo rural
- .Fiesta y diversión: cerrados y/o abiertos
- .Depósito con fin de servicio: almacenamiento, guardado y/o guardería
- .Comunicación y Difusión: antenas
- .Consultoría y servicios profesionales agropecuarios

1.2.2 Residenciales:

a- Residencias extraurbanas: lugares de residencia cuyos emplazamientos se basan en la necesidad de una vida en contacto con la naturaleza y el campo. Su existencia requiere de una integración a equipamientos. Las áreas afectadas a este uso deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las normativas vigentes para Áreas Extraurbanas.

b- Residencias individuales o colectivas: Son los lugares de residencia de los habitantes del campo y/o de aquellas personas que requieren por su salud una vida en contacto con la naturaleza y el campo.

1.2.3 Equipamientos: Son aquellos cuyos emplazamientos requieren de lugares fuera del perímetro urbano o en contacto con la naturaleza y el campo, o en relación con actividades agropecuarias. En estos casos las instalaciones deberán reunir las condiciones impuestas por las normativas nacionales, provinciales y municipales vigentes.

1.2.4 Instalaciones para Servicios Urbanos: ídem para zonas urbanas y complementarias. En estos casos las instalaciones deberán reunir las condiciones impuestas por las normativas nacionales, provinciales y municipales vigentes.

IV.2. Clasificación de las Actividades Económicas según Complejidades:

a- Todas las actividades económicas que se instalen o pretendan instalarse en la Ciudad de Rafaela, se clasificarán en:

a1- Actividades Económicas de Baja Complejidad o Incidencia en el entorno: Son aquellas que no presentan impactos negativos o cuya incidencia en el entorno es mínima dentro de lo tolerado y previsto en la legislación vigente y asimismo, cuando su funcionamiento involucre riesgos y molestias mínimas a la población y al medio ambiente.

a2- Actividades Económicas de Media Complejidad o Incidencia en el entorno: Son aquellas actividades que pueden causar impactos negativos moderados, afectando parcialmente al ambiente, pudiendo eliminarse o minimizarse sus efectos mediante medidas conocidas y fácilmente aplicables y asimismo, cuando su funcionamiento pueda provocar riesgos o daños moderados a la población, el ambiente o los bienes materiales.

1. *Ver Glosario de Términos

a3- Actividades Económicas de Alta Complejidad o Incidencia en el entorno: *Son aquellas actividades que pueden presentar impactos ambientales negativos cualitativa o cuantitativamente significativos, contemplan o no medidas de prevención o mitigación y asimismo, cuando su funcionamiento constituya un riesgo potencial alto puedan ocasionar daños graves a las personas, el ambiente o los bienes materiales.*

b- La evaluación y clasificación de las actividades de acuerdo al tipo de complejidad quedarán a cargo de las áreas municipales pertinentes.

c- Ante la modificación o ampliación de alguna actividad económica en funcionamiento, ésta deberá someterse a una nueva evaluación y clasificación previa.

d- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a elaborar un sistema de evaluación y clasificación de actividades, de acuerdo al tipo de complejidad.

IV.3. Clasificación de los Equipamientos Urbanos según Escalas e Incidencias:

a- Los equipamientos urbanos se clasificarán en:

a1 De Escala Barrial: son aquellos equipamientos de primera necesidad o que cubren las necesidades básicas de un barrio. Por su función y alcance abastecen a un sector geográficamente cercano.

a2 De Escala Sectorial: son aquellos equipamientos que cubren las necesidades de ciertos sectores de la población. Por su función y alcance abastecen a grupos sociales específicos, no necesariamente coincidentes con su entorno geográfico o con el barrio.

a3 De Escala Central: son aquellos equipamientos que cubren necesidades de la mayor parte de la población. Por sus roles alcanzan a grupos sociales importantes de la ciudad. No necesariamente tienen relación directa con el sector inmediato en donde se localizan.

a4 De Escala Regional: son aquellos equipamientos que cubren necesidades de ciertos sectores de la ciudad y de la región. Su alcance no sólo cubre a grupos sociales locales sino también de localidades cercanas. No necesariamente tienen relación directa con el sector inmediato en donde se localizan.

b- A su vez todo equipamiento urbano barrial, sectorial, urbano o regional que pretenda instalarse deberá someterse a una evaluación previa por parte del área técnica a cargo del tránsito vehicular, a los efectos de determinar, según la concurrencia, tipo de actividad, capacidad y movimiento que genera, su grado de incidencia en el entorno y posteriormente categorizarlos según los siguientes tipos:

b1- Equipamientos de Baja Complejidad o Incidencia en el entorno

b2- Equipamientos de Media Complejidad o Incidencia en el entorno

b3- Equipamientos de Alta Complejidad o Incidencia en el entorno

c- Todo equipamiento que así lo requiera deberá cumplir con toda otra norma legal específica sea municipal, provincial o nacional.

d- Asimismo, si un equipamiento llegara a combinarse con una actividad económica, también deberán ser sometidos a una evaluación preliminar a los efectos de determinar condicionantes para su instalación.

d- Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a elaborar un sistema de evaluación y clasificación de equipamientos, de acuerdo al tipo de complejidad.

IV.4. Usos especiales :

Además de lo dispuesto en la presente norma legal, se establecen condiciones específicas a cumplir para el emplazamiento de los siguientes usos especiales:

IV.4.1. BOITES, CABARETS, CAFÉS CONCERT, BOLICHES, DISCOTECAS, BARES O RESTAURANTES BAILABLES, LOCALES DE EXPENDIO DE BEBIDAS Y/O COMIDAS BAILABLES, SALONES PARA FIESTAS, O ESTABLECIMIENTOS ANÁLOGOS CON CUALQUIER OTRA DENOMINACIÓN, CERRADOS Y BAILABLES :

a- Se podrán instalar dentro de zonas urbanas, complementarias o rurales, que así contemplen este tipo de usos.

b- Dentro de las zonas urbanas y complementarias, podrán instalarse:

b1- Frente a calles con anchos mayores o iguales a veinticinco metros (25 mts.).

b2- En los tejidos que así lo permitan, indicados en el **PLANO 4** del **ANEXO II** del presente Código, de acuerdo a la complejidad e incidencia sobre el entorno.

b3- A doscientos (200) metros, de los usos declarados existentes tales como:

. Equipamientos educativos;

. Equipamientos de salud con internación o atención de emergencias;

. Residencias con hospedaje permanente de ancianos.

b4- Dicha distancia se tomará desde los puntos más cercanos entre los respectivos perímetros de los predios y/o parcelas y por el trayecto más corto a través de las calles que los vinculan, con independencia del sentido de circulación de las mismas.

c- En las zonas rurales deberán respetar lo dispuesto en el punto **IV.5.3**.

d- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá exigir mayor documentación técnica.

e- El Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar a personas físicas o jurídicas con o sin fines de lucro, para realizar reuniones o eventos en locales cerrados o en espacios al aire libre bailables o no, con o sin espectáculos en vivo o equipos de reproducción sonora, en forma no rutinaria y excepcional, como kermesses, fiestas, graduaciones, festividades, recitales, agasajos, u otros eventos diferentes para lo que fueron autorizados, con o sin actividades gastronómicas u otro tipo de demostraciones. Las autorizaciones deberán contar con plazos de tiempos a los efectos de determinar la eventualidad del espectáculo o reunión que se habilita.

IV.4.2. PATIOS CERVECEROS, CONFITERÍAS BOLICHES AL AIRE LIBRE BAILABLES, U OTRAS ACTIVIDADES O ESPACIOS ANÁLOGOS CON CUALQUIER OTRA DENOMINACIÓN, BAILABLES AL AIRE LIBRE:

a- Estos usos podrán instalarse sólo en zonas complementarias o rurales.

b- Dentro de las zonas complementarias, podrán instalarse en los tejidos que así contemplen este tipo de usos, indicados en el **PLANO 4** del **ANEXO II** del presente Código, de acuerdo a la complejidad e incidencia en el entorno.

c- En las zonas rurales deberán respetar lo dispuesto en el punto **IV.5.3**.

d- Asimismo deberán estar separados a una distancia mínima de doscientos (200) metros de sectores residenciales. Dicha distancia se tomará desde los puntos más cercanos entre los respectivos perímetros de los predios y/o parcelas y por el trayecto más corto a través de las calles que los vinculan, con independencia del sentido de circulación de las mismas.

IV.4.3. ESTACIONES DE SERVICIO DE VENTA DE COMBUSTIBLES:

a- Se podrán instalar dentro de zonas urbanas, complementarias o rurales.

b- En las zonas urbanas y complementarias podrán instalarse en Tejidos Mixtos de Complejidades Medias y Altas teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

b1- Frente a calles con anchos mayores o iguales a veinticinco metros (25 mts.), excepto en los tramos de los bulevares pertenecientes al Casco Antiguo, definidos en el **PLANO 4** del **ANEXO II** del presente Código como Áreas de Protección Urbana.

b2- En los sectores definidos en el **PLANO 4** del **ANEXO II** de acuerdo a la complejidad e incidencia sobre el entorno.

b3- A doscientos (200) metros, de los usos declarados existentes tales como:

. Equipamientos educativos;

. Equipamientos de salud con internación o atención de emergencias;

b4- Dicha distancia se tomará desde los puntos más cercanos entre los respectivos perímetros de los predios y/o parcelas y por el trayecto más corto a través de las

- calles que los vinculan, con independencia del sentido de circulación de las mismas.
- c- En las zonas rurales deberán respetar lo dispuesto en el punto **IV.5.3.**
 - d- El Departamento Ejecutivo Municipal reglamentará la documentación técnica a exigir para los emprendimientos.

IV.4.4. SALAS DE VELATORIO: los ingresos a las salas de velatorio deberán estar como mínimo a 15 m del Eje Medianero de la vivienda más cercana.

IV.5. Consideraciones generales y listado de usos del suelo:

IV.5.1. PERMISOS PARA LA INSTALACIÓN:

- a- Todo interesado en instalar un uso deberá realizar el trámite correspondiente según la clasificación de la que se trate, debiendo estar en completa conformidad con las disposiciones de este Código Urbano.
- b- No se admitirán nuevos usos de parcelas, edificios, estructuras, instalaciones o partes de ellas, que no estén permitidos en el sector o área urbana en el que pretendan instalarse o no se ajusten a la presente norma legal.

IV.5.2. EDIFICACIONES A CONSTRUIR SIN USOS PREDETERMINADOS:

- a- Aquellas edificaciones que al momento de su construcción no tengan un uso asignado o predeterminado, por tratarse de inmuebles para alquiler o venta, podrán ejecutarse en aquellos sectores que así lo indiquen sus correspondientes cuadros de usos y parámetros del **ANEXO III**.

IV.5.3. ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN ZONA RURAL:

- a- Toda actividad económica a instalarse en la Zona Rural, a excepción de siembra, cultivo, cría extensiva de ganado bovino y tambo, deberán someterse a una evaluación previa por parte de las áreas técnicas correspondientes, las que impondrán condicionantes, en caso de resultar necesario.
- b- Asimismo queda establecido que las actividades económicas industriales, comerciales y de servicio previstas en el punto **IV.1.2.**, sólo podrán localizarse sobre rutas y desvíos de rutas, excepto aquellos casos contemplados en el punto **IV.5.10. USOS CONDICIONADOS**, que deberán cumplir con las normativas específicas que se indican en dicho apartado.

IV.5.4. PERMISOS RELACIONADOS CON CALLES PÚBLICAS:

- a- A partir de la fecha de vigencia de este Código Urbano no se expedirá permiso alguno de uso sobre ninguna parcela o lote, que no tenga acceso a una calle pública.
- b- No se expedirá permiso alguno a ningún uso o ampliación de existentes, dentro de terrenos situados sobre trazas de calles existentes o proyectadas como públicas.

IV.5.5. USOS CON NORMATIVAS ESPECÍFICAS

- a- Todas aquellos usos que cuenten y/o requieran normativas específicas para su instalación deberán cumplir no sólo con lo dispuesto en el presente código sino también con dichas disposiciones específicas.

IV.5.6. PROCEDIMIENTOS PARA LA EVALUACIÓN DE USOS

- a- El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá por vía reglamentaria los procedimientos a seguir, para la evaluación, clasificación y/o determinación de condicionantes en la instalación de las actividades económicas y de los equipamientos, según la estructura municipal vigente y de acuerdo a lo establecido en la presente norma legal.

IV.5.7. USOS PREEXISTENTES NO CONFORMES*

- a- En los casos de instalaciones de usos preexistentes no conformes a las presentes disposiciones, se permitirán alteraciones menores, siempre y cuando las mismas no impliquen cambios estructurales y/o ampliaciones que aumenten en superficie la no conformidad de dicho uso.
- b- A partir de la fecha de vigencia del presente Código, el Departamento Ejecutivo Municipal, podrá otorgar permisos para aquellos usos previamente instalados no conformes a las nuevas disposiciones, pero legales respecto a autorizaciones anteriores, siempre que se respete lo dispuesto en el punto anterior.
- c- Cuando las instalaciones o pertenencias de un uso no conforme a las presentes disposiciones, durante la puesta en vigencia de éstas, sufrieren daños por más del 50% de su valor por cualquier causa, no podrán ser restauradas o reconstruidas para el propósito que se usaban.
- d- Aquellas actividades económicas de Media o Alta Complejidad o Incidencia en el entorno, situadas en áreas no permitidas conforme el presente y que, a juicio de las áreas municipales competentes existan razones técnicas o científicas fundadas que así lo requieran, deberán presentar un plan para mitigar los riesgos e impactos negativos que producen, o para radicarse en un lugar admitido en este Código, dentro del plazo que a tal efecto establezca el Departamento Ejecutivo Municipal.
- e- Cuando a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal fuera insuficiente el plan de mitigación al que refiere el inciso anterior, o el mismo no se hubiera presentado dentro del término indicado, se otorgará un plazo a fin de reubicar el establecimiento en un lugar admitido para su funcionamiento.
- f- Cuando se discontinuara el uso o explotación no conforme por un período superior a los seis meses o se pidiera la baja en la actividad no conforme, cualquier uso o destino que se le otorgue al inmueble en el futuro deberá adecuarse al presente Código.

IV.5.8. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES

- a- Ninguna actividad comercial podrá exhibir mercaderías en el espacio público, debiendo resolver los espacios de exposición y los de depósito de mercaderías dentro del inmueble.

IV.5.9. LISTADO DE USOS DEL SUELO

- a- El listado de usos del suelo que se adjunta en el **ANEXO IV**, es una guía de los posibles usos a encuadrarse en cada una de las clasificaciones. Cualquier otro uso distinto de los incluidos en la presente, deberá encuadrarse en la clasificación correspondiente, según lo dispuesto en los puntos **IV.1.**, **IV.2.** y **IV.3.**

IV.5.10. USOS CONDICIONADOS*

- 5.10.1 RECICLAJE DE BASURA / DESARMADEROS / CHACARITAS: para estos usos será de aplicación lo establecido en la Ordenanza N° 3.890 y modificatorias.
- 5.10.2 CRIANZA Y ENGORDE DE GANADO: será de aplicación el Decreto N° 19.402.-
- 5.10.3 LAVADEROS DE JAULAS DE GANADO: será de aplicación Decreto N° 3.091 y modificatorias
- 5.10.4 JARDINES DE INFANTES: será de aplicación la Ordenanza N° 2.991.
- 5.10.5 HIPERMERCADOS: será de aplicación la Ordenanza N° 3.118.
- 5.10.6 VIVIENDAS ALPINAS: será de aplicación el Dec.-Ord. N° 5.599.

IV.5.11. USOS COMPLEMENTARIOS*

- a- Todo uso definido como complementario nunca podrá superar la complejidad de la actividad principal.

1. *Ver Glosario de Términos

CAPÍTULO V: TEJIDO URBANO

V.1. Mapa de Tejido Urbano*

Con el propósito de asegurar y fomentar para los presentes y futuros habitantes de la ciudad de Rafaela, salud, seguridad, orden, buena convivencia, bienestar general y prosperidad, quedan establecidos para cada sector, mediante el Mapa de Tejido Urbano según **PLANO N° 4 del ANEXO II**, los usos del suelo, tamaños de parcelas, parámetros urbanísticos y otros condicionantes especiales, aplicables a cada inmueble dentro de las Zonas Urbana y Complementaria.

V.2. Tipos de Tejidos Urbanos: usos y morfología

A los efectos de lograr sectores mixtos, pero armónicamente compatibles, los distintos tipos de tejidos se componen teniendo en cuenta las complejidades de los usos del suelo y la densidad edilicia y morfología arquitectónica que se pretende lograr, respondiendo a su vez a factores más generales como ubicación del sector dentro de la planta urbana, relación con arterias viales principales, accesibilidad, equipamientos e infraestructuras existentes.

De esta manera surgen los siguientes tejidos urbanos, estableciéndose para cada uno de ellos, los usos y parámetros previstos en los **ANEXOS III y IV**:

V.2.1. TEJIDO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (TRBD)

Tejido Residencial Exclusivo de Baja Densidad, Baja Complejidad con comercios y servicios de primera necesidad agrupados y equipamientos de abastecimiento barrial localizados. Bajo grado de ocupación del suelo con edificaciones y paisaje urbano regulado. Viviendas unifamiliar y para dos familias.

V.2.2. TEJIDO MIXTO DENSIDAD MEDIA -Tipo "a"- (TMDM.a.)

Tejido Mixto de Densidad Media con cantidad de viviendas acotadas, servicios y comercios baja complejidad localizados, y equipamientos barriales y sectoriales de baja complejidad. En algunos casos con arquitectura regulada. Hasta dos viviendas por lote.

V.2.3. TEJIDO MIXTO DE DENSIDAD MEDIA -Tipo "b" (TMDM.b.)

Tejido Mixto de Densidad Media, con comercios y servicios de baja complejidad y equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales de baja complejidad. Viviendas multifamiliares y agrupadas.

V.2.4. TEJIDO MIXTO DE DENSIDAD MEDIA -Tipo "c" (TMDM.c.)

Tejido Mixto de Densidad Media, con comercios, industrias y servicios de baja complejidad y equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales de baja complejidad. Viviendas multifamiliares y agrupadas.

V.2.5. TEJIDO MIXTO DE DENSIDAD MEDIA -Tipo "d" (TMDM.d.)

Tejido Mixto de Densidad Media, con industrias y comercios baja complejidad, servicios de baja y media complejidad y equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales de baja y media complejidad. Viviendas multifamiliares y agrupadas.

V.2.6. TEJIDO MIXTO DE DENSIDAD MEDIA -Tipo "e" (TMDM.e.)

Tejido Mixto de Densidad Media con industrias, comercios y servicios de baja y media complejidad, y con equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales de baja y media complejidad. Viviendas multifamiliares y agrupadas.

1. *Ver Glosario de Términos

V.2.7. TEJIDO MIXTO ALTA DENSIDAD -Tipo ."a". (TMAD.a.)

Tejido Mixto de Alta Densidad, con industrias, comercios y servicios de baja complejidad y con equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales de baja y media complejidad. Viviendas multifamiliares y agrupadas.

V.2.8. TEJIDO MIXTO ALTA DENSIDAD -Tipo ."b". (TMAD.b.)

Tejido Mixto de Alta Densidad, con industrias de baja complejidad y con comercios, servicios y equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales de baja y media complejidad. Viviendas multifamiliares y agrupadas.

V.2.9. TEJIDO ADMINISTRATIVO COMERCIAL CENTRAL (TACC)

Tejido mixto de alta densidad con comercios y servicios de baja complejidad, y con equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales baja y media complejidad. Viviendas en planta alta y/o hacia la parte posterior del terreno; los frentes de los lotes están afectados a las actividades económicas y a equipamientos.

V.2.10. TEJIDO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (TEC)

Tejido exclusivo para equipamientos barriales, sectoriales, centrales y regionales de baja y media complejidad.

V.2.11. TEJIDO ECONÓMICO EXCLUSIVO (TEE)

Tejido económico exclusivo con industrias, comercios y servicios de baja, media y alta complejidad, restricción habitacional y equipamientos sectoriales, centrales, y regionales.

V.2.12. TEJIDO CON RESTRICCIÓN HABITACIONAL - Tipo "a" (TRH.a.)

Tejido económico exclusivo con industrias, comercios y servicios de baja y media complejidad, y con equipamientos sectoriales, centrales y regionales compatibles y restricción residencial, excepto una vivienda de 50 m2 para el cuidador.

V.2.13. TEJIDO CON RESTRICCIÓN HABITACIONAL - Tipo "b" (TRH.b.)

Tejido económico exclusivo con comercios y servicios de baja complejidad, y con equipamientos sectoriales, centrales y regionales compatibles de baja complejidad, con restricción residencial.

V.2.14. TEJIDO MIXTO PREDOMINIO ECONÓMICO RUTA 34

Tejido mixto residencial, con prioridad a usos económicos con industrias, comercios y servicios de baja, media y alta complejidad, y equipamientos sectoriales, centrales, y regionales.

V.3. Delimitaciones de los tejidos:

Los tejidos delimitados en el **PLANO N° 4** del **ANEXO II** se tomarán de la siguiente forma:

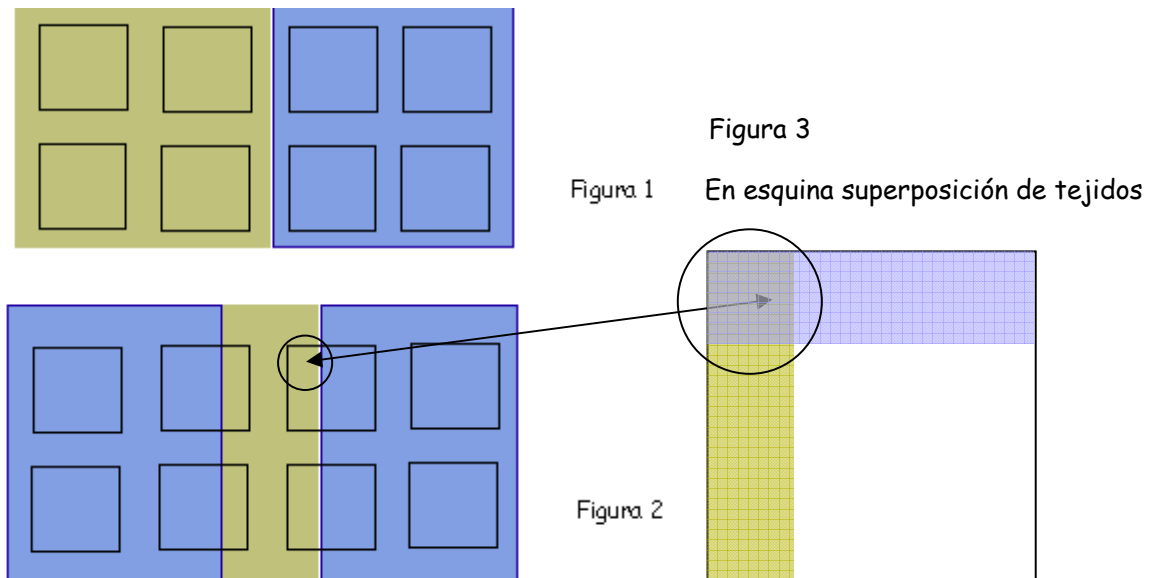
a- Los deslindes que correspondan a manzanas completas deben ser interpretados como referidos al eje de la calle. (Figura 1)

b- Los deslindes que bordean una calle deben ser interpretados como correspondientes a las parcelas frentistas a dicha calle. (Figura 2)

d- En el caso de lotes pasantes con frente a dos o más calles, las disposiciones sobre tejido correspondientes a cada frente no podrán extenderse más allá de la mitad de la parcela. Dicha distancia será tomada desde la Línea Municipal de cada frente de parcela hacia su interior.

e- En parcelas en esquina tendrán preponderancia las disposiciones que afecten al o los frentes hacia la calle principal, entendiéndose por ésta a una avenida o bulevar respecto de una calle común. En el caso de calles de igual jerarquía, el interesado podrá optar indistintamente por las disposiciones de cualquiera de las dos calles. (Figura 3)

1. *Ver Glosario de Términos



V.4. Disposiciones Generales sobre Tejido Urbano:

En toda intervención urbanística y/o arquitectónica planteada dentro de las Zonas Urbana y Complementaria, se deberán respetar las disposiciones generales de tejido urbano que a continuación se desarrollan.

V.4.1. ESPACIO URBANO*:

El espacio urbano quedará regulado a partir de los siguientes parámetros:

4.1.1. PATIOS*: se aplicará lo previsto en el Código de Edificación vigente.

4.1.2. RETIROS DE LA EDIFICACIÓN*: se materializarán cuando así se indiquen particularmente y de acuerdo a las formas previstas en el **PLANO N° 4** del **ANEXO II**, diferenciándose dos tipos:

. *Retiros desde cotas cero:* cuando toda la construcción se retira de ejes medianeros y/o líneas municipales desde la cota de nivel cero de las parcelas.

. *Retiros de planos límites:* es el retiro que se exige desde ejes medianeros y/o líneas municipales cuando la altura de un edificio o construcción supera la altura del plano límite establecida para el sector. De lo contrario las edificaciones podrán materializarse sin retiros, siempre y cuando respeten lo dispuesto en el Código de Edificación vigente, en cuanto a iluminación y ventilación de locales.

4.1.3. PORCENTAJE DE ESPACIO ABSORBENTE* (PEA): se aplicarán particularmente en los sectores de extrema necesidad para el saneamiento hidráulico, según el presente código y toda otra norma legal que lo indique. Las piletas, piscinas, fuentes o similares serán computados como superficies absorbentes. Las veredas, caminos, solados u otros similares no incluidos dentro de las superficies cubiertas, se descontarán del porcentaje de espacio absorbente a calcular.

4.1.4. CERCAS Y VEREDAS: de no estar previsto en el presente Código Urbano, se aplicará lo previsto en la normativa vigente que regulan estos tipos de construcciones.

1. *Ver Glosario de Términos

4.1.5. ESPACIO PÚBLICO*: de no estar previsto en el presente Código Urbano, se aplicará lo previsto en las normativas vigentes que regulan el espacio público.

4.1.6. CENTRO DE MANZANA*: se podrá ocupar con edificaciones de hasta dos niveles con un límite de altura de 7 m, cualquiera sea su uso, según lo establecido para cada sector en el presente Código. El espacio libre resultante de la aplicación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS) -según V.4.2.2.-, deberá proyectarse prioritariamente en el sector destinado a dicho centro de manzana. En todos los casos la figura del Centro de Manzana será homóloga a la de la manzana, cualquiera sea la forma de esta última.

V.4.2. VOLÚMENES EDIFICABLES*:

Los volúmenes edificables estarán regulados por los parámetros urbanísticos que a continuación se enuncian:

4.2.1. FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL* (FOT):

Se aplicarán cuando así se indique en el área urbana en particular, estableciéndose para cada tejido urbano en función de una adecuada relación entre volúmenes edificables y el espacio urbano. La superficie semicubierta (abierta en dos o más lados de su perímetro), se considerará con la mitad (50%) de su superficie (balcones, galerías, etc.).-

No serán computables para la aplicación del FOT, las siguientes superficies:

a- las edificadas bajo cota de parcela*, excepto cuando existan locales habitables iluminados y ventilados por patios ubicados bajo cota cero de parcela.

b- las correspondientes a balcones sin cubiertas y sin cerramientos, aleros y otros planos salientes que no conformen un volumen cerrado o semicerrado.

c- las correspondientes a locales para subestaciones de energía, tanques excepto que por debajo existan locales habitables o no habitables, la de subsuelos, las plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento u otros similares).

Aplicación: *Superficie del Terreno x coeficiente FOT = Sup. Cubierta Total*

4.2.2. FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO* (FOS):

A partir del presente Código Urbano el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) se establecerá por cada sector urbano y se aplicará a todas las parcelas a construirse, o con edificaciones existentes a ampliarse, demolerse y/o reformarse en su estructura.

La implementación del FOS no exceptúa de la aplicación del Porcentaje de Espacio Absorbente (PEA) que se defina para los sectores que correspondan.

El nivel de aplicación del mismo es el de la cota cero de parcela*.

A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio, incluidas las salientes y los voladizos o balcones, excepto aquellos que sobresalgan de la Línea Municipal.

No serán computables para la aplicación del FOS, las superficies destinadas a:

a- piletas, piscinas, fuentes o similares, como tampoco las superficies de veredas, caminos, solados o similares que no estén cubiertos.

b- plantas de tratamiento de líquidos cloacales y/o industriales y las cámaras de servicios de infraestructura (gas, electricidad, teléfono, saneamiento u otros similares)

Aplicación: *Superficie del Terreno x coeficiente FOS = Sup. Cubierta a ocupar en Plta Baja*

4.2.3. ALTURA MÁXIMA O TOTAL*:

Se aplicará sobre superficies cubiertas o semicubiertas, de acuerdo a lo previsto en cada área urbana en particular y a las tipologías definidas.

La altura total de una edificación, cualquiera sea su tipología, se medirá desde la cota cero

1. *Ver Glosario de Términos

de la parcela*, hasta el borde superior del volumen edificado más alto.

Dicha altura sólo puede ser sobrepasada por instalaciones complementarias (tanques, chimeneas, u otras similares), cajas de ascensores y escaleras, lavaderos colectivos y bauleras, de acuerdo a lo previsto en el ANEXO III.

En caso de edificios monumentales y templos u otros edificios especiales de similares características para los cuales se proyecten cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el Departamento Ejecutivo Municipal podrá autorizar, a que se sobrepasen la altura total fijada para el sector.

4.2.4. PLANOS LÍMITES DE FACHADA*:

Para aquellos sectores indicados en el ANEXO III del presente Código, se establecerá una altura de plano límite de fachada, cuyo cumplimiento es obligatorio, y se aplicará sobre construcciones que impliquen obra nueva y/o remodelación de la estructura de fachada existente, a los efectos de preservar la morfología predominante del entorno y/o la armonía entre edificios. Asimismo dicho plano límite de fachada podrá ahuecarse con vanos, no pudiéndose avanzar sobre el espacio público con balcones o volúmenes cerrados o semicerrados, admitiéndose sólo aleros.

La altura se medirá a partir de la cota de parcela.

En los casos en que las construcciones necesariamente deban superar las alturas establecidas para los planos límites de fachadas, y pretendan edificarse sobre líneas municipales, podrán generar un basamento de acuerdo a lo establecido en el punto V.4.2.5., debiendo marcar el plano límite de fachada utilizando superposición de espesores de muros, cambios de materiales o texturas, relieves como rehundidos y molduras, u otros recursos para tal fin.

4.2.5. ALTURA DE BASAMENTO*

Se podrá generar un basamento, hasta la altura definida en el ANEXO III y a partir de ella se deberán ejecutar retiros hacia el interior de la parcela, cuya medida y forma quedará determinada en cada sector o área urbana en particular. La altura de basamento se medirá a partir de la cota de parcela. No se computarán dentro de dicho retiro elementos y construcciones que generen planos transparentes, es decir que dejen pasar las visuales, y/o que no generen superficies cubiertas o semicubiertas, como: barandas de vidrio, de acrílico o de policarbonato transparentes, de caños metálicos, pérgolas, glorietas, u otros similares. Los basamentos deberán respetar en todos los casos el factor de ocupación del suelo (FOS) definido para el sector.

4.2.6. TIPOLOGÍA EDILICIA*:

El volumen edificable de cada parcela, podrá optar para su conformación definitiva, por alguna de las tipologías que a continuación se desarrollan, según lo establecido para cada área urbana en particular y de acuerdo al tejido urbano previsto en la misma.

Se podrá autorizar la combinación de tipologías edilicias dentro de una misma parcela cuando ambas estén permitida en el sector.

a- Edificaciones entre medianeras: Comprenden a los edificios cuyos paramentos se apoyan en dos o más líneas divisorias de parcelas, sean ejes medianeros o líneas municipales.

b- Edificaciones aisladas o de perímetros libres: Comprenden a las construcciones cuyos paramentos presentan retiros desde la cota de nivel cero, respecto de las líneas divisorias de la parcela. Los retiros mínimos deben permitir la iluminación y ventilación de los locales y respetar lo previsto en el Código Civil.

c- Edificaciones con retiros de frente y/o laterales o de semiperímetro libre: Comprenden a las construcciones cuyos paramentos presentan retiros desde la cota de

1. *Ver Glosario de Términos

nivel cero, respecto de alguna de las líneas divisorias de la parcela, ya sea del frente, o de los ejes medianeros. Los retiros mínimos deben permitir la iluminación y ventilación de los locales y respetar lo previsto en el Código Civil

d- Edificación en altura o torres con o sin basamento: Comprenden a los edificios en altura, torres u otra edificación cuyas alturas máximas totales proyectadas superan a la altura de basamento establecida para el sector en el que se implantará. En estos casos se podrá conformar un basamento apoyado en los ejes medianeros y línea municipal y respetando el FOS, cuya altura no podrá superar la fijada en el cuadro de parámetros del ANEXO III. A partir de dicho basamento la edificación en altura deberá retirarse de ejes medianeros y/o línea municipal de acuerdo a lo previsto en cada sector en particular. De lo contrario deberán retirarse de las líneas divisorias de parcela desde su cota cero, respetando la distancia de retiro establecida para el sector urbano.

4.2.7. MATERIALES Y/O SISTEMAS CONSTRUCTIVOS: Se aplicará lo previsto en el Código de Edificación vigente y en la presente normativa según el tipo de tejido urbano definido para el sector, a los efectos de preservar la calidad paisajística del entorno.

V.5. Disposiciones Varias:

V.5.1. PATRIMONIO URBANO ARQUITECTÓNICO: Las disposiciones establecidas en el presente Código Urbano no deberán contradecir las normativas específicas que regulan las áreas, entornos y/o edificios declarados patrimonio urbano y/o incluidos en el Listado de Bienes Protegidos por el Programa de Preservación y Defensa del Patrimonio Urbano. En el caso de no estar definido en las normativas específicas, dichas áreas, entornos y/o edificios deberán cumplir con las disposiciones particulares de tejido urbano previstas en los **ANEXO II, III y IV**.-

Toda intervención sobre áreas de protección urbana deberán contar con la evaluación y aprobación del órgano municipal correspondiente.-

V.5.2. SUBDIVISIONES*: Toda subdivisión de terreno con edificaciones existentes deberán cumplir con el máximo FOS disponible, no pudiendo ser nunca inferior a las superficies de patios mínimos establecidas en el Código de Edificación. En el caso de lotes internos la superficie libre del pasillo en condominio se prorrateará porcentualmente por cada lote al que sirve, a los efectos de sumarlo al FOS que le correspondiese a cada uno de ellos.

V.5.3. CONSTRUCCIONES EXISTENTES: Las construcciones existentes con anterioridad al presente Código, que se amplíen, demuelan parcialmente o remodelen, deberán ajustarse a los parámetros establecidos posibles de cumplimiento con la modificación proyectada.

Cuando se ejecutasen demoliciones totales en los citados inmuebles, los valores de los parámetros a aplicarse serán los mínimos exigibles para el sector.

Cuando por razones técnicamente justificadas, no pudiesen llegar a estos valores, el proyectista de la obra deberá, mediante una memoria técnica, elevar el anteproyecto a la Comisión Asesora, para que la misma evalúe los valores que se aplicarán, elevando su sugerencia al Departamento Ejecutivo Municipal.

Cuando el propietario haya presentado ante el Departamento de Obras Privadas de la Municipalidad -o quien lo reemplace en el futuro-, el correspondiente expediente por el cual solicita el permiso de construcción o cuando éste ya hubiese sido otorgado y lo proyectado aún no se haya ejecutado, el recurrente podrá optar por adecuarse al presente Código.

1. *Ver Glosario de Términos

CAPÍTULO VI: GLOSARIO DE TÉRMINOS

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: comprende a todas las actividades agropecuarias, industriales, comerciales y de servicios.

ACTIVIDAD ECONÓMICA AGRÍCOLA Y FORESTAL: se define así cuando en el desarrollo de la actividad no hay transformación de la materia prima.

ACTIVIDAD ECONÓMICA INDUSTRIAL: se define así cuando en el desarrollo de la actividad hay transformación de la materia prima o modificación de un bien.

ACTIVIDAD ECONÓMICA COMERCIAL: se define así cuando en el desarrollo de la actividad existe venta de bienes tangibles, sin modificación de los mismos.

ACTIVIDAD ECONÓMICA DE SERVICIO: se define así cuando en el desarrollo de la actividad existe venta de bienes intangibles.

ALTURA MÁXIMA O TOTAL: es la altura máxima hasta la cual se permite construir una edificación, medida desde la cota cero de parcela.

ANTEPROYECTO: Trabajos preliminares para confeccionar un proyecto de arquitectura, urbanismo o ingeniería. Proyecto provisional.

ÁREA DESCUBIERTA: se denomina así al espacio descubierto privado entre volúmenes edificados, capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, drenaje pluvial y otros elementos de saneamiento ambiental.

ÁREA EDIFICABLE: Se denomina así al sector de las parcelas en la que es posible ubicar la construcción. Se determina deduciendo de la superficie total del predio los retiros de frente, fondo y/o laterales, centros de manzana y FOS definidos para el sector.

ÁREA EXTRAURBANA: sector ubicado por fuera del perímetro urbano, generando una transición entre las zonas urbana y complementaria y la zona rural, para el desarrollo de usos compatibles con ambas zonas, como: complejos deportivos-recreativos-residenciales, clubes de campo, explotación forestal, huertas y viveros, entre otros de similares características.

ÁREA URBANA: sector urbano ubicado en las zonas urbanas y complementarias por dentro del perímetro urbano, que se identifica por tener características o condiciones intrínsecas particulares que lo diferencian del resto de la ciudad. Pueden aparecer reiteradamente en el entramado urbano. Dichas características o condiciones particulares surgen por recurrencias tipológicas, arquitectónicas, catastrales y de trazado similares; infraestructuras y equipamientos urbanos centrales y regionales presentes; hitos históricos identificatorios del lugar; patrimonio urbano arquitectónico; rol y relación dentro de la trama urbana; posibilidades para urbanizar; prioridad para el desarrollo urbano; usos del suelo predominantes preexistentes; características especiales del paisaje urbano y del ambiente natural y/o construido, entre otros posibles aspectos.

BASAMENTO: Construcción optativa. Parte de un edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, sobre el cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

CALIFICACIÓN: darle calidad a sectores consolidados o urbanizados a partir de la localización de equipamientos, servicios, infraestructuras u otros elementos, por ausencia de ellos.

CENTRO DE MANZANA: entiéndase por Espacio o Centro de Manzana al espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las Líneas de Frente Interno*.

CÓDIGO URBANO: instrumento de carácter municipal para el ordenamiento del entramado urbano, trazados y tejidos, a los efectos de establecer disposiciones para lograr una convivencia ciudadana armónica con su entorno físico.

CONVENIOS URBANÍSTICOS: son los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración de la ciudad entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o con particulares para la realización de proyectos de desarrollo urbano.

COTA DE PARCELA: cota cero tomada a nivel de terreno natural y sobre la línea de frente de la parcela.

CUALIFICACIÓN: darle cualidades estético-morfológicas y funcionales a sectores consolidados o urbanizados, por ausencia de alguna de ellas.

DENSIFICACIÓN: aumentar la capacidad de ocupación edilicia y/o habitacional de sectores con oportunidades y potencialidades no explotadas o aprovechadas en su totalidad, como servicios, infraestructuras, lotes vacantes, equipamientos entre otros.

DESARROLLO ESTRATÉGICO: Implica el diseño e inserción de nuevos emprendimientos o elementos primarios de gran permanencia en el tiempo siendo importantes para el desarrollo estratégico global de la ciudad.

EDIFICIO: Cualquier superficie construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase, y que está fija al suelo en forma permanente.

ENTORNO PATRIMONIAL: Corresponden a los sectores definidos en el presente Código los cuales presentan hitos arquitectónicos urbanos de la historia e identidad de la ciudad, que son necesarios regularlos a los efectos de preservar dichas características.

EQUIPAMIENTO: se entiende con este término al conjunto de usos que satisfacen las distintas necesidades recreativas y de ocio, sanitarias, institucionales y administrativas, educativas, religiosas, culturales y artísticas, de una comunidad.

ESPACIO ABSORBENTE: indica la superficie mínima que debe dejarse para espacio permeable dentro de la parcela, ya sean superficies verdes, de piletas, canteros, u otras similares, a los efectos de asegurar el drenaje pluvial.

ESPACIO PÚBLICO: es el espacio de cualquier naturaleza librado al uso público.

ESPACIO URBANO: Se considera así al espacio resultante de la sumatoria de las áreas descubiertas* y del espacio público quedando definido por:

- a- El espacio de vía pública comprendido entre las líneas municipales y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio o voluntario de la edificación.
- b- El espacio libre de manzana.
- c- El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana.

- d- El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o diferentes volúmenes edificados, dentro de la misma parcela.
- e- Los patios que queden incorporados a algunos de los espacios anteriormente enumerados.

ESPACIO VERDE PÚBLICO: es el área destinada a uso público parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (FOT): coeficiente que indica la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela, por encima de la cota de parcela.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (FOS): coeficiente que indica la relación entre la superficie del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela, definiendo el porcentaje máximo del terreno que puede ser ocupado por la edificación, es decir el área edificable*.

FORMACIÓN DE NÚCLEOS URBANOS: Se entiende por formación de un núcleo urbano al ordenamiento y habilitación de suelos al uso urbano mediante operaciones que impliquen la extensión o completamiento de la planta urbana, con la finalidad de efectuar localizaciones humanas vinculadas con la residencia, los equipamientos, las actividades económicas, pudiendo comprender también el conjunto de normativas destinadas a orientar su ocupación y funcionamiento a fin de garantizar un desarrollo equilibrado y la preservación de la calidad del medio ambiente.

FRENTE PRINCIPAL DE PARCELA: Es la línea correspondiente al límite de la parcela con la vía pública. En caso de lotes en esquina se considerará como frente principal, al menor de ellos, siempre y cuando la medida de éste no sea inferior a la indicada para el área en la que se encuentra.

GRADO DE PERTURBACIÓN: es el efecto ambiental que puede producir un uso en el entorno, como consecuencia de su funcionamiento.

INTEGRACIÓN: vincular sectores a partir de una reestructuración del sistema vial (trazados y circulaciones) y de un diseño morfológico uniforme de sus espacios.

LÍNEA DE EDIFICACIÓN: Línea señalada por la Municipalidad que establece el límite de la construcción en planta baja. Dicha línea puede coincidir o no con la Línea Municipal y Ejes Medianeros, quedando en este último caso definida por un retiro de la edificación

LÍNEA DE FRENTE INTERNO (LFI): define la profundidad máxima construible -desde la línea municipal-, a más de 7 m de altura. Se obtendrá aplicando la siguiente fórmula:

$L = 0,33 \times D$, siendo: L: Línea de Frente Interno (profundidad máxima construible)

D: distancia entre Líneas Municipales de la manzana. Esta distancia se tomará en forma perpendicular a la Línea Municipal, pasando por el punto medio de ésta, teniendo en cuenta la longitud total del lado de la manzana.

LÍNEA MUNICIPAL: Línea correspondiente a la traza del perímetro de la manzana respectiva, coincidente con el o los frentes de parcelas.

MANZANAS Y SUBMANZANAS: Se entiende por manzana a toda fracción de terreno rodeada de vías públicas. Se entiende por submanzana a toda fracción de terreno que no esté totalmente rodeada de vías públicas, pero al menos tenga un lado adyacente a una de ellas.

1. *Ver Glosario de Términos

MORFOLOGÍA URBANA: es la forma arquitectónica que adquiere el tejido urbano como resultado del conjunto edilicio y del espacio urbano que lo componen.

OBRAS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS: son las correspondientes pavimento de hormigón o asfalto o en su lugar cordón cuneta con ripio, desagües pluviales, forestación y mejorado en calle de penetración o vinculación.

ORDENAMIENTO: establecer trazados, circulaciones, formas de ocupación, usos y, hasta en algunos casos, características de la edificación en sectores vacantes, o con calidades paisajístico - ambientales especiales.

PARCELA O LOTE: Es la cosa inmueble de extensión territorial continua, deslindada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en condominio o poseída por una persona o varias en común, cuya existencia y elementos esenciales existen en el documento cartográfico de un acto de levantamiento territorial inscripto en el organismo catastral.

PARCELA INTERNA: parcela que tiene salida a la vía pública a través de un paso que podrá ser de servidumbre, en condominio o exclusivo.

PATIOS: se denominan así las áreas descubiertas, ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones se consideran asimilables a espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.

PLANOS LÍMITES DE FACHADA: edificación sobre línea municipal, a nivel de plano, sin obligación de generar superficies cubiertas.

PROTECCIÓN: preservar en forma parcial o total edificios o entornos urbanos que identifican a un sector o que pertenecen al patrimonio urbano, arquitectónico y ambiental de la ciudad.

PROYECTO: Representación de la obra que se ha de ejecutar con indicación del precio y demás detalles. Conjunto de escritos, cálculos y dibujos que se realizan para dar una idea precisa y cuánto va a costar una obra o trabajo.

RECONVERSIÓN DE NÚCLEOS URBANOS: Se entiende por reconversión de un núcleo urbano al reordenamiento de un área urbanizada o suburbanizada con la finalidad de modificar su funcionamiento y estructura original y/o mejorar la calidad urbana de un sector, a través de redefinir usos y/o formas de ocupación del suelo, tamaños de los terrenos, normativas, subdivisiones, trazados, u otros parámetros.

RENOVACIÓN: modificar parámetros de sectores consolidados como usos, formas de ocupación del suelo, características arquitectónicas, volúmenes edificables, u otros, cuando los actuales no se condicen con las intenciones urbanas que se les pretenden dar a aquellos o, por el contrario, modificar normativas contradictorias con la tendencia de conformación real de un sector.

REORDENAMIENTO: ordenar sectores ocupados en forma irregular: planes de reinserción urbanístico – social.

RESTRICCIÓN: evitar el desarrollo de determinados usos en sectores con problemas de drenaje pluvial o cercanos a sectores con usos potencialmente nocivos o peligrosos.

RETIROS DE LA EDIFICACIÓN: indica la distancia a la que debe alejarse la construcción, de ejes medianeros y líneas municipales, por razones de asoleamiento de la calle o de estética urbana.

REURBANIZACIÓN: Se denomina reurbanización a la transformación del suelo urbanizado y suburbanizado a partir de la densificación del tejido, redefinición de trazados, usos, subdivisiones, formas de ocupación del suelo y edificaciones. Se trata de un proceso de reconversión de núcleos urbanos existentes, con la transformación del trazado vial, y/o el amanzanamiento y/o parcelamiento de un sector ya urbanizado, producto de algún cambio de uso o función del mismo, pudiendo implicar esto la modificación, ampliación o completamiento de las obras de infraestructuras y/o servicios existentes.-

SERVICIOS BÁSICOS: son los correspondientes a agua potable, energía eléctrica y alumbrado de calles.

SUBDIVISIÓN: Se refiere a todo fraccionamiento, efectuado en zona urbana, complementaria o rural, de una superficie de tierra o terreno en parcelas o lotes.

TEJIDO URBANO: es la composición resultante de la sumatoria de espacios urbanos, volúmenes edificados y usos instalados.

TIPOLOGÍA EDILICIA: Se refiere al tipo formal de implantación edilicia en una parcela.

UNIDAD DE VIVIENDA: se denomina unidad de vivienda, a toda edificación que reúna como instalaciones mínimas baño, cocina y un dormitorio.

UNIDAD FUNCIONAL: se denomina unidad funcional, a toda edificación que reúna como instalaciones mínimas un local y un baño.

URBANIZACIÓN : Se denomina urbanización al proceso de formación de nuevos núcleos urbanos, ampliando o completando los ya existentes, a partir del fraccionamiento de superficies de suelo de las zonas complementarias, generando manzanas, parcelas, trazados viales públicos, espacios verdes públicos, libres y/o para equipamientos de uso comunitario, con la ejecución de obras de infraestructuras y la provisión de servicios necesarios de acuerdo al sector y forma de intervención.

URBANIZACIÓN BÁSICA: comprende el fraccionamiento de una superficie de suelo no afectada a una Urbanización Integral.

URBANIZACIÓN INTEGRAL: comprende el fraccionamiento de superficies de terrenos que son objeto de una propuesta integral en cuanto a subdivisión, tamaños de lotes, tipos y distribución de usos y equipamientos, funcionamiento vial, morfología del espacio urbano, arquitectura y formas de ocupación del suelo, ya sea para preservar características paisajísticas del lugar y/o condiciones de funcionalidad y habitabilidad del sector.

URBANIZADOR: A los efectos de aplicación de la presente norma legal, se entenderá por urbanizador al propietario de un terreno a urbanizarse, sea éste persona física y/o jurídica.

USO: el uso de un inmueble es la función para la cual el terreno, el edificio o estructura asentados en él, ha sido diseñado, construido, ocupado, utilizado o mantenido.

USO COMPLEMENTARIO: el destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

USO CONDICIONADO: el que está sujeto a requisitos de ubicación, de escala y/o grado de perturbación, según cada distrito.

USO NO CONFORME: cualquier actividad habilitada que se desarrolle en una unidad de uso en el momento en que las normas tengan vigencia y que no cumpla con las mismas según el sector en que esté ubicado.

VOLÚMENES EDIFICABLES: es el espacio posible de ser edificado dentro de una parcela a partir de la aplicación de ciertos parámetros urbanísticos como FOS, FOT, retiros, patios, alturas, etc.