

**NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR
“EDIFICIOS EN ALTURA”**



Municipalidad de San Jorge

ORDENANZA N° 1809
JULIO DE 2010 / SAN JORGE / ARGENTINA

INDICE
NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR
“EDIFICIOS EN ALTURA”

CAPITULO I
DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- DEFINICIÓN.

Artículo 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

CAPITULO II
INDICADORES EDILICIOS PARA EDIFICIOS EN ALTURA

Artículo 3º.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

- 3.1. Altura mínima de la Planta Baja
- 3.2. Altura Máxima de la edificación
- 3.3. Altura en Centro de Manzana
- 3.4. Incremento de Altura

Artículo 4º.- INDICE Y OCUPACIÓN DE SUELO

- 4.1. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)
- 4.2. Ubicación del centro de manzana
- 4.3. Distancia entre Bloques Edificados
- 4.4. Retiros obligatorios

Artículo 5º.- GENERALIDADES

- 5.1. Fachadas proyectadas
- 5.2. Subsuelos
- 5.3. Cocheras
- 5.4. Suministro de Agua

Artículo 6º.- DEROGACIÓN.

NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR

“EDIFICIOS EN ALTURA”

CAPITULO I

DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 1º.- DEFINICIÓN.

Se define como Edificio en Altura, a toda aquella masa edilicia que supere los doce (12) metros de altura, siendo ésta una característica relevante.

Este tipo de edificación deberá ajustarse a todos los indicadores planteados en la Normativa Urbanística “Corredores Viales”, como así también a lo estipulado en el Reglamento de Edificación y a lo que la presente normativa detalla a continuación y cuya finalidad es dotar a los edificios en altura de una plástica para la integración urbana, con el objetivo de evitar transformaciones ambientales.

Artículo 2º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Solo se admitirá la construcción de Edificios en Altura, en los Distrito Arteria denominados Corredores Viales, quedando prohibida su construcción en cualquiera de los otros distritos de la ciudad de San Jorge.

Estos Corredores Viales, están compuestos por dos frentes urbanos, conformados por los terrenos que dan frente a las siguientes avenidas:

Corredor Vial Av. Alberdi (CV1), desde Calle Sarmiento hasta Av. Falucho.

Corredor Vial Av. Jorge Ortiz (CV2) desde Calle Bmé Mitre hasta Calle Alte. Brown.

Corredor Vial Av. San Martín (CV3) desde Calle Hipólito Irigoyen hasta Av. Nottebohm.

Corredor Vial Av. Pellegrini (CV4) desde Calle Eva Perón hasta Bv. De Las Américas.

CAPITULO II

INDICADORES EDILICIOS PARA EDIFICIOS EN ALTURA

Artículo 3º.- ALTURA DE EDIFICACIÓN

3.1. Altura mínima de la Planta Baja: Se establece para los edificios en altura, una altura mínima de la planta baja de cuatro (4) metros.

3.2. Altura Máxima de la edificación:

Es la altura máxima que podrá tener el volumen edificado dentro de cada lote que se medirá desde el punto del nivel de vereda, hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres y excluyendo chimeneas.

Se establece, para los Edificios en Altura, una altura máxima de treinta (30) metros, teniendo en cuenta que, es considerado como tal, cuando la edificación supera los trece (13) metros de altura.

3.3. Altura en Centro de Manzana: Para cualquier edificación en centro de manzana, en la totalidad de los inmuebles ubicados en los Corredores Viales, rige una altura máxima de seis (6) metros, independientemente del uso a localizar.

3.4 Incremento de Altura: para incrementar la altura del edificio, el propietario deberá solicitar autorización a la “Secretaría de Obras y Servicios Públicos, mediante subsecretaría de Obras Particulares” e ingresar la contribución por aprovechamiento exceptivo en altura a partir de los treinta (30) metros. La contribución será liquidada en un importe a establecer por metro cuadrado de excedente a construir, de éste se computarán a tal efecto, el 100% de la superficie cubierta y el 50% de la superficie semicubierta.

El 100% de las retribuciones generadas bajo este concepto deberán ingresarse a un fondo especial para la preservación de Edificios de Valor Patrimonial.

El incremento de altura no podrá exceder los seis (6) metros, en ninguna circunstancia.

Artículo 4º.- INDICE Y OCUPACIÓN DE SUELO

4.1. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)¹:

El factor de ocupación del suelo en lotes donde se construirá un edificio en altura, no deberá excederse del 85% del total de la superficie del lote.

La volumetría edificada quedará regulada por el FOS y las disposiciones vigentes referidas a la ubicación del centro de manzana y la distancia mínima entre bloques edificados que se establece en este mismo artículo.

4.2. Ubicación del centro de manzana: Debido a la inexistencia del centro de manzana y considerando en la actualidad, la necesidad de proteger el equilibrio ambiental, el cual puede ser modificado por la presencia de grandes masas edilicias, es que se plantea para el ámbito de aplicación de la Normativa Urbanística “Corredores Viales”, un centro de manzana que se aplicará desde la línea municipal, siendo la profundidad edificable sobre un lote igual a la semisuma de los lados contiguos de la manzana multiplicado por un coeficiente de valor 0,3. Teniendo en cuenta la irregularidad de las parcelas en la subdivisión de las manzanas, esta medida reglamentaria se aplicará para determinar el área afectada por el centro de manzana, adaptándose los límites de la misma, a la parcela que resulte afectada. Para esta adaptación se debe tener en cuenta, que la medida reglamentaria es la mínima, por lo que el centro de manzana será siempre ampliado abarcando todo el ancho del lote afectado (ver ejemplo en el gráfico 1).

No rige centro de manzana cuando la profundidad edificable del lote es menor a veinticinco (25) metros, o cuando la semisuma de los lados contiguos sea igual o menor a setenta (70) metros.

En cualquier caso la superficie del centro de manzana no será descontada del área del lote de terreno a los fines de la aplicación del factor de ocupación del suelo.

Nota: en la Oficina de Catastro de la Municipalidad, se encuentra a disposición de quien lo requiera, un legajo con los esquemas de centros de manzana de cada una de las manzanas pertenecientes a los Corredores Viales.

¹ Factor de Ocupación del Suelo (FOS): Es la razón entre la superficie total edificada en planta baja y la superficie total del lote.

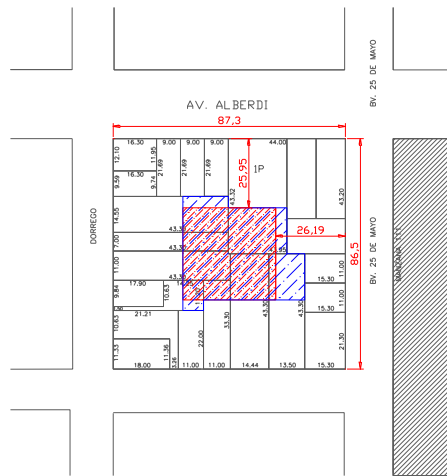


GRÁFICO 1: Esquema del centro de manzana

4.3. Distancia entre Bloques Edificados: Cuando dentro de una misma parcela, la edificación se desarrolle en dos bloques independientes, o unidos entre sí por el núcleo de circulación vertical, la distancia mínima entre bloques será de siete (7) metros. (ver gráfico 2)

Estas dimensiones no admiten ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma.

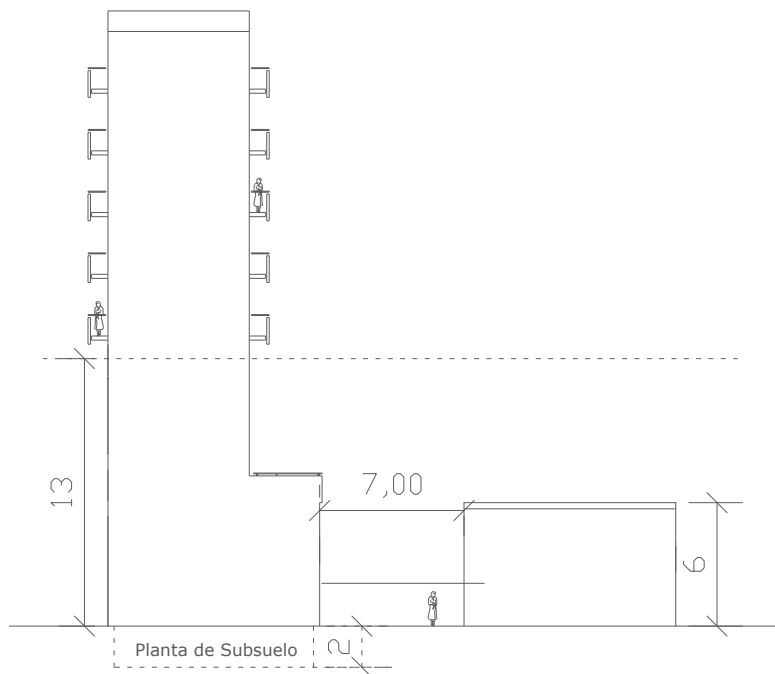


GRÁFICO 2: Esquema distancia entre boques edificados

4.4. Retiros obligatorios: con la finalidad de promover un equilibrio ambiental, teniendo en cuenta la necesidad de luz natural y aire de toda la masa urbana circundante, se establecen los siguientes retiros:

- La línea de edificación de frente, deberá respetar una franja de terreno libre delante de la construcción de dos metros cincuenta centímetros (2,50) de profundidad a partir de la línea municipal, por todo el ancho del lote de terreno y el cual se respetará en toda la altura de edificación. En el caso de los lotes en esquina, deberán respetar el retiro de edificación obligatorio de dos metros cincuenta centímetros (2,50) a partir de la línea municipal y el cual se respetará en toda la altura de la edificación, siendo éste obligatorio, sólo sobre la línea municipal frentista al Corredor Vial (ver gráfico 3). Este retiro podrá ser invadido únicamente por balcones a partir de los cuatro (4) metros de altura desde el punto de nivel de vereda.

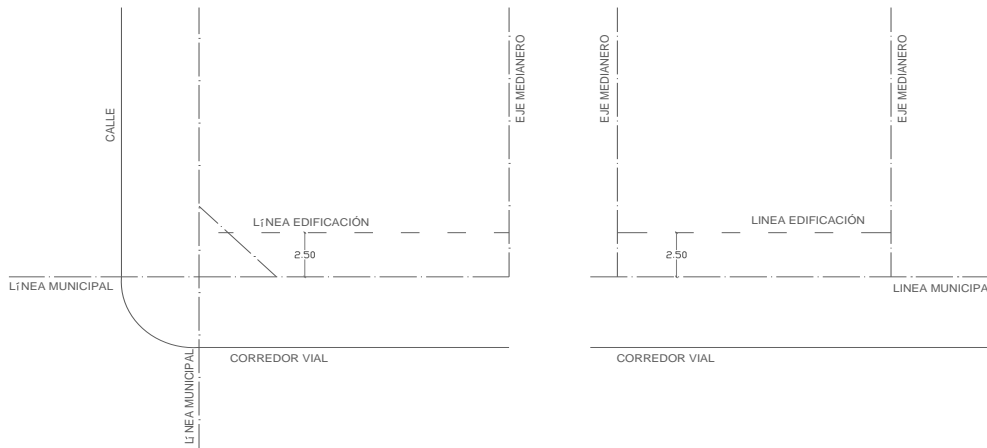


GRÁFICO 3: Esquema retiro línea de edificación

- Las líneas de edificación laterales: deberán respetar una franja libre de dos metros cincuenta centímetros (2,50m) de ancho desde cada uno de los ejes medianeros, por toda la profundidad del lote de terreno. Estos retiros medianeros rigen a partir del primer piso siguiente a la planta baja, en caso de edificios de menos de veinticinco (25) metros de altura, y a partir de los trece (13) metros de altura desde el punto de nivel de vereda, en caso de edificios de más de veinticinco (25) metros de altura. Sólo se permitirán salientes (aleros, soportes técnicos) y balcones que podrán invadir hasta setenta (70) centímetros de la línea de edificación establecida. (Ver gráfico 4)

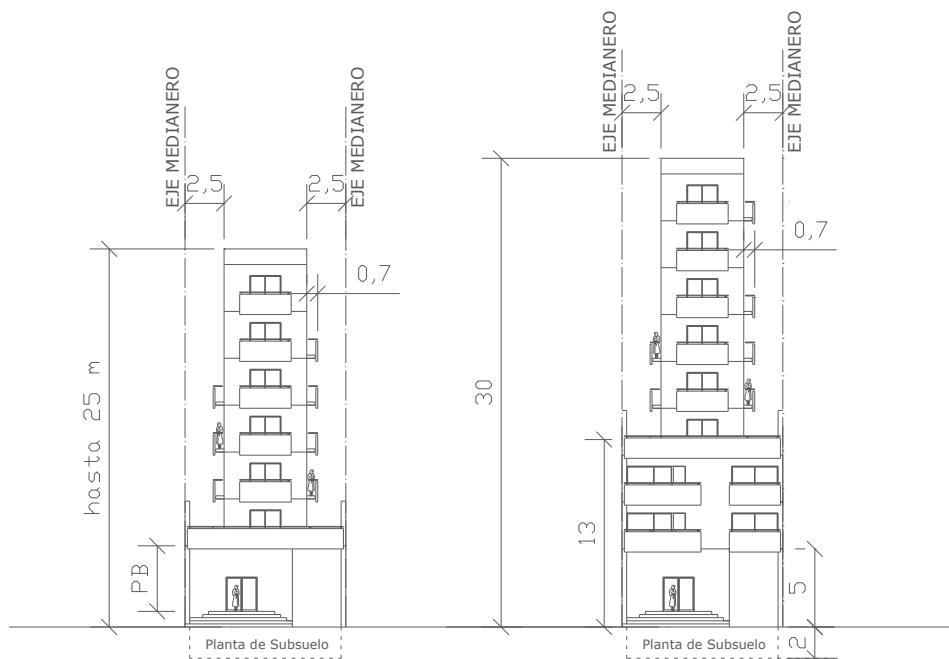


GRÁFICO 4: Esquema perfil de fachada de Edificios en Altura sobre Corredores Viales

Artículo 5º.- GENERALIDADES

5.1. Fachadas proyectadas: considerando que estas edificaciones son observadas como grandes masas edilicias puntuales, y buscando generar una relación armónica con el contexto en que se encuentran, todas las fachadas de la edificación deberán ser tratadas arquitectónica y constructivamente con homogeneidad, en cuanto a tipo, color, calidad de materiales, de manera de lograr una totalidad uniforme.

5.2. Subsuelos: Sólo se permitirá la ejecución de subsuelos hasta dos (2) metros de profundidad desde el punto de nivel de vereda, previo estudio de suelo, realizado por profesional especializado en el tema, el cual deberá ser presentado sin excepción para la aprobación de la construcción del subsuelo.

5.3. Cocheras: debido al incremento en los últimos años del parque automotor de la ciudad y para prevenir en la misma futuros problemas generados por la falta de cocheras privadas, es que se deberá proveer al proyecto de Edificio en Altura de un espacio cubierto o semicubierto destinado al uso para estacionamiento de vehículos. En el caso de que el uso principal de la edificación sea el de residencias familiares, se establece para éste un mínimo del 70% de cocheras del total de unidades de vivienda. En el caso de edificios de usos diferentes al residencial, se establece un mínimo de una (1) cochera cada ochenta (80 m²) metros cuadrados de edificación.

5.4. Suministro de Agua: En la actualidad la ciudad, en lo referido a la red de agua, está en una situación de emergencia; por esto, es que la Municipalidad de San Jorge, se ve en la necesidad de exigir a los propietarios de proyectos particulares, debido al alto consumo de agua que éstos generan, la realización de una perforación que permita abastecerse de la misma. Esta perforación deberá llegar hasta la tercera napa que existe en nuestra zona, que es la misma napa o río subterráneo del que extrae la planta de Agua Municipal.

La profundidad de la perforación, puede variar desde los 96 metros a los 120 metros, según estudios realizados en la zona, teniendo en cuenta el siguiente esquema. (Ver gráfico 5). Considerando que la Municipalidad, tiene la intención de, en un futuro, poder proveer de agua a toda la ciudad sin restricciones, es que brindará

asesoramiento a los profesionales para que dejen provista la conexión (enlace entre la red de distribución y la cañería interna) para una futura habilitación a la red de agua. Con motivo de poder realizar la toma de medición de consumo de agua de cada unidad de vivienda o local, será necesario dejar previsto un espacio técnico para alojar la batería de medidores (conjunto de medidores que son abastecidos por una misma acometida). Este espacio técnico deberá estar situado en un espacio de uso común del edificio y de fácil y libre acceso, el cual será destinado a uso exclusivo de todo lo relacionado con agua potable.

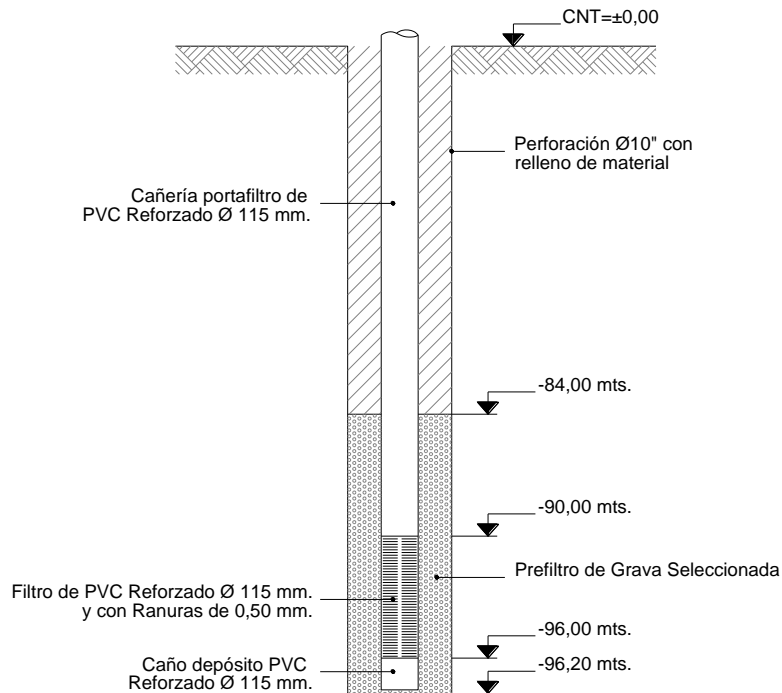


GRÁFICO 5: Esquema perforación de agua

Artículo 6º.- DEROGACIÓN.

Deróguese todas las Ordenanzas, Decretos, resoluciones y toda norma que se contraponga a lo establecido en la presente Normativa.

En cualquier caso prevalecerán las previsiones de esta normativa cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier 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 provincial, municipal o nacional. Todo propietario, usuario, profesional o empresa conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.