

**NORMATIVA URBANISTICA GENERAL  
CORREDORES VIALES**



*Municipalidad de San Jorge*

**ORDENANZA N° 1808**  
JULIO DE 2010 / SAN JORGE / ARGENTINA

**INDICE**  
**NORMATIVA URBANISTICA GENERAL**  
**CORREDORES VIALES**

**CAPITULO I**  
**DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS**

**Artículo 1º.- DEFINICIÓN.**

**Artículo 2º.- IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS.**

**CAPITULO II**  
**ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

**CAPITULO III**  
**INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LOS DISTRITOS CORREDORES VIALES (CV)**

**Artículo 4º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA LOS CORREDORES VIALES.**

- 4.1. Superficie y Dimensiones Mínimas
  - 4.1.1. Subdivisión de lotes existentes sin edificación
  - 4.1.2. Subdivisión de lotes existentes con edificación
- 4.2. Altura de Edificación
  - 4.2.1. Altura Mínima
  - 4.2.2. Altura Máxima
  - 4.2.3. Altura en Centro de Manzana
  - 4.2.4. Ajuste de la Altura Máxima:
- 4.3. Salientes y Balcones
- 4.4. Índice Edilicio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)
- 4.5. Ubicación del centro de manzana
- 4.6. Distancia entre Bloques Edificados
- 4.7. Subsuelos
- 4.8. Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes
- 4.9. Tipologías Edilicias
- 4.10. Límites Municipales en los Corredores Viales
- 4.11. Retiros medianeros
- 4.12. Usos no admitidos

**CAPITULO IV**  
**DISPOSICIONES PARTICULARES**

**Artículo 5º.- SALIENTES ADOSADOS A LA FACHADA.**

- 5.1. Marquesinas y/o salientes de fachada

- 5.2. Toldos
- 5.3. Parasoles

**Artículo 6º.- VEREDAS.**

- 6.1. Construcción de veredas y contraveredas
- 6.2. Veredas en lotes de esquina
- 6.3. Veredas frente a edificios públicos
- 6.4. Pendientes y desniveles de las veredas
- 6.5. Elementos en la vía pública
- 6.7. Vallas de contención en aceras

**Artículo 7º.- PUBLICIDAD.**

- 7.1. Elementos publicitarios. Finalidad y Definición
- 7.2. Tipologías publicitarias permitidas
  - 7.2.1. Adosados a la piel de los edificios
  - 7.2.2. Carteleros para contener afiches
  - 7.2.3. Pintados o rotulados
  - 7.2.4. Publicidad Transitoria
- 7.3. Elementos publicitarios prohibidos
- 7.4. Limitaciones de orden general
- 7.5. Obligaciones a cumplimentar

**Artículo 8º.- PLAZOS DE ADECUACIÓN PARA LAS DISPOSICIONES PARTICULARES.**

**Artículo 9º.- DEROGACIÓN.**

## **CAPITULO I**

### **DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS**

#### **Artículo 1º.- DEFINICIÓN.**

Se define como Normativa Urbanística "Corredores Viales" al proyecto que fija los indicadores urbanísticos para la renovación y completamiento del tejido del "frente urbano" de las arterias viales que se enuncian en el artículo 3º de la presente normativa.

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

#### **Artículo 2º.- IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS.**

A los efectos de regular la construcción de los edificios según superficie edificable, altura y calidad de ocupación, queda dividido el municipio en distritos urbanos.

El sistema de la delimitación de distritos comprende dos criterios, a saber:

- **Distrito Arteria:** Delimitación de arterias según sus líneas municipales, que rige para todos los terrenos que dan frente a las mismas.
- **Distrito Área:** Delimitación de zonas urbanas, que rige para todos los terrenos ubicados dentro de las mismas, incluidos, los perimetrales cuando el límite del Distrito lo constituya el eje de la arteria correspondiente, y exceptuados éstos cuando dichos terrenos den frente a un distrito arteria.

Los indicadores urbanísticos para los Distritos Corredores Viales se establecen en los Capítulos III de la presente normativa. La delimitación de los distritos se incluye en ANEXO I, Plano N° 1.

## **CAPITULO II**

### **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

#### **Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Se define como ámbito de aplicación de la Normativa Urbanística "Corredores Viales" a los distritos arteriales conformados por las parcelas frentistas de las Av. Alberdi (desde Calle Sarmiento a Av. Falucho), Av. Jorge Ortiz (desde Calle Bmé. Mitre hasta Calle Alte Brown), Av. San Martín (desde Calle Hipólito Irigoyen hasta Av. Nottebohm), Av. Pellegrini (desde Calle Eva Perón hasta Bv. de las Américas).

Estos Corredores Viales están compuestos por dos frentes:

Planilla 1 – Corredor Vial Av. Alberdi (CV1), desde Calle Sarmiento hasta Av. Falucho

Planilla 2 – Corredor Vial Av. Jorge Ortiz (CV2) desde Calle Bmé Mitre hasta Calle Alte Brown.

Planilla 3 – Corredor Vial Av. San Martín (CV3) desde Calle Hipólito Irigoyen hasta Av. Nottebohm

Planilla 4 – Corredor Vial Av. Pellegrini (CV4) desde Calle Eva Perón hasta Bv. De Las Américas

**Planilla N° 1:**

**Corredor Vial Av. Alberdi (CV1) / desde: Calle Sarmiento a Av. Falucho.**

SECCION	MANZANA	PARCELA
1	72	16
1	72	15
1	72	14
1	72	13
1	72	12
1	72	11
1	72	10
1	81	15
1	81	14
1	81	12
1	81	11
1	81	10
1	81	8 - 9
1	92	15
1	92	14
1	92	13
1	92	12
1	92	11 / subp 1
1	101	17
1	101	16
1	101	15
1	101	14
1	101	13
1	101	12
1	101	11
1	112	9
1	112	10
1	112	11
7	1	8
7	2	9
7	2	10
7	2	11
7	2	12
7	2	13
7	2	14
7	2	15
7	3	7
7	3	8
7	3	9
7	3	10
7	20	1

SECCION	MANZANA	PARCELA
1	71	1/Subp 001
1	71	1/Subp 002
1	71	2 - 3
1	71	4
1	82	1
1	82	2
1	91	1
1	91	2
1	91	3
1	102	1
1	102	2
1	102	3
1	102	4
1	102	5
1	111	1
6	122	1
6	122	2
6	122	3
6	129	1
6	129	2
6	129	3
6	129	4
6	129	5
6	129	6
6	129	7
6	140	9
6	140	1
6	140	2
6	140	3
6	140	4
6	152a	1
6	152a	2
6	152a	3
6	152a	4
6	152a	5
6	152a	6
6	163a	1
6	163a	2
6	163a	3
6	163a	4
6	180	1

7	A	24
7	A	25
7	A	26
7	A	27
7	A	28
7	A	29
7	A	30
7	A	31
7	D	11
7	D	12
7	D	13
7	D	14
7	D	15
7	D	16
7	D	17
7	D	18
7	D	19
7	D	20
7	D	21

6	180	2
6	180	3
6	180	4
6	180	5
6	191a	1
6	191a	2
6	191a	3
6	191a	4
6	191a	5
6	191b	1
6	191b	2
6	191b	3

**Planilla N° 2:**

**Corredor Vial Av. Jorge Ortiz (CV2) / desde: Calle Bmé Mitre a calle Alte Brown.**

SECCION	MANZANA	PARCELA
1	45	13
1	45	12
1	45	11
1	45	10
1	36	14
1	36	13
1	36	12
1	36	11
1	36	10
1	25	17
1	25	16
1	25	15
1	25	14
1	25	13/Subp 001
1	25	13/Subp 002
1	25	13/Subp 003
1	16	17
1	16	16
1	16	15
1	16	14
1	16	13
1	16	12
1	16	11
1	5	27
1	5	26
1	5	25
1	5	24

SECCION	MANZANA	PARCELA
1	46	1
1	46	2
1	46	3
1	46	4
1	35	1
1	35	2
1	35	3
1	35	4
1	35	5
1	35	6
1	26	1
1	26	2
1	26	3
1	26	4
1	26	5
1	26	6
1	26	7
1	15	1
1	15	2
1	15	3
1	15	4
1	15	5
1	15	6
1	15	7
1	15	8
1	6	1
1	6	2

1	5	23
1	5	22
1	5	21
1	5	20
1	5	19
1	5	18
1	5	17
1	5	16
9	220	5
9	220	4
9	220	3
9	219	11 / Subp. 1
9	219	12
9	219	13
9	219	14
9	219	15
9	219	16
9	219	17
9	219	18
9	219	19
9	218	13
9	218	12
9	218	11
9	218	10
9	218	9
9	218	8
9	218	7
9	217	14
9	217	13
9	217	12
9	217	11
9	217	10
9	217	9
9	217	8
9	216	21
9	216	20
9	216	19
9	216	18
9	216	17
9	216	16
9	216	14
9	216	13
9	215	8
9	215	7
9	215	6
9	215	5
9	215	4
9	214	1
9	214	6
9	214	5
9	214	4

1	6	3
1	6	4
1	6	5
1	6	6
1	6	7
1	6	8
1	6	9
1	6	10
2	A	1
2	A	2
2	A	3
2	A	4
2	A	5
2	A	6
2	I 2	1
2	I 2	2
2	I 2	3
2	I 2	4
2	I 2	5
2	I 1	1/Subp 019
2	I 1	1/Subp 020
2	I 1	1/Subp 021
2	I 1	1/Subp 022
2	I 1	1/Subp 023
2	I 1	1/Subp 024

**Planilla Nº 3:****Corredor Vial Av. San Martín (CV3) / desde: Calle H. Irigoyen hasta Av. Nottebohm.**

SECCION	MANZANA	PARCELA
1	54	7
1	54	8
1	54	9
1	53	6
1	53	7
1	53	8
1	53	9
1	53	10
1	52	7
1	52	8
1	52	9
1	52	10
1	52	11
1	52	12
1	52	13
1	51	5
1	51	6
1	51	7
1	51	8
1	51	9
1	51	10
1	223	6
1	223	7
1	223	8
1	223	9
1	223	10
1	223	11
1	223	12
1	223	13
2	217/2	13

SECCION	MANZANA	PARCELA
1	63	1
1	63	24
1	63	23
1	63	22
1	63	21
1	63	20
1	63	19
1	63	18
1	64	1
1	64	21
1	64	20
1	64	19
1	64	18
1	65	1
1	65	20
1	65	19
1	65	18
1	65	17
1	66	1
1	66	23
1	66	22
1	66	21
1	66	20
1	66	19
1	66	18
1	224	1
1	224	27
1	224	26
1	224	25
1	224	24
1	224	23
1	224	22
1	224	21
1	224	20
1	224	19
1	224	18
3	225	1
3	225	23
3	225	22
3	225	21
3	225	20
3	225	19
3	226	1
3	226	21
3	226	20
3	226	19
3	226	18



3	226	17
3	226	16
3	227	1
3	227	29
3	227	28
3	227	27
3	227	26
3	227	25
3	227	24
3	227	23
3	227	22
3	227	21
3	227	20
3	227	19

**Planilla N° 4:**

**Corredor Vial Av. Pellegrini (CV3) / desde: Calle Eva Perón hasta Bv. Pte. Perón**

SECCION	MANZANA	PARCELA
01	55	10
01	55	9
01	55	8
01	55	7
01	55	6
01	56	6
01	56	5
01	56	4
01	56	3
01	57	11
01	57	10
01	57	9
01	57	8
01	57	7
01	57	6
01	58	12
01	58	11
01	58	10
01	58	9
01	58	8
01	58	7
08	W	4166/Subp 000
08	W	4166/Subp 001
08	W	4167
08	W	4168
08	W	4171
08	W	4173
08	P	1
08	P	1 - 7

SECCION	MANZANA	PARCELA
01	62	14
01	62	15
01	62	16
01	62	17
01	62	18
01	62	1
01	61	9
01	61	7
01	61	10
01	61	11
01	61	12
01	61	1
01	60	19
01	60	20
01	60	21
01	60	22 000
01	60	22 001
01	60	1
01	59	16
01	59	17
01	59	18
01	59	1
08	I	1/Subp 001
08	I	14
08	I	15
08	I	16
08	I	17
08	I	18
08	I	19

08	P	2 – 6
08	P	3
08	P	4166/Subp 000
08	P	4087
08	P	4092
08	O	10
08	O	11
08	O	12
08	O	13
08	O	14
08	O	4086

08	I	20
08	VI	4024
08	VI	4025
08	VI	4026
08	VI	4027
08	VI	4028
08	XI	2 – 3
08	XI	3
08	XI	4
08	XI	5

### **CAPITULO III**

#### **INDICADORES URBANÍSTICOS PARA LOS DISTRITOS CORREDORES VIALES (CV)**

#### **Artículo 4º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO.**

##### **4.1. Superficie y Dimensiones Mínimas.**

##### **4.1.1. Subdivisión de lotes existentes sin edificación:**

Se entiende como subdivisión de lotes existentes sin edificación, a la operación de fraccionamiento de una parcela baldía, que forme parte de una manzana. Para los lotes de este distrito se determina una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>, y un frente mínimo de lote de diez (10) metros, no permitiéndose lotes internos.

Para los lotes de esquina, se considerará una superficie mínima de 150 m<sup>2</sup>, siempre que el frente menor tenga diez (10) metros como medida mínima.

##### **4.1.2. Subdivisión de lotes existentes con edificación:**

Podrán subdividirse aquellos lotes cuya edificación existente cuente con permiso de edificación anterior a la promulgación de la presente normativa y constituyan unidades funcionales independientes. No se considerarán unidades funcionales las cocheras y locales sin baños.

En los casos que cuenten con registro de edificación (regularización de obra sin permiso municipal), el mismo deberá haber sido otorgado con anterioridad a la vigencia de esta normativa.

La posición de los límites deberá ubicarse de tal manera que aseguren el cumplimiento de las normas edilicias vigentes fundamentalmente en cuanto a los parámetros de iluminación y ventilación por patios (medidas mínimas).

Los límites entre parcelas deberán seguir los muros que separen unidades funcionales en el correspondiente plano de edificación o trazarse por áreas descubiertas.

El plano de mensura deberá contener las medidas lineales de la proyección de la edificación sobre el terreno y su distancia a los límites parcelarios.

Los lotes deberán tener acceso a vía pública en forma directa (frentista), o bien a través de pasillos.

Las parcelas frentistas que se originen no podrán, en ningún caso, poseer un frente menor de 5,50 metros, mientras que los lotes internos (excepto el último) no podrán tener un frente sobre pasillo menor de 5,50 metros.

El frente de pasillo mínimo deberá ser de 1,15 metros.

En caso de que uno solo de los lotes resultantes esté edificado (frentista o interno) con permiso de edificación otorgado con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente norma, o registro en similares condiciones, se podrá subdividir respetando para este lote

las dimensiones que surjan de la edificación existente que conste en plano de edificación preservando las dimensiones mínimas de patios. El lote complementario deberá contar con la medida mínima establecida por esta normativa, para la subdivisión de lotes existentes sin edificación de los Corredores Viales.

## 4.2. Altura de Edificación

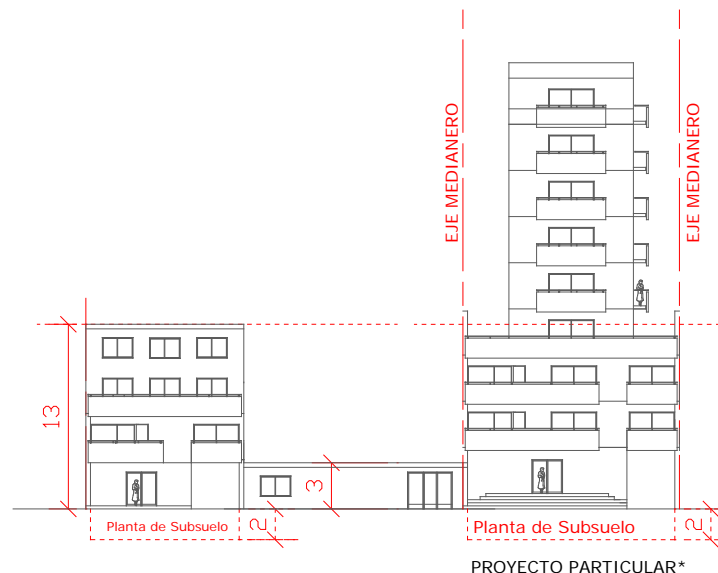
### 4.2.1. Altura Mínima:

Para los inmuebles frentistas ubicados en los Corredores Viales se establece una altura mínima de tres (3) metros.

### 4.2.2. Altura Máxima:

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 inmuebles frentistas de los Corredores Viales, una altura máxima de treinta (30) metros. Teniendo en cuenta que, a partir de los trece (13) metros de altura, toda edificación es considerada Proyecto Particular, cuyos indicadores urbanísticos están indicados en la Normativa Urbanística Particular “Edificios en Altura”.



\* Ver indicadores en “Normativa Urbanística Particular Edificios en Altura”

**4.2.3. 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.

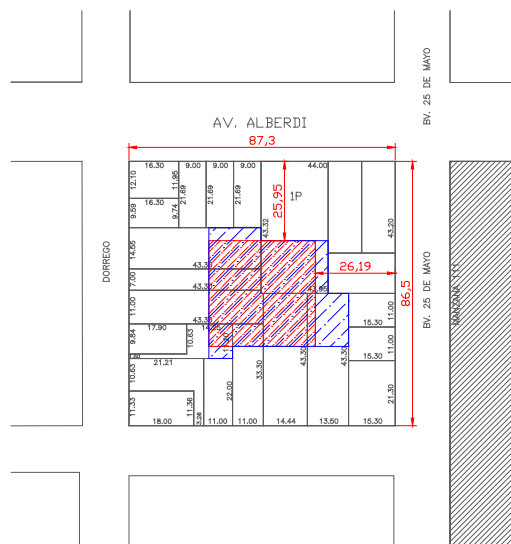
### 4.2.4. Ajuste de la Altura Máxima:

En edificios de los Corredores Viales: No se contempla ajuste de la altura máxima.

**4.3. Salientes y Balcones:** No podrán sobresalir más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) de la Línea Municipal. El fondo de la losa de los salientes y balcones, no podrán estar a menos de dos metros setenta centímetros (2.70 mts), sobre el nivel de vereda.

**4.4. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)<sup>1</sup>:** El factor de ocupación de suelo en los Corredores Viales no deberá excederse del 70% del total de la superficie del lote, exceptuando los edificios en altura, cuyo índice edilicio y factor de ocupación del suelo se establece en la Normativa Particular “Edificios en Altura”. 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.

**4.5. 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 presente normativa, 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.



**GRÁFICO 1: Esquema del centro de manzana**

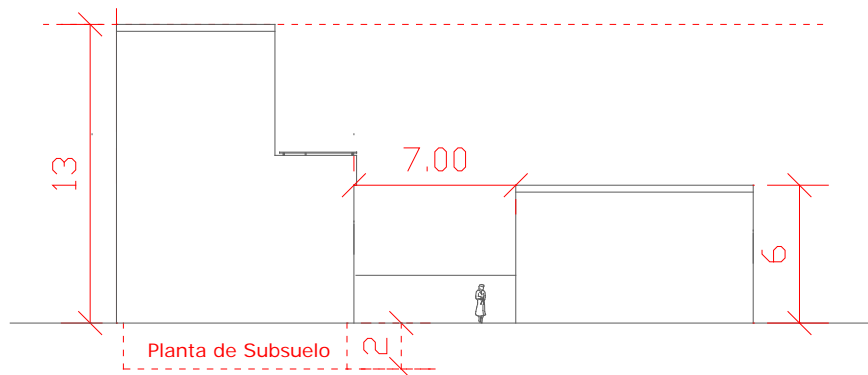
Nota: en la Oficina de Catastro de la Municipalidad, se encuentra a disposición de quien lo requiera, un legajo con los esquemas de centros de manzana de cada una de las manzanas pertenecientes al distrito Corredores Viales.

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

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

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

De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares.



**GRÁFICO 2: Esquema distancia entre bloques**

**4.7. 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.

**4.8. Reformas y Ampliaciones de Edificios Existentes:** En ampliaciones, la edificación a incorporar deberá respetar las alturas mínimas y máximas establecidas en la presente normativa. 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.

**4.9. Tipologías Edilicias:** No se autoriza en ningún caso la construcción de edificios que superen la altura máxima permitida para los Corredores Viales.

**4.10. Límites Municipales en los Corredores Viales:**

Los retiros voluntarios no habilitarán superar la altura máxima admitida para el caso.

**4.11. Retiros medianeros:**

En el caso donde la edificación supere los trece (13) metros de altura, ésta será considerada como Proyecto Particular, debiendo ajustarse a los indicadores urbanísticos establecidos en la Normativa Urbanística Particular "Edificios en Altura".

**4.12. Usos no admitidos:** No se admitirán en los Corredores Viales, todas aquellas actividades que no son compatibles con la trama urbana y el uso residencial:

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales. Entendidos éstos como laboratorios donde se realizan análisis de alimentos, microbiología, cosméticos, químicos, aguas y efluentes industriales. lubricantes y combustibles, etc.
- 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: no se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.
- Servicio del Automotor: no se autorizarán ampliaciones o nuevas radicaciones de actividades destinadas a servicio del automotor como gomerías, lubricentros y lavaderos.
- Comercios minoristas destinados a la comercialización de alimentos con más de 300 m<sup>2</sup>, que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas que superen los 700 m<sup>2</sup>. con depósito incluido.
- Talleres en general: no se autorizarán nuevas construcciones ni ampliaciones de las existentes.
- 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 presentar a la Secretaría de Medio Ambiente, un estudio de impacto ambiental, dependiendo de la categoría de su actividad, como así también, dar cumplimiento a todos los requisitos y procedimientos que para la habilitación de cada uso establezcan las Leyes y Ordenanzas pertinentes.

Las hosterías, 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.

\* Los usos que actualmente están en actividad en áreas donde no se encuentran admitidos, tendrán un plazo de cinco (5) años para presentar un proyecto para su posterior erradicación o traslado hacia un área donde se permita su actividad, la cual deberá realizarse dentro de un plazo no mayor a diez (10) años, desde la aprobación de la presente Normativa. Para todas aquellas industrias comprendidas dentro del distrito Corredores Viales, los plazos para su erradicación estipulados anteriormente comenzarán a regir a partir de la existencia efectiva del Parque o Área Industrial en la ciudad de San Jorge.

## **CAPITULO IV DISPOSICIONES PARTICULARES**

### **Artículo 5º.- SALIENTES ADOSADOS A LA FACHADA.**

**5.1. Marquesinas y/o salientes de fachada:** no se permite el agregado de ningún tipo de estructura saliente a las fachadas ya existentes.

Se permiten marquesinas que formen parte de un proyecto integral de obra nueva y/o remodelación completa de la fachada. Deben estar ubicadas a una distancia no inferior a veinticinco (25) centímetros del eje medianero. No podrán superar una distancia mayor a un metro cincuenta centímetros (1,50 mts) desde la línea municipal.

**5.2. Toldos:** tanto en el caso de edificios destinados a viviendas como aquellos destinados a locales comerciales, su diseño deberá ser realizado teniendo en cuenta la integración con la fachada existente y la parte inferior del mismo deberá encontrarse a una altura no menor de dos metros cuarenta centímetros (2,40 mts.) a partir del punto de nivel de vereda, no interfiriendo en la descarga pluvial de la construcción. Los mismos deberán ser de tela, rebatibles y apoyados estructuralmente sobre el plano de fachada. La Municipalidad de San Jorge se reserva el derecho de exigir su recambio cuando, por el

transcurso del tiempo, los mismos presenten deterioros visibles o presenten riesgos para la seguridad del transeúnte. En caso de que el toldo afecte al arbolado urbano existente, con el objetivo de preservar al mismo, sólo se podrá instalar previa autorización de la Autoridad Municipal competente para tal fin.

**5.3. Parasoles:** podrán utilizarse parasoles siempre que no provoquen molestias a la circulación o dificulten la visibilidad de los conductores y que no existan toldos instalados en la fachada.

## **Artículo 6º.- VEREDAS.**

**6.1. Construcción de veredas y contraveredas:** En los Corredores viales, se deberá realizar la construcción de vereda, y contra vereda, materializadas de distintos tipos y características, exceptuando el Corredor Vial Av. Alberdi (CV1), el cual está afectado por un proyecto especial. Las veredas se construirán de baldosas de cemento, tipo vainilla de 20 x 20 cm. y 2 cm. de espesor, de color gris y negro, de cuatro (4) metros de ancho junto a la línea municipal, colocadas de forma tal que las ranuras de las mismas queden dispuestas perpendicularmente a la línea municipal y cuya disposición de las baldosas en relación al color se realice según el esquema (ver ANEXO II, Plano N°2 y Plano N°3). Las contra veredas, serán espacios verdes, construidos a partir de la finalización de la vereda hasta el cordón de la calzada, cuyo nivel deberá ser relativamente inferior al nivel de vereda, quedando prohibida la plantación de especies ornamentales o arbustivas que puedan considerarse agresivas para los transeúntes. Sólo se permitirá en el espacio de las mismas, la construcción de los accesos peatonales y de vehículos de un ancho coincidente con los respectivos ingresos, no construyéndose de un ancho menos a un (1) metro, los cuales deberán ser materializados de hormigón con terminación raspada en su superficie y nivelada con la vereda contigua. Los espacios verdes tendrán césped y serán mantenidos en buenas condiciones por los propios los frentistas.

**6.2. Veredas en lotes de esquina:** las esquinas serán embaldosadas desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada, cubriendo todo el espacio entre las líneas municipales que conforman ambos frentes (ver ANEXO II, Plano N° 2 y Plano N°3).

**6.3. Veredas frente a edificios públicos:** en las veredas a construirse frente a Edificios Públicos, se permitirá que el embaldosado sea ejecutado en todo el espacio comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada. (ver ANEXO II, Plano N°4). Se entiende como Edificio Público a todo aquel de propiedad, dominio y uso público.

**6.4. Pendientes y desniveles de las veredas:** las veredas tendrán la pendiente longitudinal determinada por el cordón de la calzada y una pendiente transversal del dos (2) %.

Cuando hubiese diferencia de nivel entre la vereda con el nivel reglamentado y otra existente, la transición entre ambos se hará por medio de un plano inclinado con una pendiente máxima de doce (12) % y en ningún caso por medio de escalón. Esta transición se efectuará en el terreno de la vereda que no esté a nivel reglamentado y por el propietario de la finca correspondiente. En el caso que exista una diferencia de nivel con el ingreso a la vivienda, se permitirá la ejecución de un único escalón de veinticinco (25) centímetros de huella y dieciocho (18) centímetros de contrahuella desde la línea de edificación, en el espacio público de la vereda, el resto deberá ser ejecutado dentro de la línea de edificación.

**6.5. Elementos en la vía pública:** En los Corredores Viales está permitida la colocación de mesas, sillas, plantas, artículos del automotor, y cualquier tipo de elemento para uso

comercial, en el espacio público de vereda, siempre dejando un espacio libre de vereda que permita un paso peatonal no menor a un metro cincuenta centímetros (1.50 mts.), previa autorización de la Secretaría de Obras y Servicios públicos. En el espacio de contravereda, donde se encuentra el espacio verde, se permite la colocación de un piso construido de material liviano y desmontable, el cual no deberá dañar la vereda existente para su colocación, asimismo deberá ser retirado cuando el local dé de baja su actividad comercial.

**6.7. Vallas de contención en aceras:** sólo se permitirán la ubicación de estas vallas en todos aquellos locales donde funcionen establecimientos educativos, jardines de infantes, guarderías y salones de fiestas para eventos infantiles. Las mismas deberán ser construidas con materiales livianos y ubicadas, de modo de no entorpecer el fácil acceso de vehículos de seguridad (ambulancia, policía, bomberos, etc.), ni disminuir la visibilidad de transeúntes o conductores. En todos los casos se deberá solicitar autorización previa a su instalación y/o emplazamiento presentando un croquis de ubicación que contenga planta y vista del vallado, no pudiéndose colocar el mismo hasta el otorgamiento de la correspondiente autorización por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

La construcción de los referidos vallados, será a exclusivo cargo del frentista solicitante, como así mismo éste resultará único responsable por los eventuales daños que pudieran producirse a personas y/o bienes como consecuencia, motivo u ocasión de la existencia de tales vallas, debiendo hacerse constar ello expresamente en el permiso por el cual se otorgue autorización para la colocación de los mismos.

Se prohíbe la colocación de vallas, bloques de hormigón u otro de cualquier tipo de material y forma, sean móviles o fijos, sobre la zona de calzada, como impedimento para el estacionamiento vehicular.

## **Artículo 7º.- PUBLICIDAD.**

### **7.1. Elementos publicitarios. Finalidad y Definición.**

Con la finalidad de evitar la superpoblación y/o superposición de elementos publicitarios, para resguardar el ordenamiento físico, la estética y el paisaje de los distintos ámbitos urbanos de la ciudad, priorizando la seguridad y la comodidad de los ciudadanos y sus bienes. En caso de duda sobre los alcances y/o aplicación de este artículo, para su interpretación deberá tenerse en cuenta esta finalidad.

Se entiende como Elemento Publicitario al soporte, dispositivo o modulo que contiene la publicidad, colocados en la vía pública. Sean estos destinados a campañas o hechos publicitarios de carácter permanente o transitorio, incluye todas las partes constitutivas instalaciones, estructuras, iluminación, contenido publicitario, etc. Se considera parte del elemento publicitario toda la superficie que abarquen los colores corporativos o identificatorios de la marca o anunciante. Se entiende como publicidad a toda leyenda, inscripción, imagen, símbolo, signo, logotipo o dibujos, cualquiera fuese el material con el que se realicen.

### **7.2. Tipologías publicitarias permitidas.**

La actividad publicitaria se podrá realizar exclusivamente a través de algunos de los siguientes medios y soportes.

#### **7.2.1. Adosados a la piel de los edificios:**

Sólo se permitirán elementos publicitarios colocados sobre las fachadas.

Si el frente no esta materializado, no se pueden montar sobre postes u otra estructura que lo soporte al suelo.

No pueden superar los límites del edificio en el que se adosen.



En inmuebles con balcones en su fachada, podrán ser colocados debajo de los mismos, siempre que queden a una altura superior a dos metros cuarenta centímetros (2,40 mts.) sobre el punto de nivel de vereda.

Los elementos publicitarios con iluminación deberán estar colocados, respecto del inmueble lindero, con la separación necesaria de manera tal que la iluminación no afecte a los ocupantes de aquel y/o al inmueble mismo.

La saliente máxima total permitida nunca podrá superar los treinta (30) centímetros en el caso de elementos publicitarios adosados sobre a la piel del edificio y los cincuenta (50) centímetros para elementos perpendiculares a la línea de edificación. Se eximen de estas condiciones a los establecimientos farmacéuticos, a los cuales se le permitirá la colocación de un elemento publicitario que tendrá las siguientes características: una cruz sanitaria, perpendicular a la línea de edificación, la cual deberá estar inscrita en un círculo de sesenta (60) centímetros de diámetro y cuya longitud total no supere los dos metros cincuenta centímetros (2,50).

Los elementos publicitarios que sean luminosos o iluminados, o posean volumen solo pueden colocarse a una altura superior a los dos metros cuarenta centímetros (2,40m), medidos sobre el punto de nivel de vereda.

#### **7.2.2. Carteleras para contener afiches:**

Elemento físico construido con materiales consistentes y duraderos, de figura regular. Dotado de marco y destinado a la sucesiva colocación de afiches o adhesivos normalmente de contenido variable en el tiempo. Se pueden colocar desde el nivel de vereda. Puede contar con iluminación propia.

a/- Sobre vallados de obras privadas en construcción

b/- Como cerramiento de terrenos baldíos

En caso de estar colocadas en serie, todos los elementos que la compongan deben tener las mismas características técnicas y sus medidas deben conformar una línea uniforme de terminación.

**7.2.3. Pintados o rotulados:** Soporte publicitario en el cual el mensaje se materializa mediante el pintado o rotulado sobre superficies aptas para ello, que se constituyen en el elemento físico de apoyo para su exposición.

a/- Sobre la piel de los edificios.

b/- Sobre cristales.

c/- Sobre aberturas no vidriadas.

d/- Sobre toldos.

e/- Sobre mesas, sillas, sombrillas, etc.

#### **7.2.4. Publicidad Transitoria:**

a/- Publicidad transitoria en eventos especiales: publicidad que se realice en actividades esporádicas tales como jornadas, congresos, festivales, exposiciones, etc, la cual puede ser realizada con pasacalles, folletos, afiches, etc. Para la misma se deberá solicitar autorización a la Dirección General de Prensa y Difusión, donde se les comunicará una serie de pautas a cumplimentar. Deben ser retirados inmediatamente de finalizado el evento. Si permanecieren colocados por un lapso de tiempo mayor a 30 (treinta) días corridos, se considera publicidad permanente, debiendo sujetarse a las disposiciones que rigen para la misma.

b/- Publicidad transitoria de inmobiliarias: en esta categoría quedan comprendidos los elementos publicitarios destinados a ser colocados en el inmueble destinado a la venta y/o alquiler, únicamente adosados a la piel de los edificios sin voladizo sobre la vía pública y que tuvieren una superficie menor a dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>).

Deben permanecer colocados solo durante el período en el que el inmueble se encuentra afectado a la venta y/o alquiler; finalizado dicho destino, deben retirarse inmediatamente.

c/- Publicidad de campañas políticas: aquella que se realice los treinta (30) días previos a las elecciones municipales.

### **7.3. Elementos publicitarios prohibidos:**

a/- Está prohibida la colocación de elementos publicitarios que, a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal, imiten, se asemejen o confundan el señalamiento urbano o vial u otra información prioritaria o interrumpan su visualización, especialmente los que puedan provocar confusión en el tránsito. Asimismo está prohibida su colocación en los casos que por su ubicación, dimensiones o características, impidan una clara visibilidad o atención de los conductores configurando un factor de peligro para la seguridad pública.

b/- Está prohibida la colocación de elementos publicitarios adosados a la piel de los edificios, con voladizo sobre la vía pública (marquesinas, elementos publicitarios perpendiculares a la línea de edificación, etc.).

c/- Está prohibido, fuera de los locales, la difusión de publicidad o música por medio de altoparlantes. Para la difusión de publicidad o música, dentro de los locales comerciales, los niveles de ruido ocasionados sean de carácter nulo, únicamente comparables con los de la actividad residencial. El nivel máximo admitido será de 55db, medidos en el exterior del establecimiento, con tolerancia de picos de hasta 60db. Para aquellos establecimientos ubicados dentro de un radio de 50 mts de hospitales, sanatorios, hogares de ancianos, escuelas, bibliotecas y/o similares, los niveles máximos admitidos serán de 50db y picos de hasta 55db.

d/- Está prohibida la colocación de elementos publicitarios sobre árboles o plantas; sobre cualquier tipo de columnas incluidas las de servicios públicos.

e/- Se prohíbe montar a los elementos publicitarios sobre postes u otra estructura que lo soporte al suelo.

f/- Está prohibida la colocación de elementos publicitarios sobre terrazas y/o techos de propiedad privada

g/- Está prohibida la colocación de cualquier extensión, aditamento, elementos o cosas sobre la estructura de un elemento publicitario que superen sus medidas máximas permitidas.

### **7.4. Limitaciones de orden general**

a/- Los elementos publicitarios que identifican la actividad principal de los locales comerciales, industriales o de servicios, no podrán consignar, actividad o rubro distinto por el cual fue conferida la habilitación.

b/- En los casos que el elemento publicitario posea iluminación, interna y/o externa, no deben producir intermitencia o destellos que confundan y/o imiten la visualización vial y/o provoquen molestias a los transeúntes o al tránsito.

Los artefactos eléctricos que iluminen el elemento publicitario y sus accesorios deben estar a una altura adecuada, de modo de no ser accesible por las personas sin asistencia de medios mecánicos y con descarga a tierra.

### **7.5. Obligaciones a cumplimentar:**

a/- Todo aquel local comercial o de servicios que decida instalar un elemento publicitario, ya sea en espacio público o privado con acceso y/o vista al público, previo a la instalación del mismo, deberá presentar un gráfico o esquema en la Secretaría de Obras Públicas, mediante subsecretaría de Obras Particulares, y una vez aprobado por la misma, deberá completar el Acta de Asunción de responsabilidad y abonar el canon correspondiente.

b/- El traslado de ubicación de un elemento publicitario, como así la alteración de su estructura, requerirá de realizar la modalidad y tramitación como si fuese un elemento publicitario nuevo.

c/- Todo elemento publicitario debe estar realizado con materiales nobles, resistentes y técnicas apropiadas de acuerdo a las reglas del arte, a fin de garantizar su estabilidad, sin riesgo o peligro para personas o cosas.

d/- Todo elemento publicitario (incluyendo todas sus partes constitutivas e instalaciones) debe ser retirado inmediatamente al momento de cierre o traslado del establecimiento.

Los elementos publicitarios no pueden ser retirados o desmantelados en forma parcial, sino en su totalidad, a excepción de lo establecido aquellos elementos publicitarios que necesiten ser retirados en forma parcial para realizar tareas de mantenimiento. El retiro parcial no deberá insumir más de 20 (días) corridos.

e/- El elemento publicitario y/o soporte que no reúna las condiciones necesarias para su funcionalidad por falta de mantenimiento u otras causas y no se instrumenten las medidas de reparación en tiempo y forma, deberá ser retirado inmediatamente, de lo contrario procederá a ser retirado por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, debiendo, el propietario del inmueble donde se encuentre dicho elemento publicitario, abonar el canon que el municipio estipule para tal fin.

#### **Artículo 8º.- PLAZOS DE ADECUACIÓN PARA LAS DISPOSICIONES PARTICULARES.**

Se autoriza al Departamento Ejecutivo a requerir el retiro o adecuación de toldos, marquesinas y/o tratamiento estético de los locales comerciales que no se ajusten a los nuevos requerimientos establecidos y para la cual se estipula un plazo de cumplimiento de dos (2) años a partir de la aprobación de la presente normativa. En tanto que, para la adecuación, retiro o desplazamiento de los carteles publicitarios que estén fuera de lo reglado en la presente normativa se establece un plazo de cinco (5) años para el cumplimiento de la misma, a partir de la aprobación de esta normativa.

Cumplido los respectivos términos y en caso de detectarse transgresiones, se aplicarán las sanciones, que para tal caso el Departamento Ejecutivo Municipal estipule.

#### **Artículo 9º.- DEROGACIÓN.**

Deróguense 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.



**NORMATIVA**  
**"CORREDORES VIALES"**

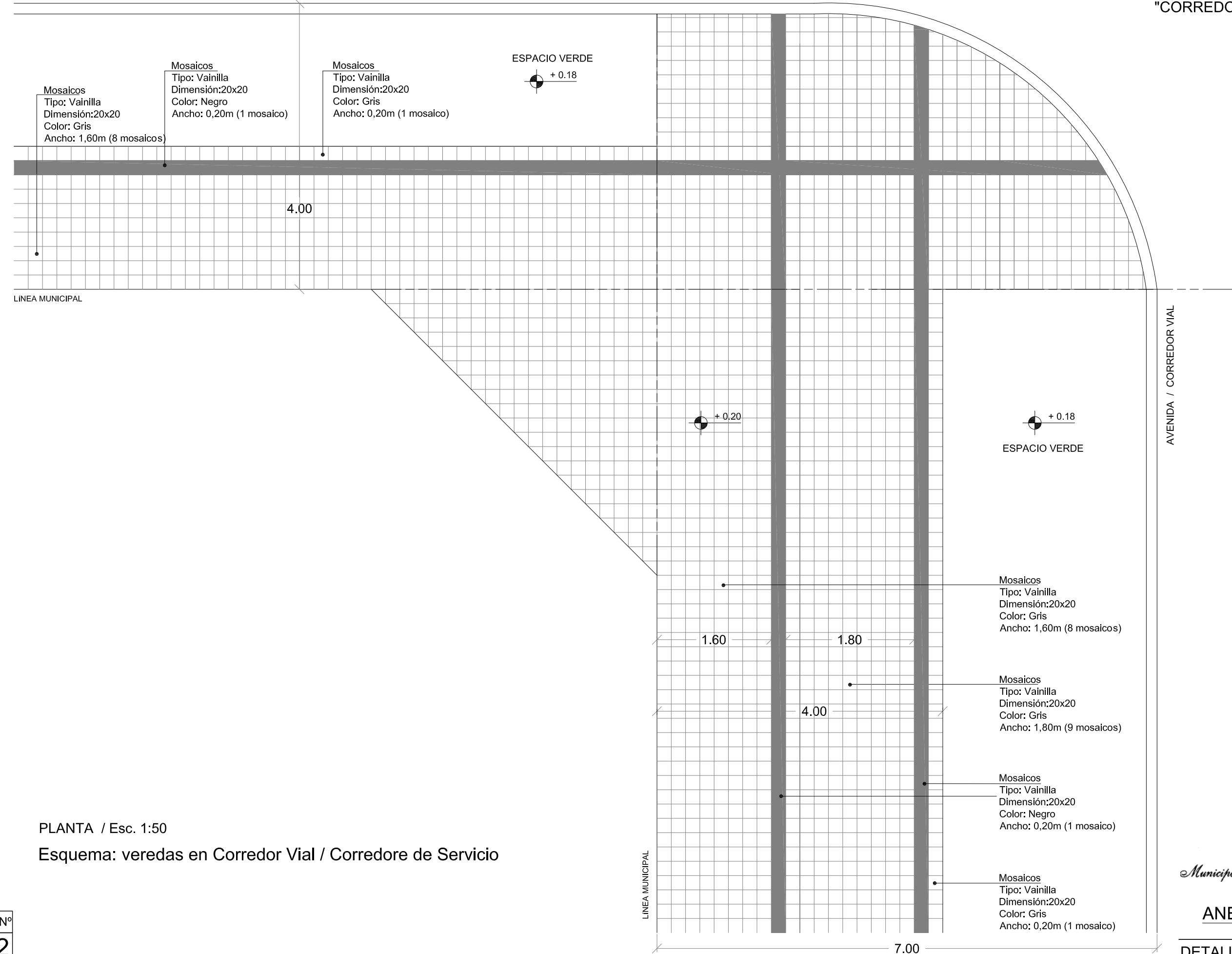
REFERENCIA:



- CV1 / CORREDOR VIAL AV. ALBERDI
- CV2 / CORREDOR VIAL AV. J. ORTIZ
- CV3 / CORREDOR VIAL AV. SAN MARTÍN
- CV4 / CORREDOR VIAL AV. PELEGRINI

BOULEVAR / CORREDOR DE SERVICIO

NORMATIVA  
"CORREDORES VIALES"



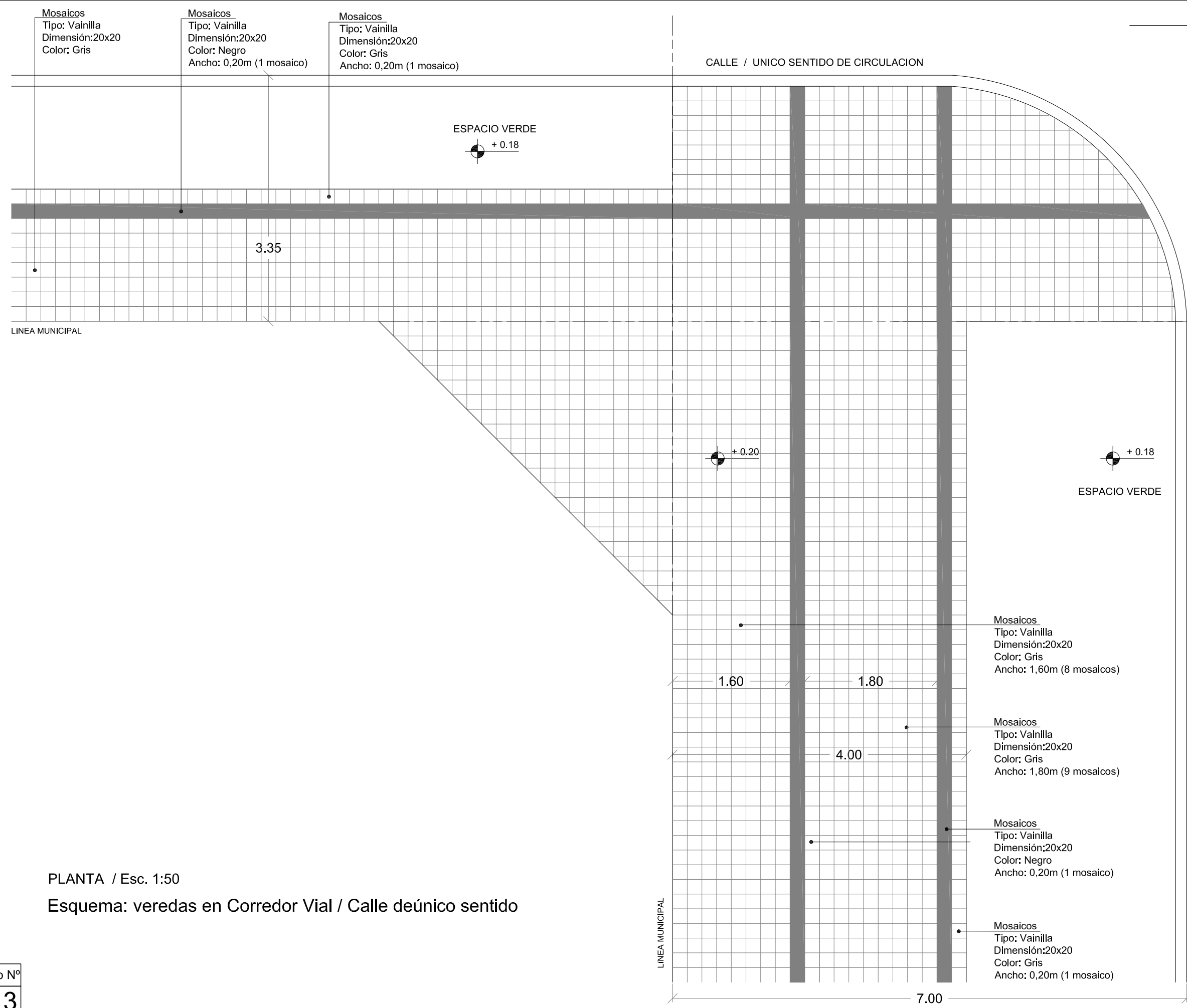
PLANTA / Esc. 1:50

Esquema: veredas en Corredor Vial / Corredore de Servicio



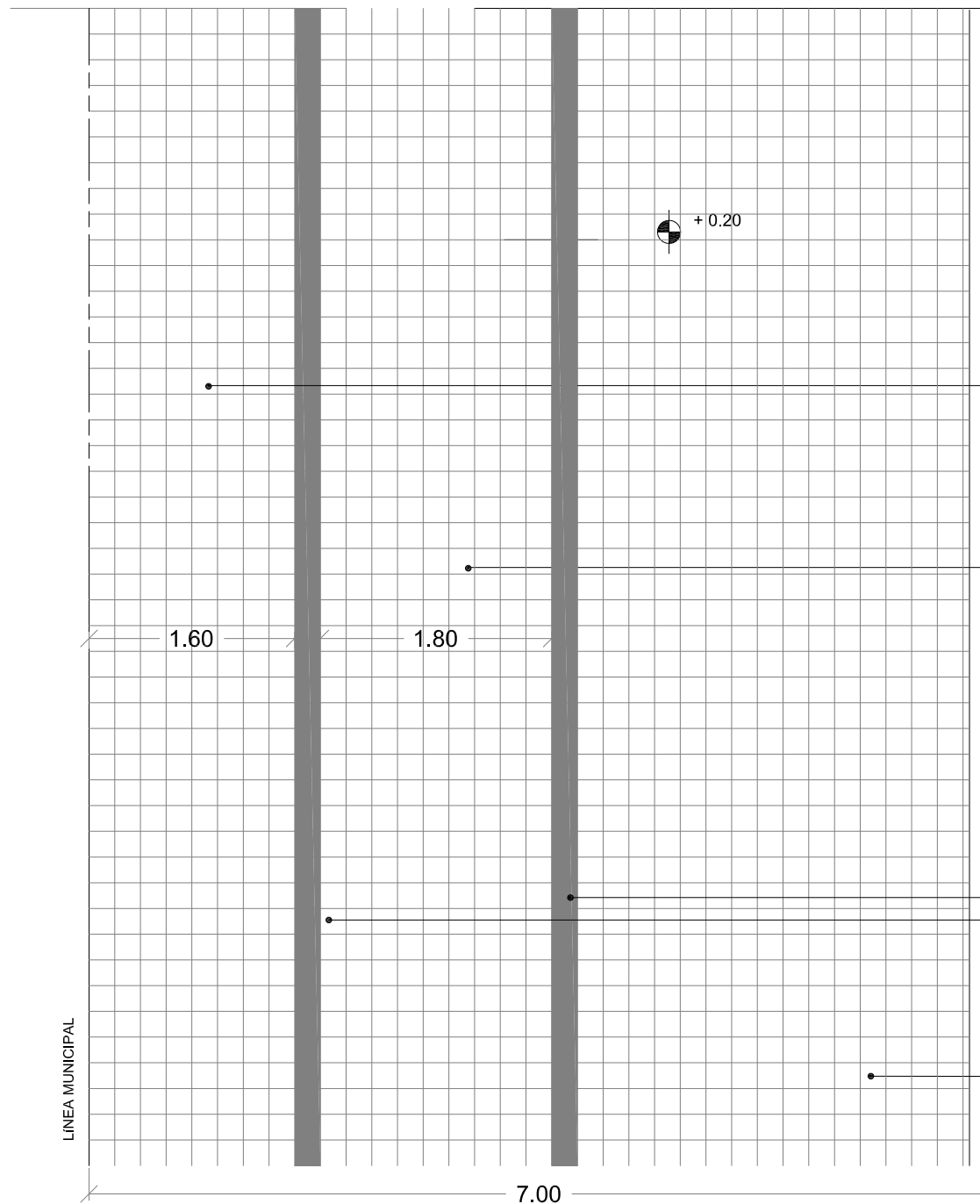
ANEXO II / P02

DETALLE / VEREDAS



PLANTA / Esc. 1:50  
Esquema: veredas en Corredor Vial / Calle de único sentido

Plano N°  
**03**



Mosaicos  
Tipo: Vainilla  
Dimensión: 20x20  
Color: Gris  
Ancho: 1,60m (8 mosaicos)

Mosaicos  
Tipo: Vainilla  
Dimensión: 20x20  
Color: Gris  
Ancho: 1,80m (9 mosaicos)

Mosaicos  
Tipo: Vainilla  
Dimensión: 20x20  
Color: Negro  
Ancho: 0,20m (1 mosaico)

Mosaicos  
Tipo: Vainilla  
Dimensión: 20x20  
Color: Gris

PLANTA / Esc. 1:50

Esquema: veredas frente a edificio públicos