

**NORMATIVA URBANISTICA GENERAL
ÁREA URBANA I**



Municipalidad de San Jorge

**ANTEPROYECTO DE ORDENANZA
OCTUBRE DE 2011 / SAN JORGE / ARGENTINA**

La Municipalidad de San Jorge:

El Gobierno local, ha tomado en consideración la necesidad de, junto a la formulación del Plan Estratégico para el Desarrollo Urbano de San Jorge, llevar adelante una serie de Normativas Urbanísticas, que formarán parte del Plan de Ordenamiento Urbano de la ciudad.

CONSIDERANDO: Como última reglamentación urbana a la formulación del "Plan Regulador de San Jorge" promulgada por Ordenanza N° 194 del 20 de Diciembre de 1972.

Que las nuevas situaciones urbanas derivadas del crecimiento de la ciudad durante más de tres décadas, dieron lugar a que los sucesivos gobiernos municipales promulgaran hasta la actualidad, ordenanzas y decretos, los cuales contradecían o modificaban el texto original de la reglamentación vigente, dando respuestas a necesidades del momento, sin tener en cuenta las características regladas para cada zona propuestas por el Plan Regulador.

Que en el "Plan Regulador de San Jorge" aprobado en la década del '70 y aún vigente, se plasmaron diversas zonificaciones para la ciudad y debido a las modificaciones de las zonas pautadas en ese momento, el proceso de crecimiento de la ciudad no ha dado un resultado satisfactorio, tanto en los bordes de la ciudad, como en el centro de la misma, el cual se caracteriza hoy por un acentuado desorden. Incrementado con la unificación de las zonas R1 y R2, mediante la Ordenanza N° 385 promulgada el 2 de mayo de 1985.

Que la experiencia surgida de la aplicación de las diferentes decisiones adoptadas, han mostrado en ciertos casos superposición y/o contraposición de reglas, por lo que resulta imprescindible producir un reordenamiento general para el área involucrada.

Que la presente normativa se llevó a cabo conjuntamente con funcionarios de las oficinas técnicas de la Municipalidad de San Jorge, de donde surgen los contenidos que se expresan en el presente proyecto.

Que para la determinación de situaciones particulares en la ciudad, se realizaron relevamientos en diferentes zonas, teniendo en cuenta lotes afectados por disposiciones de la reglamentación anterior, para no discordar con el perfil propuesto hasta la actualidad.

Que el Departamento Ejecutivo, en materia urbanística, tiende a orientar y a regular la morfología de la ciudad, y particularmente resulta imperioso y necesario reordenar el proceso de construcción en la transformación en el sector urbano denominado "Área Central", de acuerdo a criterios que garanticen una adecuada renovación urbanística con calidad ambiental. Por todo lo expuesto anteriormente se propone para su aprobación, la siguiente Normativa Urbanística denominada: **NORMATIVA URBANISTICA GENERAL ÁREA URBANA I.**

INDICE

NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

ÁREA URBANA I

CAPITULO I

DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE ÁREA

Artículo 1º.- DEFINICIÓN.

Artículo 2º.- IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS.

CAPITULO II

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

CAPITULO III

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL DISTRITO AREA URBANA I (AUI)

Artículo 4º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA EL AREA URBANA I.

- 4.1. Superficie y Dimensiones Mínimas
 - 4.1.1. Subdivisión de lotes existentes sin edificación
 - 4.1.2. Subdivisión de lotes existentes con edificación
 - 4.1.3. Subdivisión determinada de lotes
 - 4.1.4. Fraccionamiento de parcelas
- 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 Edificio 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 el AUI
- 4.11. Usos no admitidos
- 4.12. Construcción edilicia restringida

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
- 6.6. 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.

NORMATIVA URBANISTICA GENERAL

ÁREA URBANA I

CAPITULO I

DEFINICIÓN E IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS

Artículo 1º.- DEFINICIÓN.

Se entiende como "Normativa Urbanística Área Urbana I" a la definición de nuevos indicadores para las acciones de construcción en el interior de este sector de la ciudad. 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 estos cuando dichos terrenos den frente a un distrito arteria.

CAPITULO II

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Se define como ámbito de aplicación de la "Normativa Urbanística Área Urbana I" al sector definido por un polígono irregular que comienza en la intersección de las calles Bv. de las Américas y Avda. Libertad, desde allí con rumbo hacia el Este hasta Avda. Pellegrini, desde este punto hacia el Norte, hasta calle Maipú, desde ese punto hacia el Este hasta interceptar las ex Vías del Ferrocarril Gral. Bmé Mitre, allí en dirección al Sur hasta calle Stgo. Del Estero, desde allí en dirección este hasta interceptar calle Gral. Güemes, desde este punto y en dirección sur hasta Bv. Pte. Perón, desde esta intersección y en dirección este hasta calle Sgto. Cabral, desde ese punto en dirección sur hasta calle Catamarca, con dirección este hasta interceptar Av. Falucho, desde este vértice en sentido Sur hasta Avda. Nottebohn, desde allí con dirección Oeste hasta calle Alte. Brown, desde allí en dirección Norte hasta calle Mendoza, con dirección oeste hasta

calle Gral. Paz, con dirección al Norte hasta calle Santa Fe, desde allí con dirección este hasta calle Alte. Brown, desde este punto y en dirección Norte hasta Av. Jorge Ortiz, desde allí en dirección oeste hasta Av. Libertad y desde este punto hacia el Norte hasta interceptar con Bv. de las Américas.

Queda excluida de la presente normativa, el Área Central de la ciudad, la cual se encuentra comprendida dentro del radio conformado por Bv. Pte. Perón al Norte, Bv. 25 de Mayo al este, Bv. Lisandro de la Torre al sur, Bv. 9 de Julio al Oeste. También quedan excluidas de la presente normativa, las parcelas frentistas a los distritos arteriales Corredores de Servicios: Bv. Presidente Perón (desde Av. Falucho hasta Bv. 9 de Julio), Bv. 9 de Julio (desde Bv. Presidente Perón hasta Bv. Lisandro De La Torre), Bv. Lisandro De La Torre (desde Bv. 9 de Julio hasta Av. Falucho), Bv. 25 de Mayo (desde Bv. Lisandro De La Torre hasta Bv. Presidente Perón), Bv. de las Américas en la totalidad de su tramo (desde la prolongación de Avda. Falucho hasta Av. Libertad); como así también quedan excluidas las parcelas pertenecientes a los distritos arteriales Corredores Viales: 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), las cuales son afectadas por la Normativa Corredores Viales.

Los indicadores urbanísticos para el Distrito Área Urbana I se establecen en el Capítulo III de la presente norma. La delimitación del Área se incluye en ANEXO I, Plano N° 1.

CAPITULO III

INDICADORES URBANÍSTICOS PARA EL DISTRITO AREA URBANA I (AUI)

Artículo 4º.- CONDICIONES EDILICIAS, DIMENSIONES Y USOS DE SUELO PARA EL AREA URBANA I.

4.1. Superficie y Dimensiones Mínimas.

4.1.1. Subdivisión de lotes existentes sin edificación:

Se entiende como subdivisión de lotes existentes sin edificación 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 250 m², 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 200 m², 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 y fecha de final de obras anteriores 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, aunque dicha condición no será extensiva al respectivo final de obras, dado que la regularización es sobre edificación existente.

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 y final de obras otorgados 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 del Área Urbana I.

4.1.3. Subdivisión determinada de lotes:

Se entiende como subdivisión determinada de lotes, a las parcelas que se encuentran en las siguientes manzanas, las cuales tienen la particularidad de ser frentistas a dos calles:

SECCIÓN	MANZANA
7°	1
7°	4
7°	7
7°	10
9°	150
9°	157
9°	164
9°	171
9°	178
9°	185
9°	192
9°	199
9°	206
9°	213
9°	220

Para los lotes de estas manzanas se determina un frente mínimo de lote de diez (10) metros, y una superficie mínima de 160 m², no permitiéndose lotes internos.

4.1.4. Fraccionamiento de parcelas:

En el caso de que se desee fraccionar un lote o parcela, cuya subdivisión no esté contemplada en los incisos anteriores del presente artículo, se le exigirá que las fracciones resultantes de la subdivisión formen parte de una parcela existente, la cual deberá cumplir con los criterios mínimos de dimensión y superficie estipulados en los incisos anteriores del presente artículo.

4.2. Altura de Edificación

4.2.1. Altura Mínima:

Para los inmuebles frentistas ubicados en el Área Urbana I 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 autoriza por unidad (lote) en el Área Urbana I, una altura máxima de trece (13) metros de altura. Sólo podrán superar la altura máxima establecida (13 metros), antenas de radio y televisión satelital, chimeneas, caja de ascensor, conductos de ventilación y tanques de agua.

4.2.3. Altura en Centro de Manzana: Para cualquier edificación en centro de manzana, en los inmuebles ubicados en el Área Urbana I, rige una altura máxima de seis (6) metros, la cual deberá desarrollarse en una única planta, independientemente del uso a localizar.

4.2.4. Ajuste de la Altura Máxima: En edificios del Área Urbana I se admite una tolerancia de un 5% en la altura, para ajustes constructivos.

4.3. Salientes y Balcones: En el caso de las salientes, tomadas éstas como volúmenes cerrados, no podrán sobresalir más de ochenta centímetros (0,80m) de la línea municipal. En el caso de los balcones, tomados éstos como volúmenes abiertos, no se permitirá que sobresalgan 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 m), sobre el nivel de vereda.

4.4. Índice Edificio y Factor de Ocupación de Suelo (FOS)¹: El factor de ocupación de suelo en el Área Urbana I no deberá exceder el 70% 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.

4.5. Ubicación del centro de manzana: Debido a 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 Área Urbana I, 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.

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

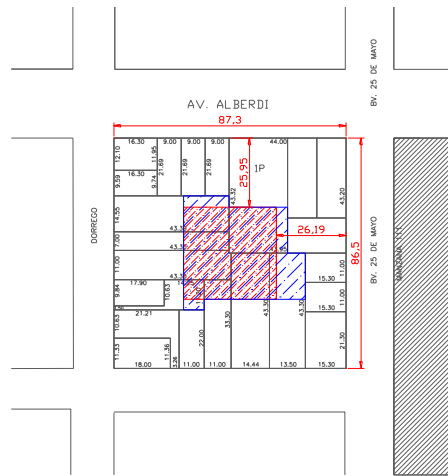


GRÁFICO 1: Esquema del centro de manzana

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 Área Urbana I.

4.6. 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 ocho (8) metros. Estas dimensiones no admiten ninguna posibilidad de ajuste que implique la disminución de la misma. De estas condiciones se exceptúan las viviendas unifamiliares.

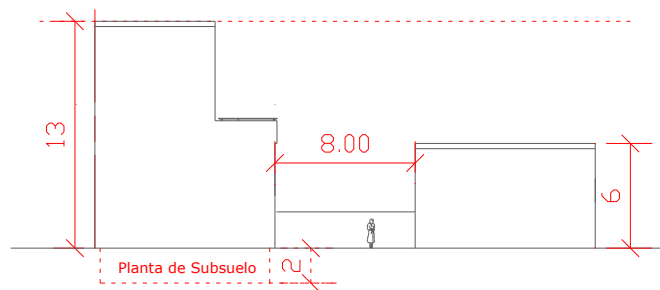


GRÁFICO 2: Esquema distancia entre bloques

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 el Área Urbana I (13 metros), cualquiera sea su tipología.

4.10. Límites municipales en el Área Urbana I:

Retiro de frente: área comprendida entre la línea municipal y la línea de edificación. Sólo serán afectados por la exigencia de una franja de retiro de frente los lotes pertenecientes a la sección 6° de catastro de la ciudad, sector comprendido entre Av. Alberdi, Avda. Falucho, Avda. Nottebohn y ex vías del F.C. Central Argentino (Barrio Belgrano). Este retiro será de tres metros treinta centímetros (3,30) en toda la longitud de frente. En los lotes en esquina, se exigirá el cumplimiento total del retiro en el frente de menor longitud, y un retiro, de al menos el 50% de lo exigido (1,65m), en el frente de mayor longitud.

Los retiros frontales pueden ser utilizados para:

- Construcción de rampa o gradas para salvar diferencias de altura de la edificación con el de nivel de vereda.
- Construcción de cisternas para agua.
- Jardines.
- Cercos delanteros. En el caso de que los cercos sean opacos, no podrán superar los setenta (70) centímetros de altura. Por sobre esta altura sólo se podrán colocar cerramientos transparentes, tales como verjas, alambres tejidos, etc.
- Salientes y balcones, respetando las medidas reglamentarias dispuestas en el artículo 4.3. de la presente Normativa.
- Escaleras abiertas a pisos superiores independientes, cuando estos constituyan ampliaciones de la edificación original.
- Pilar de energía.
- Gabinete para reguladores y medidores de gas natural.
- Almacenamiento enterrado de GLP.

Quedan excluidos de estos retiros, los lotes en cuyo plano de mensura, se constate la donación de una franja de terreno equivalente a la exigida como retiro, para espacio público. En el caso, que la donación de la franja de terreno haya sido de un ancho menor al exigido como retiro, la edificación deberá retirarse la longitud que complementa dicha medida (3,30m).

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

4.11. Usos no admitidos: No se admitirán en el Área Urbana I, todas aquellas actividades que no son compatibles con la trama urbana y el uso residencial:

- Industrias en general.
- Depósitos exclusivos.
- Laboratorios industriales: no se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes. Entendidos éstos como laboratorios donde se realizan análisis de alimentos, microbiología, cosméticos, químicos, aguas y efluentes industriales, lubricantes y combustibles, etc.
- Locales bailables: no se autorizarán nuevas radicaciones ni ampliaciones de las existentes.
- Locales con amenización musical, sin pista de baile: sólo se permitirán, con autorización expresa de la Secretaría de Medio Ambiente y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus reparticiones competentes, exigiéndose que 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

- Playas de estacionamiento descubiertas, que no mantengan la continuidad del frente urbano.
- Comercios minoristas destinados a la comercialización de alimentos con más de 300 m², que no cuenten con lugar para carga y descarga.
- Comercios mayoristas que superen los 500 m². con depósito incluido.
- Los establecimientos de Grandes Superficies destinados a venta minorista y/o mayorista que no cumplan con lo establecido por la Ley Provincial 12.069.
- Pequeños Talleres de más de 250 m². Para menores superficies sólo se permitirán, con autorización expresa de la Secretaría de Medio Ambiente y de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de sus reparticiones competentes, exigiéndose la cumplimentación en cuanto a cantidad y calidad de valores permitidos de contaminación emitidos al medio ambiente (atmósfera, suelo, cursos de agua), los cuales se hallan legislados en:
 - Ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo N° 19587 y su Decreto Reglamentario 351/79
 - Ley Nacional de Medio Ambiente N° 20284 "Disposiciones para la preservación recursos de aire"
 - Reglamento de Control de vertimiento de Líquidos Residuales. Resolución 1089 del año 1982 de la DIPOS.
- 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 área general, 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.

4.12. Construcción edilicia restringida: Todos aquellos lotes que se encuentran dentro de los límites de zona inundable, o dentro de aéreas bajas, se requiere tener un nivel o altitud que permita considerar los terrenos libres de inundaciones y/o anegaciones sin necesidad de tener que efectuar importantes obras de defensa o saneamiento. Será la Secretaría de Obras Públicas quien fije el nivel de las cotas de fundación o la forma constructiva a realizar, en caso que no se eleve el nivel de suelo.

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. El alto máximo de la misma no podrá superar los setenta (70) centímetros. 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 toda el Área Urbana I, se deberá realizar la construcción de vereda y contra vereda, materializadas de distintos tipos y características. Las veredas se construirán de baldosas de cemento, tipo vainilla de 20 x 20 cm. y 2 cm. de espesor, de color gris uniforme, de dos metros (2,00 mts.) de ancho junto a la línea municipal, colocadas de forma tal que las ranuras de las mismas queden dispuestas perpendicularmente a la línea municipal. Las contra veredas, serán espacios verdes, contruidos 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, por este motivo, la plantación de árboles podrá realizarse previa remisión a la Autoridad Municipalidad competente para tal fin. Sólo se permitirá en el espacio de las mismas, la construcción de los accesos peatonales y vehiculares de un ancho coincidente con los respectivos ingresos, no construyéndose de un ancho menor a (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 frentitas. Quedan exentas de la construcción de contravereda, las veredas cuyo ancho total es menor a los tres (3) metros, las cuales podrán ser embaldosadas en su totalidad, dejando las cazuelas correspondientes para el arbolado urbano, debiendo ser éstas de 80 x 80 cm. y al ras del nivel de vereda.

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 2, Plano N°2).

6.3. Veredas frente a edificios públicos: en las veredas a construirse frente a Edificios Públicos que tengan confluencia de gente, se permitirá que el embaldosado sea ejecutado en todo el espacio comprendido entre la línea municipal y el cordón de la calzada. (ver ANEXO 2, Plano N°3).

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 (rampa del ancho total de la vereda) 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 el Área Urbana I 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 expresa 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.

6.6. 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 con medidas y materialización 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 o de cualquier otro 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 éstos 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:

Solo se permitirán aquellos elementos publicitarios sin voladizo alguno, sobre la vía pública, y su colocación deberá ser sobre 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 a la piel del edificio y los cincuenta (50) centímetros para elementos perpendiculares a la línea de edificación. Si la saliente o espesor fuese mayor se considera con voladizo. 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. Serán colocados sobre la línea de edificación y 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 (2) metros cuadrados.

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 interrumpen 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 tipo marquesinas y con voladizo sobre la vía pública que superen las medidas establecidas en el artículo 7.2.1.

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 bienes.

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 veinte (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.

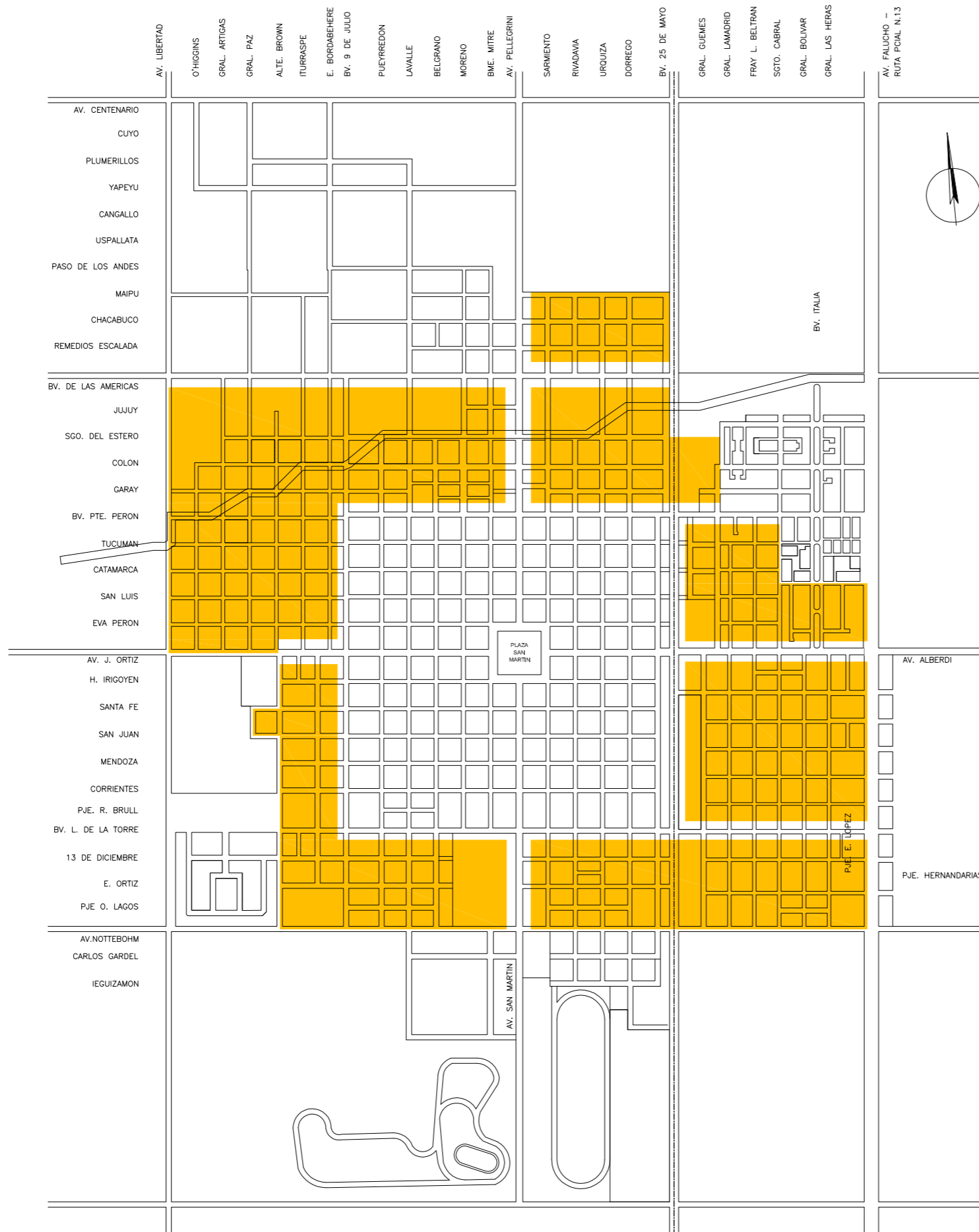
Se autoriza al Departamento Ejecutivo a requerir el retiro o adecuación de toldos, marquesinas y/o tratamiento estético de los locales comerciales que no se ajusten a los nuevos requerimientos establecidos y para la cual se estipula un plazo de cumplimiento de dos (2) años a partir de la aprobación de 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.

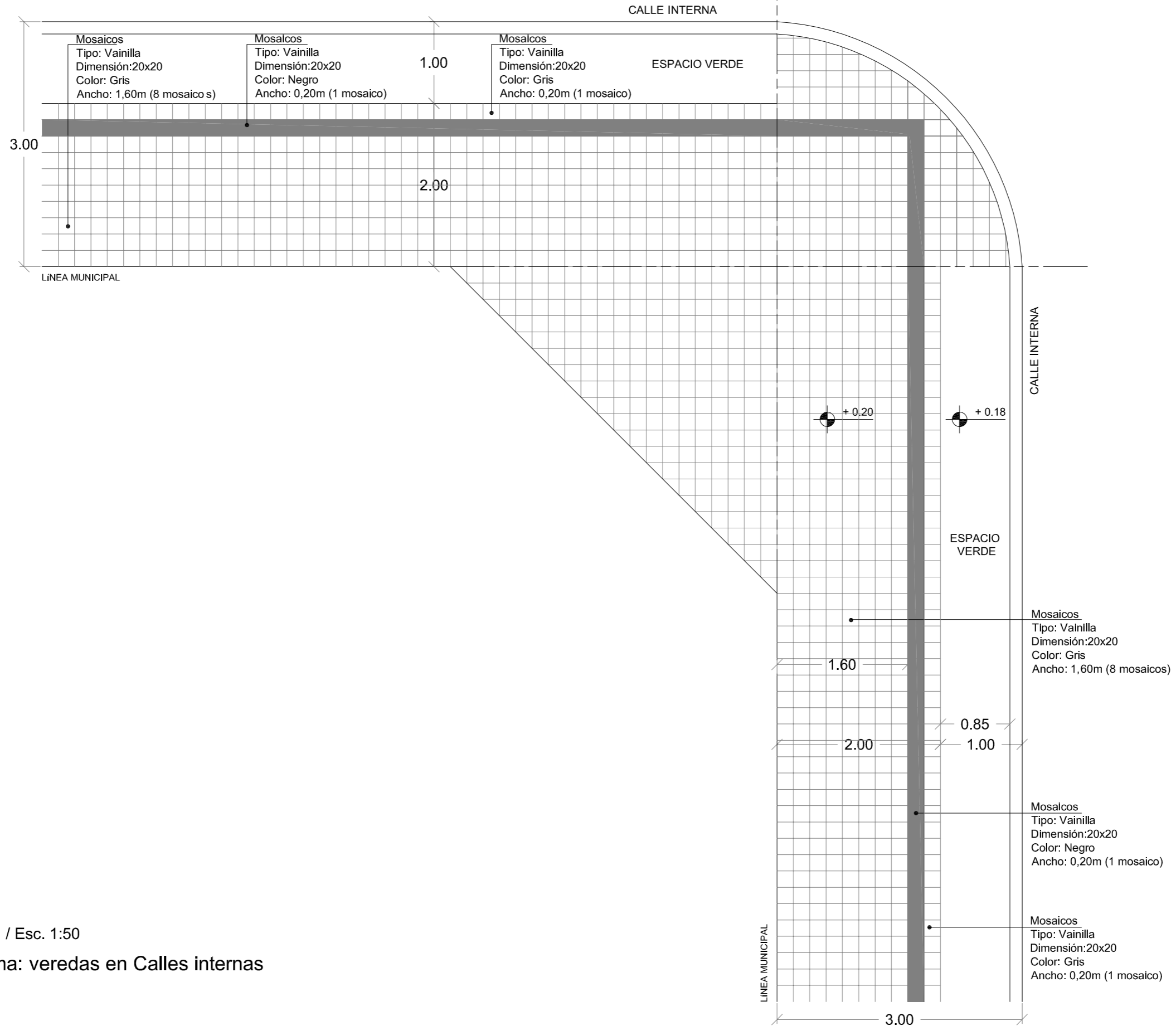
En cualquier caso prevalecerán las previsiones de esta normativa cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia y que afecte sus alcances. Las disposiciones se aplicarán por igual a las propiedades privadas o del Estado, ya sea provincial, municipal o nacional. Todo propietario, usuario, profesional o empresa conoce sus prescripciones y queda obligado a cumplirlas.



NORMATIVA
"ÁREA URBANA I"

REFERENCIA:

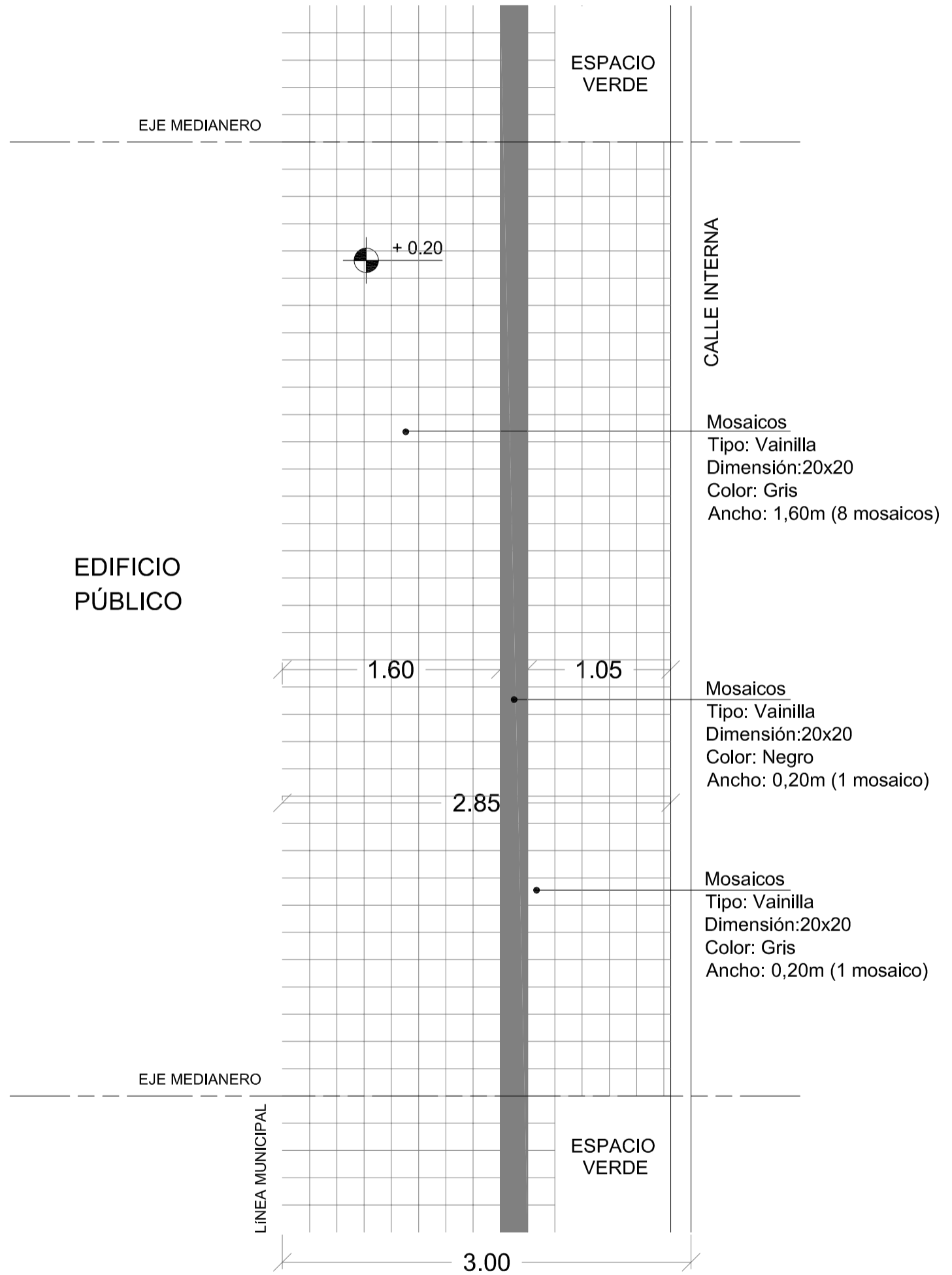
ÁREA URBANA I



PLANTA / Esc. 1:50

Esquema: veredas en Calles internas

Plano N°
02



PLANTA / Esc. 1:50

Esquema: veredas en Calles internas



Municipalidad de San Jorge

ANEXO II / P03

DETALLE / VEREDAS