

Cde. Expte. N° 18746/25 H.C.D.

“CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO”

VISTO:

El artículo 36 inciso 7° de la **Constitución de la Provincia de Buenos Aires**, que reconoce el derecho de los habitantes a un hábitat adecuado que favorezca la integración social y el desarrollo sostenible; el **Decreto-Ley N° 8912/77** de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo; la Ley N° 12.257 (Código de Aguas); La **Ley Provincial N° 14.449** de Acceso Justo al Hábitat; la **Ley Provincial N° 11.459** sobre Radicación Industrial; y la **Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley N° 6769/58)**;

CONSIDERANDO:

Que el Municipio de Hurlingham, en ejercicio de sus competencias en materia de ordenamiento urbano y territorial, se encuentra facultado para definir la localización, uso y ocupación del suelo, conforme lo establece la Ley Orgánica de las Municipalidades.

Que el **Decreto-Ley 8912/77** constituye el marco general de ordenamiento territorial en la Provincia, promoviendo una ocupación racional del suelo, la jerarquización de usos y la consolidación de los núcleos urbanos existentes. Su aplicación en el ámbito local permite ordenar el crecimiento del distrito, evitar la expansión descontrolada y fomentar un modelo de ciudad compacta y sostenible.

Que la **Ley N° 12.257** (Código de Aguas) establece el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia de Buenos Aires, siendo el mecanismo legal central para definir la franja de exclusión y la restricción al dominio privado.

Que la **Ley 14.449** dispone que las políticas de acceso justo al hábitat deben promover la equidad territorial, la sustentabilidad ambiental y la integración socio-urbana, principios que orientan la actualización del **Código de Ordenamiento Urbano (COU)**.

Que la **Ley 11.459 de Radicación Industrial** orienta la localización de actividades productivas en armonía con el ambiente y con la vida urbana, buscando compatibilizar la actividad económica con la protección del entorno y el bienestar de la población.

Que la **Ley Orgánica de las Municipalidades** confiere a los gobiernos locales la potestad de dictar sus propios códigos de edificación y ordenamiento territorial, en tanto instrumentos esenciales para definir la estructura física del municipio, los corredores de crecimiento, las zonas residenciales, comerciales, industriales y de equipamiento, así como las condiciones de ocupación del suelo.

Que el nuevo **Código de Ordenamiento Urbano de Hurlingham** tiene por objeto consolidar un modelo de **ciudad compacta**, con **centralidades urbanas y barriales** que permitan densificar el tejido existente en áreas con infraestructura y servicios, evitando la expansión indiscriminada del suelo urbano.

Que este enfoque promueve una mayor eficiencia, fomenta el uso racional del suelo, impulsa la vida de cercanía y fortalece la identidad urbana del distrito preservando su escala humana y morfología.

Que la planificación propuesta busca consolidar un frente urbano continuo, con identidad morfológica y espacial, donde las alturas edilicias y densidades se regulan evitando efectos negativos y promoviendo la calidad ambiental, el asoleamiento, la ventilación y la caminabilidad.

Que el desarrollo de las centralidades locales y barriales genera beneficios sociales y económicos de alcance comunitario, tales como el fortalecimiento del comercio de cercanía, la revitalización de los centros urbanos, la eficiencia fiscal y la sostenibilidad de los servicios públicos, contribuyendo a la mejora integral de la calidad de vida de los habitantes del distrito.

Que la normativa proyectada fue elaborada por la **Subsecretaría de Desarrollo Urbano** mediante un proceso técnico que contempla criterios de sostenibilidad, seguridad, eficiencia y calidad urbana, de acuerdo con la normativa provincial vigente.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Art. 1º: Apruébase el nuevo **Código de Ordenamiento Urbano del Partido de Hurlingham (COU 2025)**, que como **Anexo** forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Art. 2º: El Departamento Ejecutivo dictará las normas reglamentarias necesarias para la aplicación, interpretación y control del Código aprobado por la presente, garantizando la participación de la comunidad y la tutela de los derechos a un ambiente sano y de acceso justo al hábitat.

Art. 3º: Facúltase al Departamento Ejecutivo a efectuar, por vía reglamentaria, todas las adecuaciones que resulten necesarias durante el proceso de homologación ante la Autoridad Provincial competente, exclusivamente a los fines de adecuar los indicadores urbanísticos, parámetros de ocupación y demás disposiciones del presente Código a los límites máximos exigidos por la normativa provincial vigente.

La presente facultad únicamente habilita a introducir ajustes de carácter restrictivo o reductivo, quedando expresamente prohibido incrementar valores, flexibilizar restricciones o ampliar umbrales por encima de los fijados por este Código o por la normativa provincial aplicable.

Las adecuaciones que se dispongan en ejercicio de esta atribución deberán ser notificadas al Honorable Concejo Deliberante, integrando el expediente respectivo.

Art. 4º: Deróganse todas las disposiciones que se opongan a la presente.


Art. 5º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, publíquese, y archívese.

Dada en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Hurlingham, a los cuatro días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.

REGISTRADA BAJO EL N° 9689.


SECRETARÍA
H.C.D. HURLINGHAM




PRESIDENTE
H.C.D. HURLINGHAM

ÍNDICE

1. Disposiciones Generales	18
1.1 Carácter de la Norma	18
1.2 Objetivos Generales del Ordenamiento Territorial	18
1.3 Lineamientos para el Desarrollo Territorial	19
1.4 Infraestructura verde y servicios ecosistémicos	20
1.4.1 Principios y Definiciones	20
1.4.2 Lineamientos Generales para la Infraestructura Verde	21
1.5 Autoridad de Aplicación	22
1.6 Vigencia del Código	22
1.7 Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal	22
1.8 Interpretación	22
1.9 Actualización	22
1.10 Publicación	22
1.12 Vigencia de los Proyectos Aprobados con Anterioridad a la Vigencia de esta Ordenanza	23
1.13 Derogación de Disposiciones Existentes	23
1.14 Normas Constructivas	23
1.15 Tasa de Acceso Justo al Hábitat	24
2. Sujetos	25
2.1 Obligación y Modalidades de Protección	26
2.2 Responsabilidades del Propietario, los Constructores y Profesionales	26
2.2.1 De los Propietarios o Tenedores	26
2.2.2 Del Director	26
2.2.3 Del Constructor o Empresa Constructora	27
2.2.4 De los Representantes Técnicos	27
2.2.5 De la Ejecución de Proyectos	27
2.2.5.1 Proyectos de Obra	27
2.2.5.2 Instalaciones	28
2.2.5.2.1 Categoría de los Instaladores	28
2.2.5.2.1 Categoría de las Instalaciones	29
2.4 Naturaleza de Orden Público	29
3. Clasificación del territorio y Normas Generales de Tejido Urbano y Edificabilidad	30
3.1. Clasificación	30
3.1.1 Zonas	31
3.1.2 Corredores Urbanos	33
3.1.2.1 Disposiciones para Corredores Urbanos	34
3.2 De la Subdivisión y el Parcelamiento Urbano	34

	1
3.2.1 Definiciones y Propósito	34
3.2.2 Parcelamiento de Nuevas Manzanas	35
3.2.1.1 Dimensiones de Manzanas y Trazado de Calles	35
3.2.1.2 Dimensiones de las manzanas	35
3.2.1.3 Trazado de Calles	35
3.2.1.4 Ancho de las Calles	36
3.2.1.5 Infraestructura, Servicios y Equipamiento Comunitario	37
3.2.2 Zonas Inundables	37
3.2.3 Requisitos Generales para la Creación de Nuevas Parcelas	37
3.2.4 Parcelamiento de Manzanas Existentes	38
3.2.5 Subdivisión de Parcelas Edificadas	39
3.2.6 Anexión	39
3.2.7 Dimensiones Mínimas de Parcelas para Proyectos Urbanísticos Integrales	40
3.2.8 Disposiciones para Unificación de Parcelas	40
3.2.8.1 Unificación o Englobamiento Parcelario con usos no permitidos	40
3.2.9 Parcelas Irregulares	41
3.2.10 Subdivisión de Parcelas Superiores a 10.000 metros cuadrados	41
3.3 Urbanizaciones Cerradas	41
3.4 Cesiones por Subdivisión o Parcelamiento	42
4. Del Espacio Urbano y Áreas Edificables	43
4.1 Espacio Urbano	43
4.1.1 Denominación	43
4.1.2 Conformación del Espacio Urbano	43
4.1.3 Centro Libre de Manzana (CLM)	44
4.1.3.1 Definición	44
4.1.3.2 Determinación	44
4.1.3.2.1 Casos Generales	44
4.1.3.2.2 Disposición Geométrica	45
4.1.3.3 Permeabilidad	45
4.1.3.4 Casos Particulares y Excepciones	45
Manzanas Irregulares	45
Tipologías de Perímetro Límite en Zonas de Alta Densidad o Corredores Especiales	46
4.1.3.5 Condiciones de Uso	46
Condiciones generales	46
4.1.4 Retiros	47
4.1.4.1 Retiro de Línea Municipal (Retiro Frontal)	47
4.1.4.1.1 Retiro Frontal Obligatorio (RFO)	47
4.1.4.1.3 Salientes permitidos:	48

	1
En zonas con densidad menor a 650 habitantes por hectárea	48
En zonas con densidad igual o superior a 650 habitantes por hectárea	48
4.1.4.1.4 Exenciones al RFO	48
4.1.4.1.5 Elementos no fijos y/o removibles en el RFO	49
4.1.4.2 Retiros Laterales (RL)	49
4.1.4.2.1 Salientes permitidos: Balcones y Elementos Voladizos en Retiros Laterales	49
Balcones	49
Voladizos	49
4.1.4.2.2 Elementos no fijos y/o removibles en el Retiros Laterales	49
4.1.4.2.3 Tratamiento de los muros en Retiros Laterales	50
4.1.4.3 Retiros de Fondo	50
4.1.4.3.1 Carácter obligatorio	50
4.1.4.3.2 Salientes, Balcones y Elementos Voladizos en Retiros de Fondo	50
Balcones	50
Voladizos	50
4.1.4.3.3 Elementos no fijos y/o removibles en el Retiros de Fondo	50
4.1.4.3.4 Tratamiento de los muros en Retiros de Fondo	50
4.1.4.4 Retiros en parcelas de esquina	50
4.1.5 Restricciones a Vistas a Predios Linderos	51
4.1.6 Mantenimiento y Fiscalización	51
4.2. Áreas Edificables e Indicadores Urbanísticos	51
4.2.1 Grilla de Indicadores	51
4.2.1.1 Denominación	51
4.2.1.2 Criterios para Servicios Públicos	51
4.2.2 Factor de Ocupación del Suelo (FOS)	52
4.2.2.1 Denominación	52
4.2.2.2 Cómputo	52
4.2.2.3 Casos particulares de aplicación del FOS	52
4.2.3 Factor de Ocupación Total (FOT)	52
4.2.3.1 Denominación	52
4.2.3.2 Cómputo	52
4.2.3.3 Casos particulares de aplicación del FOT	53
4.2.3.4 Premios o incrementos del FOT	53
4.2.3.4.1 Por ancho de parcela	54
4.2.3.4.2 Por edificación separada de eje divisorio	54
4.2.3.4.3 Por edificación con retiro voluntario de la línea municipal	54
4.2.3.4.4 Por menor superficie de suelo ocupada	54
4.2.4 Densidad	54

	1
4.2.4.1 Denominación	54
4.2.4.2 Cómputo	54
4.2.4.2.1 Redondeo de resultados:	54
4.2.4.2.2 Cómputo por destino	55
4.2.4.3 Casos particulares de aplicación de la densidad	55
4.2.4.2 Premios o incrementos de la densidad	55
4.2.5 Altura Máxima Permitida (AMP)	55
4.2.5.1 Denominación	55
4.2.5.2 Planta Baja Libre (PBL)	56
4.2.5.3 Construcciones permitidas sobre la AMP	56
4.2.5.3.1 Locales en Remate	57
4.2.5.3.2 Antenas, pararrayos, cajas de escalera, tanques de agua, depósitos, bauleras, lavaderos salas de máquinas, elementos análogos	57
4.2.5.4 Altura de fachada en esquina	57
4.2.5.5 Altura de fachada en predio intermedio con frente a dos o más calles	57
4.3 Tratamiento de cuerpos sobreelevados	58
4.3.1 Separación entre cuerpos sobreelevados	58
4.3.2 Tratamiento de muros en cuerpos sobreelevados	58
4.4 Superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos	59
4.4.1 Módulo de estacionamiento, carga y descarga.	59
4.4.2 Cómputo del área destinada a guardacoches	59
4.5 Criterios para la medición de espacios libres	59
4.6 Modificaciones a construcciones existentes	59
4.7 Normas para proyectos especiales	60
5. Usos del Suelo	62
5.1 Definición	62
5.2 Obligación de solicitar licencia	62
5.3 Usos Permitidos	62
5.3.1 Denominación	63
5.4 Usos preexistentes	63
5.4.1 Vigencia del uso	64
5.4.2 Cese de la actividad	64
5.4.3 Ampliaciones y remodelaciones	64
5.4.4 Obras Nuevas	64
5.5 Usos no consignados	65
5.6 Calidad ambiental	65
5.6.1 Condiciones obligatorias para el uso	65
5.6.2 Indicadores máximos de calidad ambiental	66
5.6.2.1 Ruidos	66

	1
5.6.2.2 Olores	67
5.6.2.3 Emisiones Gaseosas	71
5.7 Regularización de usos de suelo	72
5.8 Radicación de viviendas en zonas industriales	73
5.9 De los cambios de uso	73
5.10 De las Cocheras, Estacionamientos y Áreas de Carga y Descarga	73
5.10.1 Consideraciones Generales	73
5.10.2 Clasificación de Cocheras	74
5.10.3 Requisitos de Obligatoriedad y Dimensionamiento	74
5.10.4 Localización y Excepciones	74
5.10.4.1 Localización	74
5.10.4.2 Excepciones	74
5.10.4.3 Cocheras fuera del predio para usos residenciales	75
5.10.5 Carga y Descarga	75
5.10.6 Restricciones a la ubicación	75
6. De las Obras	76
6.1 Ajuste de la edificación existente a disposiciones contemporáneas	76
6.2 De los Cercos y de las Veredas	76
6.2.1 Normas para Cercos	77
6.2.1.1 Colocación de dispositivos para el servicio en los edificios	77
6.2.1.2 Alturas	77
6.2.1.3 Materiales	77
6.2.1.4 Mantenimiento	77
6.2.1.5 Aplicación de chapas de nomenclatura y de señalización	77
6.2.1 Normas para Veredas	78
6.2.1.1 Características de las Aceras y Veredas	78
6.2.1.2 Construcción	78
6.2.1.3 Nivelación	78
6.2.1.4 Casos de Pendientes Especiales	79
6.2.1.5 Entradas Vehiculares	79
6.2.1.6 Amplitud de Ingresos Vehiculares	79
6.2.1.7 Entradas Peatonales	80
6.1.3.6 Conservación	80
6.1.3.7 Zona de Seguridad de Bocacalle	80
6.1.3.8 Descargas de Agua Pluvial y Luminarias	80
6.1.3.9 Cámaras de Seguridad en Edificaciones Nuevas	80
6.2. De las Marquesinas, Publicidad y Carteles en el Espacio Público	81
6.2.1 Normas Generales	81
6.2.2 Tipos de elementos regulados	81
6.2.2.1 Marquesinas	81

	1
6.2.2.2 Carteles publicitarios	81
6.2.2.3 Elementos ocasionales	81
6.2.3 Condiciones de Instalación	82
6.2.3.1 Proyección máxima sobre vereda	82
6.2.3.2 Ubicación	82
6.2.3.3 Iluminación	82
6.2.3.4 Zonificación	82
6.2.3.5 Marquesinas móviles retráctiles	82
6.2.4 Prohibición de interferencia	83
6.2.5 Alturas y Salidas	83
6.2.5.1 Altura libre mínima sobre vereda:	83
6.2.5.2 Salidas laterales	83
6.2.5.3 Mantenimiento y Sanciones	83
6.3 Patios	83
6.3.1 Disposiciones Generales	84
6.3.2 Patios de Primera	84
6.3.3 Patios de Segunda	84
6.3.4 Patios Bajo Cota de Parcela	84
6.3.5 Patios Apendiculares	84
6.3.5.1 Morfología	84
6.3.5.2 Relación Dimensional	84
6.3.5.3 Forma de Medir los Patios	85
6.3.5.4 División de Patios con Cercas	85
6.3.6 Defensas en Vacíos y Patios	85
6.4 Locales	85
6.4.1 Clasificación de Locales	86
6.4.1.1 Locales de Primera Clase	86
6.4.1.2 Locales de Segunda Clase	86
6.4.1.3 Locales de Tercera Clase	86
6.4.1.4 Locales de Cuarta Clase	86
6.4.1.5 Locales de Quinta Clase	87
6.4.2 Dimensiones Mínimas de los Locales	87
6.4.2.1 Locales de Primera Clase	88
6.4.2.2 Locales de Segunda Clase	88
6.4.2.3 Locales de Tercera Clase	89
6.4.2.4 Locales de Cuarta Clase	89
6.4.2.5 Locales de Quinta Clase	89
6.4.2.6 Altura de Semisótano Equiparado a Planta Baja	89
6.4.3 Lado Mínimo del Local o Comunicación Contiguo al Eje Divisorio	89
6.4.4 Subdivisión y Unificación de Locales	89

	1
6.4.5 Iluminación y Ventilación de los Locales	90
6.4.5.1 Iluminación y Ventilación de Locales de Primera Clase	92
6.4.5.2 Iluminación y Ventilación de Locales de Segunda Clase	92
6.4.5.3 Iluminación y Ventilación de Cocinas	92
6.4.5.4 Iluminación y Ventilación de Baños y Lavaderos	92
6.4.5.5 Iluminación y Ventilación de Locales de Tercera Clase	93
6.4.5.6 Iluminación y Ventilación de Locales de Cuarta Clase	94
6.4.5.7 Iluminación y Ventilación de Locales de Quinta Clase	94
6.4.5.8 Iluminación de Emergencia	94
6.4.5.9 Iluminación y Ventilación de Locales a Través de Semicubiertos o Galerías	94
6.4.5.10 Iluminación y Ventilación a Través de Saledizos	95
6.4.5.11 Prohibición de Colocar Instalaciones en Conductos de Ventilación	95
6.4.5.12 Ventilación de Sótanos y Depósitos por Conducto	95
6.4.5.13 Ventilación Mecánica de Servicios de Salubridad en Lugares de Espectáculos y Diversiones Públicas	96
6.4.6 Entrepisos	96
6.4.7 Medios de Salida y Egreso	97
6.4.7.1 Número de Ocupantes (Factor de Ocupación)	98
6.4.7.2. Situación de los Medios de Salida en el Piso Bajo	99
6.4.7.3. Situación de los Medios de Salida en los Pisos Altos, Sótanos y Semisótanos	100
6.4.7.4. Situación de los Medios de Salida en los Pisos Intermedios o Entresuelo	100
6.4.7.6. Puertas de Salida	100
6.4.7.7 Escaleras Exigidas de Salida	101
6.4.7.9 Escaleras Principales	102
6.4.7.10 Escaleras Secundarias	103
6.4.7.11 Escaleras Verticales, de Gato y Marineras	104
6.4.7.12 Escalones en Pasajes y Puertas	105
6.4.7.13 Rampas	105
6.4.7.14 Escaleras Mecánicas	105
6.4.7.15 Puertas Giratorias	106
6.4.7.16 Cajas de Ascensores, Sus Características y Dimensiones	106
6.4.8 Condiciones Particulares por Uso y Destino	109
6.4.8.1 Viviendas	110
6.4.8.2 Espacio para Personal de Trabajo y/o Mantenimiento	110
6.4.8.3 Comercios	110
6.4.8.4 Clubes	111
6.4.8.6 Natatorios Públicos	111

	1
6.4.8.7 Piletas, Estanques y Natatorios	111
6.5 De la Construcción de Cocheras y Estacionamientos	112
6.5.1 Distribución de Vehículos	112
6.5.2 Instalaciones Eléctricas en Cocheras	112
6.5.3 Características Constructivas de la Cochera de Vivienda Privada	112
6.5.4 Características Constructivas de Cocheras Colectivas, de Alquiler, Comerciales o Industriales	113
6.5.4.1 Altura	113
6.5.4.2 Iluminación	113
6.5.4.3 Ventilación	113
6.5.4.3 Medios de Salida	113
6.5.4.4 Revestimiento de Muros y Solados	115
6.5.4.5 Comunicación Interna de una Cochera con Otros Usos	115
6.5.4.6 Servicio Mínimo de Salubridad en Cocheras	115
6.4.5 Cocheras con Guarda-Vehículos de Sistema Mecanizado	116
6.4.6 Estaciones de Servicio	116
6.4.5.2 Parques para Automotores y/o Playas de Estacionamiento	117
6.4.5.3 Depósitos, Exposición y Venta de Automotores	118
6.4.5.4 Estaciones de Transporte Automotor de Pasajeros	118
6.6 De la Protección Contra Incendio	118
6.6.1 Disposiciones Generales	120
6.6.2 Cuadro de Prevenciones Contra Incendio	121
6.6.4 Prevenciones de Construcción (C)	123
6.6.5 Prevenciones para Favorecer la Extinción (E)	124
6.6.6 Ejecución de Instalaciones Contra Incendio	124
6.6.6.1 Tanques de Agua Contra Incendio	124
6.6.6.2 Cañerías y Bocas de Incendio	124
6.6.6.3 Matafuegos	124
6.6.6.4 Intervención de otros organismos	124
6.8 Locales para Instalaciones Específicas	126
6.9 Pararrayos y Balizas	126
7 Tramitaciones	126
7.1 Disposiciones generales	126
7.2 Solicitantes	127
7.3 Modalidad	127
7.4 Evaluación de la documentación técnica y administrativa	128
7.5 Caducidad de Permisos	128
7.6 Carácter de Declaración Jurada	129
7.7 Certificado Urbanístico	129
7.7.1 Definición	129

7.8 Permisos y Avisos de Obra, Demolición o Instalaciones	129
7.8.1 Aviso de Obra	129
7.8.1.1 Obligatoriedad	130
7.8.1.2 Exclusiones	131
7.8.1.3 Documentación	131
7.8.2 Permiso de Obra	131
7.8.2.1 Obligatoriedad	132
7.8.2.2 Documentación Requerida	132
7.8.2.2.1 Documentación administrativa general	132
7.8.2.2.2 Documentación Técnica Obligatoria	133
7.8.2.2.3 Evaluaciones y Factibilidades	133
7.8.2.2.5 Situación Tributaria	133
7.8.2.2.6 Documentación Complementaria	133
7.8.2.3 Desistimiento del Permiso de Obra	133
7.8.3.4 Cartel de Obra	134
7.8.3 Permiso de Demolición	134
7.8.3.1 Obligatoriedad	134
7.8.3.2 Documentación requerida	134
7.8.3.2.1 Documentación administrativa general	135
7.8.3.2.2 Documentación Técnica Obligatoria	135
7.8.3.2.3 Situación Tributaria	135
7.8.3.2.4 Documentación Complementaria	135
7.8.3.3 Demoliciones con obra posterior inmediata	135
7.8.3.4 Desistimiento del Permiso de Demolición	136
7.8.3.5 Cartel de Obra	136
7.8.4 Permiso de Instalación de Medios Mecánicos de Elevación	136
7.8.4.1 Obligatoriedad	136
7.8.4.2 Documentación requerida	136
7.8.4.2.1 Documentación administrativa general	137
7.8.4.2.2 Documentación Técnica Obligatoria	137
7.8.4.2.3 Situación Tributaria	137
7.8.4.3 Desistimiento del Permiso	137
7.8.5 Permiso de Modificación de Obras	137
7.8.5.1 Obligatoriedad	138
7.8.5.2 Documentación Requerida	138
7.8.5.2.1 Documentación administrativa general	138
7.8.5.2.2 Documentación Técnica Obligatoria	139
7.8.5.2.3 Evaluaciones y Factibilidades	139
7.8.5.2.5 Situación Tributaria	139
7.8.2.2.6 Documentación Complementaria	139

	1
7.8.3 Plazos de Vigencia	139
7.8.5 Caducidad de los Permisos de Obra	139
7.9 Contenido Mínimo de los Planos de Obra	140
7.9.1 Carátula	140
7.9.2 Carátula Urbanística	140
7.9.3 Planta de Implantación	140
7.9.4 Plantas de Arquitectura	141
7.9.5 Planta de Techos	141
7.9.6 Vistas	141
7.9.7 Cortes	142
7.9.8 Siluetas y Balance de Superficies	142
7.9.9 Planilla de Ventilación e Iluminación	142
7.9.10 Detalle de Escalera	142
7.9.11 Leyendas	142
7.9.12 Colores Convencionales	142
7.9.13 Instalaciones	142
7.9.14 Croquis de Arbolado Existente	143
7.10 Tramitaciones Posteriores a la Ejecución de las Obras	143
7.10.1 Final de Obra	143
7.10.2 Certificado Final de Obra Parcial	144
7.10.3 Constatación de Final de Obra de Oficio	144
7.10.4 Registración de Obra Existente	144
7.10.4.1 Exigibilidad	145
7.10.4.2 Documentación Requerida	145
7.10.4.2.1 Documentación administrativa general	145
7.10.4.2.2 Documentación Técnica Obligatoria	145
7.10.4.2.3 Situación Tributaria	145
7.10.4.2.4 Documentación Complementaria	145
7.10.4.3 Sobre la Registración de Obras Existentes	146
7.10.5 Cambio de Destino	147
7.11 Desligamiento Profesional	147
7.12 Derechos de Construcción	148
7.13 Obras Paralizadas	148
7.14 Régimen de Regularización de Planos de Obra	150
8. Ejecución de las Obras e Instalaciones	150
8.1 Medidas de Prevención y Protección	150
8.1.1 Medidas de Protección	151
8.1.2 Vallas Provisorias	152
8.2 Demoliciones	152
8.2.1 Generalidades	152

	152
8.2.2 Medidas de Protección	153
8.2.3 Limpieza de la Vía Pública y Veredas	153
8.2.4 Peligro para el Tránsito	153
8.2.5 Mamparas Protectoras	153
8.2.6 Obras de Defensa	154
8.2.7 Estructuras Deficientes	154
8.2.8 Retiro de Materiales y Limpieza	154
8.2.9 Procedimiento	154
8.2.9.1 Puntales de Seguridad	154
8.2.9.2 Cortinas contra el Polvo	154
8.2.9.3 Vidriería	154
8.2.9.4 Derribo de Muros y Estructuras	155
8.2.9.5 Caída y Acumulación de Escombros	155
8.2.9.6 Riego Obligatorio	155
8.2.10 Molienda	155
8.2.11 Relleno de Zanjas y Sótanos	155
8.2.12 Conservación de Muros Divisorios	156
8.2.13 Demoliciones Paralizadas	156
8.3 Excavaciones	156
8.3.1 Excavaciones y Submuraciones	156
8.3.2 Excavaciones que Afecten a Terrenos Líderos o Vía Pública	157
8.3.3 Excavaciones que Afecten a Estructuras Adyacentes	157
8.4 Suelos y Movimientos de Tierra	157
8.4.1 De los Suelos Aptos	157
8.4.2 Terraplenamientos	158
8.4.3 Desmontes	158
8.5 Cimientos y Estructuras Resistentes	158
8.5.1 Generalidades del Cálculo Estructural	158
8.5.2 Distribución de las Cargas	159
8.5.3 Bases con Tensiones Diferentes de Trabajo	159
8.5.4 Preservación de Bases contra Corrientes de Agua Freática	159
8.5.5 Cimientos de Muros Divisorios	159
8.5.6 Profundidad y Perfil de Cimientos	160
8.5.7 Perfil para Cimientos sobre la Línea Municipal	160
8.5.8 Bases Próximas a Sótanos o Excavaciones	160
8.5.9 Casos de Diferentes Cotas	160
8.5.10 Bases de Distintos Materiales	160
8.5.10.1 Bases de Hormigón Simple	161
8.5.10.2 Bases de Albañilería	161
8.5.10.3 Pilares de Cimiento	161

8.5.10.4 Bases de Emparrillado de Vigas de Acero	161
8.5.10.5 Bases de Entramado de Madera	161
8.5.11 Pilotajes	161
8.5.11.1 Generalidades sobre Pilotaje	161
8.5.11.3 Pilotes de Madera	162
8.5.11.4 Pilotes de Hormigón	162
8.5.12 Evolución de Tecnologías Constructivas	163
8.6 Generalidades de los Muros y Cercas	163
8.6.1 Muros Divisorios	164
8.7 Instalaciones	164
8.7.1 De las Instalaciones de Servicios y Electromecánicas	164
8.7.2 De las Instalaciones Térmicas	164
8.7.3.1 Ventilación Mecánica	164
8.7.3.1.1 Generalidades	165
8.7.3.2 Calefacción por Aire Caliente producido mediante Aparatos que quemán Combustibles	166
8.8 Instalaciones Complementarias	166
8.8.1 Instalaciones de Salubridad	166
8.8.1.1 Tanques de Bombeo y Reserva de Agua	166
8.8.1.1.1 Generalidades	167
8.8.1.1.2 Tanques de Bombeo	167
8.8.1.1.3 Tanques de Reserva	167
8.8.1.1.4 Tanques de Agua Potable	168
8.8.1.1.5 Tanques de Agua no Destinada al Consumo	168
8.8.1.2 Cañerías	168
8.8.1.3 Pozos de Captación	168
8.8.1.3.1 Uso y Características del Agua	169
8.8.1.3.2 Ubicación	169
8.8.1.3.3 Construcción	171
8.8.1.4 Fosas Sépticas	172
8.8.1.5 Pozos Negros	173
8.8.2 Desagües	174
8.8.3 Chimeneas y Conductos para Evacuar Humos, Gases y Fluidos	174
8.8.3.1 Ejecución de Chimeneas o Conductos para Evacuar Humos o Gases de Combustión, Fluidos Calientes, Tóxicos, Corrosivos o Molestos	174
8.8.3.2 Clasificación de Chimeneas y Conductos para Evacuar Humos o Gases de Combustión y Fluidos Calientes	174
8.8.3.3 Funcionamiento de una Chimenea o Conducto para Evacuar Humos y Gases de Combustión - Detectores de Chispas e Interceptor de Hollín	174
8.8.3.4 Altura del Remate de una Chimenea o Conducto para Evacuar Humos o Gases de Combustión, Fluidos Calientes, Tóxicos, Corrosivos o	

	1
	175
Molestos	
8.8.3.5 Construcción de Chimeneas y Conductos para Evacuar Humos y Gases de Combustión	176
	177
8.9 De la Conclusión de las Obras	178
8.10 Fiscalización de las Obras	178
8.10.1 Inspección de las Obras	178
8.10.1.1 Acceso de Inspectores a las Obras	178
8.10.1.2 Horas Hábiles para la Inspección	178
8.10.1.3 Planos en Obra	178
8.10.1.4 Presencia del Profesional en Obra	179
8.10.2 Solicitudes de Inspección Obligatorias	179
8.10.2.1 Solicitudes de Inspección Obligatorias	179
8.10.2.1.1 Verificación de Línea Municipal, RL, RFO, CLM, PBL y Retiro de Fondo	179
8.10.2.1.2 Verificación Final	179
8.10.2.1.3 Inspección de Obra no Concluida	179
8.10.2.1.4 Inspección de Obra sin Permiso	180
8.10.3 No Conformidad de Inspecciones	180
8.10.4 Obras en Contravención	180
8.10.4.1 Intimaciones en Casos de Obras en Contravención	180
8.10.4.2 Suspensión de Trabajos	180
8.10.4.3 Orden Incumplida	181
8.10.4.4 Uso de la Fuerza Pública	181
8.10.5 Denuncias	181
8.10.6 Horarios de Trabajo Permitidos en las Obras	181
9. De la Obligación de Conservar	182
9.1 Preservación del Patrimonio Urbano	182
9.2 Conservación de edificaciones	182
9.3 Conservación de Fachadas	183
9.4 Conservación de las Veredas	183
9.5 Conservación de las Instalaciones	183
9.6 Conservación de los Medios Mecánicos de Elevación	183
9.6.1 Designación del Conservador	183
9.6.2 Responsabilidades del Conservador	184
9.6.3 Servicios a Prestar	185
9.7 Conservación de las instalaciones contra incendios	185
9.7.1 Obligación del propietario	186
9.8 Inspección por parte de la autoridad de aplicación	186
9.9 Oposición del propietario a conservar	186
9.10 De las edificaciones en mal estado	186

188**10. Sanciones**

188

10.1 Principios Generales

188

10.2 Penalidades a los Propietarios

190

10.4 Faltas Leves

190

10.5 Faltas Graves

191

10.6 Suspensión de la Firma

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO DEL PARTIDO DE HURLINGHAM

1. Disposiciones Generales

1.1 Carácter de la Norma

El Municipio de Hurlingham impulsa una política integral de planeamiento y gestión urbana, diseñada para promover un desarrollo humano equilibrado en los ámbitos económico, ambiental, social y cultural, garantizando un uso sostenible de los recursos urbanísticos para satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer a las de las generaciones futuras. Esta regulación se alinea con la integración del municipio en el Área Metropolitana de Buenos Aires, fomentando un ordenamiento territorial y ambiental dinámico y sostenible. El proceso se sustenta en la actualización permanente de la normativa vigente, en cumplimiento con el Decreto Ley Provincial 8912 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo, la Ley Provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, y todas las normas complementarias de las mismas.

1.2 Objetivos Generales del Ordenamiento Territorial

El ordenamiento territorial en el Partido de Hurlingham persigue los siguientes objetivos generales:

1. Fomentar la productividad, participación y sustentabilidad, con un modelo policéntrico, integrado y atractivo para la vida urbana.
2. Consolidar el desarrollo urbano del distrito como parte integrante del sistema metropolitano de Buenos Aires.
3. Garantizar el derecho a la ciudad promoviendo condiciones de equidad y accesibilidad.
4. Promover la función social de la propiedad, asegurando un uso responsable y colectivo de la ciudad.
5. Equilibrar la distribución de cargas y beneficios, para lograr un desarrollo urbano justo y equitativo.
6. Preservar áreas de interés natural, paisajístico, histórico y cultural, protegiendo el patrimonio del municipio.
7. Proteger y mejorar el ambiente, mediante una planificación urbana que priorice el uso racional y sostenible de los bienes naturales.

1.3 Lineamientos para el Desarrollo Territorial

1. Integración metropolitana: Fortalecer la conectividad y el desarrollo regional para consolidar la inserción de Hurlingham en el Área Metropolitana de Buenos Aires, promoviendo una articulación eficiente con los municipios vecinos y optimizando el impacto económico, social y ambiental en la región.
2. Desarrollo sostenible y resiliente: Impulsar una densificación controlada que brinde sostenibilidad a la elevación de la tasa de crecimiento poblacional, asegurando infraestructura adecuada y medidas adaptación y mitigación de los impactos del cambio climático.
3. Fortalecimiento productivo: Promover polos de innovación productiva, apoyar a las PyMES y establecer alianzas con instituciones académicas y de investigación, públicas y privadas, para fomentar el desarrollo científico, tecnológico e industrial, consolidando a Hurlingham como un nodo productivo.
4. Mixtura de usos: Fomentar la integración de actividades residenciales, comerciales y productivas en zonas estratégicas, optimizando el uso del suelo para crear entornos dinámicos y funcionales que equilibren las necesidades de la población.
5. Estructura policéntrica: Consolidar centralidades barriales en Hurlingham, Villa Tesei y William Morris, fortaleciendo la cohesión social, la identidad local y el acceso equitativo a servicios y oportunidades en cada núcleo urbano.
6. Acceso a la vivienda digna: Mejorar el acceso a la vivienda y regularizar asentamientos, alineándose con la Ley Provincial 14.449/2012 de Acceso Justo al Hábitat.
7. Movilidad sostenible: Desarrollar corredores verdes, sistemas viales eficientes y aumentar la peatonabilidad, alineados con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), para promover una movilidad urbana sustentable, accesible y segura.
8. Espacios verdes y sostenibilidad ambiental: Incrementar la cantidad y calidad de espacios verdes, mejorando la calidad del aire, la infiltración de las lluvias, la higiene urbana y preservando el patrimonio natural para fomentar un entorno saludable y sostenible.
9. Ciudad a escala humana: Diseñar y consolidar espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, que fomenten el encuentro ciudadano, el uso colectivo y el arraigo barrial. Priorizar la calidad de vida, la equidad territorial y la interacción social en entornos urbanos pensados desde la proximidad y las necesidades cotidianas de las personas.
10. Patrimonio cultural: preservar, valorizar y promover el patrimonio cultural material e inmaterial de Hurlingham, mediante acciones de protección, restauración y difusión del acervo histórico, arquitectónico, artístico y paisajístico del Municipio.

1.4 Infraestructura verde y servicios ecosistémicos

En consonancia con los objetivos generales del ordenamiento territorial (1.2) y los lineamientos para el desarrollo territorial (1.3), se establecen los principios rectores para la planificación, diseño, ejecución y gestión de la Infraestructura Verde en el Municipio de Hurlingham, reconociendo su valor estratégico como elemento estructurante del desarrollo territorial sostenible y como generadora de Servicios Ecosistémicos (SE) esenciales para la calidad de vida urbana.

1.4.1 Principios y Definiciones

La Infraestructura Verde es un sistema planificado e interconectado de espacios naturales, seminaturales y construidos que conforman una red ecológica y social al interior del territorio urbano y periurbano. Incluye, entre otros, reservas naturales, parques, plazas, corredores verdes, arbolado urbano, techos y fachadas verdes, humedales, suelos permeables y sistemas urbanos de drenaje sostenible.

Su propósito es mantener y restaurar los procesos ecológicos, favorecer la conectividad ambiental y social, y ofrecer múltiples funciones y servicios ecosistémicos, tales como la regulación climática, la retención de aguas pluviales, la mejora de la calidad del aire y del paisaje, y el bienestar de la población.

Desde una perspectiva ecológico-cultural, la Infraestructura Verde se entiende también como un conjunto de elementos que sirve para reconfigurar los vínculos entre sociedad y naturaleza en una relación que integra espacio público y privado con el paisaje.

Servicios Ecosistémicos: Son los beneficios directos e indirectos que la población obtiene de los ecosistemas y la naturaleza. Para este Código, se priorizan los de Regulación (control de inundaciones, calidad del aire y agua, mitigación de islas de calor), Soporte (biodiversidad, ciclo de nutrientes) y Culturales (recreación, identidad local, salud y bienestar).

Conectividad Ecológica: Principio rector para la planificación, diseño y gestión del espacio público y las áreas verdes. Este principio busca evitar la fragmentación de los ecosistemas naturales y artificiales, asegurando la continuidad de los hábitats para facilitar el flujo de flora y fauna, mejorar los servicios ecosistémicos y la calidad ambiental. Se priorizará la vinculación entre áreas verdes con los corredores verdes, el Río Reconquista, el Arroyo Soto, el Arroyo Morón y los canales aliviadores.

Multifuncionalidad: La Infraestructura Verde deberá diseñarse para cumplir simultáneamente con múltiples funciones (ecológicas, sociales, recreativas, estéticas,

económicas y de movilidad), contribuyendo a la resiliencia urbana y al fortalecimiento de la estructura policéntrica del municipio. Para ello, se deberán incluir criterios de equidad territorial en la distribución de áreas verdes, principalmente plazas y parques.

1.4.2 Lineamientos Generales para la Infraestructura Verde

Corredores Verdes: Se priorizará la creación y mejora de Corredores Verdes que faciliten la movilidad peatonal entre las centralidades barriales, integrando el arbolado y las áreas de descanso con sistemas viales eficientes y seguros, en consonancia con el lineamiento de movilidad sostenible. Se considerarán corredores verdes a todos los espacios tales como riberas de cursos de agua (ríos, arroyos y canales), vías férreas, corredores de autopistas, parques urbanos, boulevard's, plazas, plazoletas, parques lineales, techos o muros verdes, espacios verdes institucionales. Valorizando y manteniendo los corredores verdes existentes tales como los situados en Avenida Vergara, General Conrado Villegas y General O'Brien. En función de garantizar la accesibilidad libre y pública a la ribera, se establece la prohibición de construcciones nuevas en una franja de 15 metros lineales contados desde el límite exterior del camino de sirga que se fija en 15 metros según el Art. 1974 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN). En estas franjas de superficie solo se admitirán intervenciones que amplíen o mejoren la infraestructura verde según los criterios de este Código y/o normativa específica o complementaria.

Criterios de Diseño Urbano: En el diseño de nuevos espacios públicos y en la renovación de los existentes, se priorizará el concepto de Ciudad a escala humana, incorporando elementos de la Infraestructura Verde que fomenten la accesibilidad, el esparcimiento, la seguridad y la salud.

Fomento de Techos y Fachadas Verdes: La Municipalidad promoverá mediante Premios o incrementos del FOT, la instalación de techos y fachadas verdes en edificios nuevos y existentes, especialmente en zonas de alta densificación, para la mitigación del efecto de isla de calor, la aislación térmica y la gestión de aguas pluviales.

Porcentaje de Suelo Absorbente: Se establece un porcentaje mínimo de suelo absorbente/permeable obligatorio dentro de las parcelas y veredas, especialmente en las de mayor superficie para mitigar el escurrimiento superficial, contribuir a la gestión de desagües pluviales y el desarrollo del arbolado urbano.

Reserva de Patrimonio Natural: En consonancia con la Ordenanza de Arbolado Urbano N°9499, se identificarán y protegerán los elementos de valor ambiental y paisajístico presentes en el ámbito privado que constituyan parte del patrimonio natural del

municipio tales como árboles históricos, pequeños humedales o fragmentos de vegetación nativa pudiendo limitar su alteración o remoción.

1.5 Autoridad de Aplicación

La Autoridad de Aplicación del presente Código de Ordenamiento Urbano será el Departamento Ejecutivo

1.6 Vigencia del Código

Este Código entrará en vigencia a partir de la sanción de la Ordenanza Municipal aprobatoria.

1.7 Idioma Nacional y Sistema Métrico Decimal

Todos los documentos que se relacionen con la presente Ordenanza, serán escritos en idioma nacional, salvo los tecnicismos sin equivalente en él. Es obligatorio el uso del sistema métrico decimal para la consignación de medidas.

1.8 Interpretación

Cualquier duda en la interpretación de esta Ordenanza, será resuelta por la Autoridad de Aplicación.

1.9 Actualización

El presente Código podrá ser objeto de una revisión integral a los veinticuatro meses de su entrada en vigencia. La autoridad de aplicación designada por el Departamento Ejecutivo remitirá al Honorable Concejo Deliberante los resultados y propuestas derivadas de la revisión. Se constituirá una Comisión Especial a tal efecto integrada por dos miembros del Departamento Ejecutivo y tres miembros del Concejo Deliberante.

1.10 Publicación

El Departamento Ejecutivo dispondrá la publicación digital de la presente Ordenanza.

1.12 Vigencia de los Proyectos Aprobados con Anterioridad a la Vigencia de esta Ordenanza

La aprobación otorgada a los proyectos presentados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza caducará automáticamente si las obras no se inician dentro del plazo de un año contado a partir de dicha entrada en vigencia.

Excepcionalmente, y por causas de fuerza mayor debidamente acreditadas, el Departamento Ejecutivo podrá conceder una prórroga única de hasta ciento ochenta (180) días corridos.

La presente ordenanza no regirá para aquellos proyectos cuya iniciación sea anterior a la sanción de esta ordenanza y hayan efectivizado el pago de los tributos aplicables según ordenanzas fiscal e impositiva vigentes.

1.13 Derogación de Disposiciones Existentes

A partir de la entrada en vigencia del presente del Código de Ordenamiento Urbano, quedarán derogadas todas las normas municipales que se opongan a la misma.

1.14 Normas Constructivas

Para todos aquellos aspectos constructivos que no se encuentren expresamente regulados por el presente Código de Ordenamiento Urbano continuarán vigentes, con carácter supletorio, las disposiciones la Ordenanza Municipal N° 8893/19, así como sus reglamentaciones técnicas y complementarias, en tanto no se opongan a los principios, objetivos y criterios establecidos en esta norma.

Toda solución constructiva, aún cuando no esté específicamente reglada en este Código o en la Ordenanza Municipal antes mencionada, deberá ejecutarse de conformidad con las Normas técnicas IRAM, CIRSOC aplicables a la materia y demás estándares de calidad, seguridad y sustentabilidad, respetando las reglas del buen arte de la ingeniería y arquitectura.

La autoridad de aplicación podrá interpretar, aclarar o complementar los aspectos técnicos no previstos, dictando las reglamentaciones necesarias para garantizar la coherencia normativa y la adecuada aplicación del régimen urbanístico del Partido de Hurlingham.

Las condiciones de prevención, protección, detección y combate de incendios exigibles para todo tipo de establecimiento, edificación o predio comprendido en la presente

Ordenanza, se registrarán por lo dispuesto en la Ley Nacional Nº 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Decreto Reglamentario Nº 351/79, normas CIRSOC de Reglamento de seguridad en Obras Civiles, Normas técnicas IRAM, Disposiciones relativas a la materia del Organismo de Defensa Civil de la Provincia de Buenos Aires, junto con toda norma complementaria, modificatoria o sustitutiva que a criterio de la autoridad competente resulte exigible para la aprobación del trámite.

El Departamento Ejecutivo, a través del área técnica que designe, reglamentará las normas constructivas aplicables en el Partido de Hurlingham, las cuales deberán guardar coherencia, armonía y compatibilidad con los principios, objetivos e indicadores establecidos en el presente Código de Ordenamiento Urbano.

La autoridad de aplicación podrá dictar criterios técnicos a fin de resolver situaciones no previstas, garantizar la interpretación uniforme y evitar vacíos normativos en los procesos de evaluación, habilitación y control de obras.

1.15 Tasa de Acceso Justo al Hábitat

Esta ordenanza reconoce la plusvalía urbana que se define como el incremento en el valor del suelo producido por una acción estatal –obra pública– o por una decisión estatal –cambio normativo–. La tasa creada por ordenanza tiene como objeto la apropiación de parte de ese mayor valor por el Estado para ser redistribuido con la comunidad con el destino al mejoramiento del hábitat.

2. Sujetos

A los fines del presente Código, se consideran sujetos intervinientes las siguientes personas físicas o jurídicas:

- A. **Propietario o Titular Dominial:** persona física o jurídica que figure como titular registral del inmueble, o que acredite derecho suficiente para disponer o intervenir legítimamente sobre el mismo.
- B. **Poseedor:** quien ocupe el inmueble de manera pacífica, pública, continua e ininterrumpida, comportándose como su dueño.
- C. **Tenedor:** quien detenta la tenencia del inmueble por cuenta y orden del propietario o poseedor, con autorización expresa de cualquiera de estos, sin intención de ejercer actos posesorios propios. Su intervención requerirá acreditar dicha autorización mediante instrumento fehaciente.
- D. **Profesional Interviniente:** arquitecto, ingeniero u otro profesional con incumbencia técnica en materia edilicia o urbanística, debidamente matriculado ante el colegio profesional correspondiente de la Provincia de Buenos Aires, que actúe como proyectista, director de obra, representante técnico, calculista u otro rol profesional previsto por la normativa vigente y este Código.
- E. **Constructor o Empresa Ejecutora:** persona física o jurídica que intervenga directamente en la ejecución material de la obra, ya sea por contratación privada, licitación o convenio. Será responsable solidariamente junto al profesional y al propietario por el cumplimiento de las normas vigentes.
- F. **Gestor, Mandatario o Apoderado:** persona física o jurídica autorizada mediante instrumento con firma certificada por el propietario, poseedor, tenedor o profesional, según corresponda, para intervenir en representación de estos ante la Autoridad de Aplicación.
- G. **Colindante:** toda persona física o jurídica titular, poseedora o tenedora de inmuebles linderos o con límites comunes al inmueble intervenido, cuando su consentimiento, conformidad o participación sea requerida expresamente por el presente Código o cuando puedan resultar directamente afectados por la intervención edilicia proyectada.

En el caso de personas jurídicas, deberá acreditarse la representación legal vigente mediante la presentación del estatuto/contrato social y el acta de designación de autoridades, o poder suficiente.

2.1 Obligación y Modalidades de Protección

La conservación y protección del patrimonio urbano, ambiental y cultural es una obligación compartida por propietarios, usuarios y profesionales intervinientes en el desarrollo urbano.

Esta responsabilidad se ejerce mediante diversas modalidades de preservación — integral, estructural, cautelar, ambiental y cultural— que aseguran que toda intervención respete el valor histórico, simbólico y paisajístico del Partido.

2.2 Responsabilidades del Propietario, los Constructores y Profesionales

La tramitación tiene carácter de Declaración Jurada, y como tal, su presentación implica responsabilidad legal por la veracidad de la información consignada.

Cualquier falseamiento, tergiversación y/o omisión de datos será pasible de las sanciones establecidas por la normativa vigente.

Los propietarios, usuarios, profesionales y empresas deberán cumplir con la totalidad de las disposiciones de este Código, asegurando que todas las intervenciones urbanas respeten las normas de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, funcionalidad y sustentabilidad. La observancia es de carácter obligatorio para toda persona, tanto física como jurídica, en los términos y alcances aquí definidos.

Todos los sujetos definidos en el presente capítulo —cuando participen de manera directa o indirecta en una intervención edilicia— serán solidariamente responsables ante la Autoridad de Aplicación por el cumplimiento de las obligaciones legales, reglamentarias, técnicas y fiscales emergentes del presente Código.

2.2.1 De los Propietarios o Tenedores

Los propietarios con su sola firma podrán llevar a cabo trabajos que requieran solamente aviso de obra.

En cuanto a proyecto y ejecución de instalaciones de tipo eléctrico, el propietario podrá hacerlo hasta 24 volts, contra tierra y del tipo electromecánico hasta ½ kw.

2.2.2 Del Director

Profesional interviniente que será responsable hasta la obtención del certificado final de los trabajos, del fiel cumplimiento de todas las disposiciones en vigor referentes a:

presentación de planos, modificaciones al proyecto, cálculos de estructura y toda otra infracción inherente a la construcción de la obra.

2.2.3 Del Constructor o Empresa Constructora

El Constructor será responsable de los materiales empleados, perjuicios a terceros y al personal, vicios ocultos y de toda infracción referente a la forma de llevar a cabo la construcción. Las personas jurídicas que actúen en calidad de constructoras deberán designar un Representante Técnico, quien será responsable del cumplimiento de la totalidad de las disposiciones en vigor referentes a la concesión del permiso municipal y a la construcción propiamente dicha.

Las personas jurídicas podrán ejecutar trabajos profesionales correspondientes a los constructores y/o directores siempre que se hagan representar ante la Autoridad de Aplicación por uno o varios profesionales matriculados.

La categoría de la misma será la del representante técnico que en cada caso intervenga; los documentos del proyecto de la obra llevarán la firma conjunta de su Presidente o Apoderado y su o sus representantes técnicos.

2.2.4 De los Representantes Técnicos

Pueden ser representantes técnicos los profesionales matriculados en sus respectivas categorías con matrícula vigente en su respectivo colegio profesional.

2.2.5 De la Ejecución de Proyectos

2.2.5.1 Proyectos de Obra

En todos los casos el proyecto, dirección y/o construcción de obras de arquitectura, estarán sujetos a las siguientes normas dentro de las categorías que se determinan a continuación:

1ª categoría: Ingenieros de todas las especialidades, cuyos planes de estudios los capaciten técnicamente para el desempeño de estas funciones; arquitectos.

2ª categoría: Maestros Mayores de Obra egresados del ciclo superior y de Instituciones autorizadas que a juicio de los organismos educacionales competentes, reúnan equivalente capacidad técnica.

3ª categoría: Todos los títulos de Constructor otorgados por Institutos Oficiales autorizados.

Las categorías enunciadas habilitan a las comprendidas en las mismas, para la realización de las obras que se detallan a continuación:

1ª categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de todo tipo de obra sin limitación alguna.

2ª categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, tres pisos altos y dependencias en azoteas, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo Plan de Estudio.

3ª categoría: Proyecto, dirección y/o construcción de hasta planta baja, un subsuelo, un piso alto y dependencias en azoteas, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en su respectivo Plan de Estudio.

Para el ejercicio de las facultades de proyectar o dirigir, los comprendidos en las categorías 2ª y 3ª, deberán acreditar una actuación no menor de dos años consecutivos en la práctica de la construcción.

2.2.5.2 Instalaciones

Pueden ser Directores de instalaciones las personas diplomadas o reconocidas por la Universidad Nacional, una vez matriculadas en el Colegio Profesionales correspondiente con las siguientes limitaciones:

1. Los Ingenieros Industriales, Mecánicos y Electricistas en sus respectivas especialidades.
2. Los Arquitectos e Ingenieros Civiles exclusivamente para las instalaciones inherentes a la edificación en sí a su cargo, con exclusión de las instalaciones industriales.

El Director puede dirigir toda obra que se relacione con su especialidad, según esté reglamentado por el Colegio Profesional correspondiente. Podrá tramitar bajo su sola firma, como Director, expedientes de permiso hasta la concesión del mismo.

Para la ejecución de toda obra, será necesario que intervenga el Instalador.

2.5.2.2.1 Categoría de los Instaladores

Pueden ser Instaladores de 1ª categoría: los Ingenieros diplomados o reconocidos por una Universidad Nacional, en una de las siguientes especialidades: Industrial, Eléctrica y Mecánica en sus respectivas especialidades, una vez matriculados en el Colegio Profesionales correspondiente.

Pueden ser Instaladores de 2ª categoría:

1. Los electrotécnicos diplomados por una Escuela Industrial para instalaciones eléctricas y electromecánicas.
2. Los técnicos mecánicos diplomados por una Escuela Industrial para instalaciones electromecánicas.
3. Los estudiantes de una Universidad Nacional que hayan aprobado el 4 año de Ingeniería Industrial, Mecánica o Electricista.

Pueden ser Instaladores de 3ª categoría:

1. Egresados de Escuelas Técnicas, con título o certificado habilitante.
2. Egresados de Institutos de Enseñanza debidamente reconocidos.

2.5.2.2.1 Categoría de las Instalaciones

Un profesional podrá llevar a cabo con su firma dentro de las limitaciones del grado de peligrosidad los trabajos que se enumeran a continuación:

1. Para proyectos y ejecución de instalaciones eléctricas un instalador de 3ª categoría, hasta 12 kw y 250 volts contra tierra; un instalador de 2ª categoría, hasta 200 kw y 13200 volts contra tierra; un instalador de 1ª categoría, sin límites.
2. Para proyectos y ejecución de instalaciones electromecánicas: un instalador de 3ª categoría hasta 17HP; un instalador de 2ª categoría, hasta 275 HP; un instalador de 1ª categoría, sin límites.

2.4 Naturaleza de Orden Público

Las disposiciones del presente Código tienen carácter de orden público, por lo que ningún acuerdo o convención particular podrá modificarlas ni dejarlas sin efecto.

No obstante, la Autoridad de Aplicación designada por el Departamento Ejecutivo podrá autorizar, con carácter excepcional, soluciones constructivas no contempladas expresamente en este cuerpo normativo, siempre que se acredite su equivalencia funcional o el cumplimiento de estándares superiores a los exigidos reglamentariamente.

3. Clasificación del territorio y Normas Generales de Tejido Urbano y Edificabilidad

3.1. Clasificación

De acuerdo con lo especificado en el artículo 5 del Decreto Ley 8912/77 y conforme con los Usos del Suelo y el estado actual del parcelamiento del territorio, el Partido de Hurlingham se considera Área Urbana en su totalidad.

Zona: Extensión delimitada del territorio municipal a la que se asigna un conjunto específico de normas de uso del suelo, densidad y edificación permitidas, con el objetivo de ordenar el desarrollo urbano de manera sostenible y funcional.

Corredor Urbano: Franja lineal de terreno que se extiende a lo largo de una vialidad principal (avenida, ruta o línea de transporte) y que cuenta con un tratamiento normativo diferenciado respecto a las zonas que atraviesa, promoviendo actividades comerciales, residenciales o mixtas según su definición.

El mismo se conforma a partir de un conjunto de áreas que poseen las siguientes características:

Áreas Centrales: Son las destinadas a usos comerciales, administrativos y de servicios, concentrando actividades de gran atractivo que generan intenso movimiento y afluencia de público por tratarse de áreas de buena accesibilidad.

Áreas Residenciales: Son las destinadas a la localización de vivienda como uso predominante o exclusivo. Su delimitación y normativa tiene por objetivo garantizar buenas condiciones de habitabilidad, admitiendo únicamente otros usos si son complementarios del residencial.

Áreas Industriales: Son las destinadas a las actividades productivas y depósitos permitiendo el desarrollo de éstas en adecuadas condiciones ambientales, sin agredir el entorno y preservando su calidad ambiental urbana.

Ejes Comerciales: Zonas de características lineales, cuyos usos se vinculan fuertemente al carácter estructurante de la arteria a lo largo de la cual se agrupan. Permiten la localización de actividades que requieren y se benefician con los diferentes niveles de accesibilidad.

Áreas de Usos Específicos: Son aquellas destinadas a la localización de equipamientos deportivos, sanitarios, recreativos, educativos, religiosos, o vinculados a la defensa, la seguridad y otros usos específicos localizados en predios de grandes superficies.

Zonas de Protección Ambiental: Se trata de zonas de la ciudad establecidas para proteger la naturaleza en su conjunto. Tiene fundamental importancia el mantenimiento de ecosistemas naturales y la restauración o recuperación de ambientes degradados, asegurando su perpetuación en las condiciones más naturales posibles.

Zonas de Promoción del Hábitat Popular: Zonas protegidas conforme al Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) y el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP), destinadas a la integración urbana y social de barrios populares. Promueve proyectos de urbanización social planificada, con parámetros urbanísticos, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento definidos por el Poder Ejecutivo (ver Capítulo IV, Sección I de la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat).

Anexos al presente Código se encuentran cuadrícula y planos indicativos de la ubicación y delimitación de las Zonas y Corredores que componen la clasificación territorial.

3.1.1 Zonas

CU - Zona Centralidad Urbana: Área núcleo estratégico del municipio destinada a concentrar actividades comerciales, administrativas, institucionales y de servicios, integrando residencias multifamiliares de alta densidad. Su planificación busca maximizar la accesibilidad y el uso continuo del espacio aprovechando la infraestructura y servicios para fomentar un dinamismo urbano que revitaliza el tejido existente.

AC - Zona Área Central: Área nodal, concebida como el epicentro de actividades comerciales, administrativas, financieras e institucionales, adaptadas a la escala de cada comunidad. Permite residencias multifamiliares de alta densidad, promoviendo una integración armónica que revitaliza el tejido urbano y fomenta la accesibilidad y el movimiento continuo.

RA - Zona Residencial Alta: Área destinada a viviendas multifamiliares de alta densidad, con comercios, oficinas y servicios como usos complementarios. Su estructura urbana fomenta la diversidad de actividades, asegurando un equilibrio entre la densidad residencial y la funcionalidad de los servicios a escala local.

RTMA - Zona Residencial de Transición Media: Alta Área de transición que conecta corredores comerciales con zonas residenciales de menor densidad, actuando como un enlace funcional. Su uso predominante es la vivienda multifamiliar y unifamiliar de

densidad media-alta, admitiendo usos comerciales y administrativos como complementarios para integrar el tejido urbano circundante.

RMB - Zona Residencial Media Baja: Área destinada a viviendas multi o unifamiliares de densidad moderada, enriquecida con comercios y servicios a escala barrial. Su diseño funcional asegura un equilibrio entre el uso residencial y los servicios locales, promoviendo un crecimiento ordenado, accesible y comunitario.

RI - Zona Residencial Mixta: Área versátil destinada a viviendas de baja densidad, complementada por una amplia gama de usos como comercios, pequeños talleres e industrias de bajo impacto. Su planificación fomenta la flexibilidad y la integración de actividades productivas en el tejido residencial, promoviendo un entorno dinámico y sostenible.

R - Zona Residencial: Área destinada a viviendas unifamiliares con comercios básicos diarios como uso complementario. Su diseño prioriza un ambiente tranquilo y comunitario, con espacios verdes y cercos que aseguran privacidad, y veredas adaptadas a las condiciones locales que refuerzan la accesibilidad peatonal y la integración barrial.

RE - Zona Residencial Especial: Área destinada exclusivamente a viviendas unifamiliares, diseñada para preservar un carácter residencial exclusivo y homogéneo.

CH - Zona Casco Histórico: Área de valor patrimonial en las inmediaciones del núcleo histórico de Hurlingham, caracterizada por su riqueza arquitectónica, cultural y ambiental. Prioriza la conservación de edificaciones mediante un catálogo de protección (integral, estructural o cautelar; ver Artículo 9.1).

SI - Zona Semi Industrial: Área destinada a actividades manufactureras, de almacenaje y servicios, planificada para garantizar condiciones ambientales adecuadas y preservar la calidad urbana del entorno. Admite viviendas de baja densidad como uso complementario, promoviendo un desarrollo industrial sostenible.

I - Zona Industrial: Espacio especializado en actividades industriales de gran escala, como manufactura, almacenaje y logística, con un enfoque en minimizar el impacto ambiental. Permite usos comerciales y residenciales de baja densidad con restricciones, con cercos diseñados para seguridad y veredas que facilitan el acceso.

UEI - Uso Específico Instituto de Tecnología Agropecuaria: Área destinada a la investigación, adaptación y validación científica para generar tecnologías agrícolas, semillas básicas y registradas, y procesos de mejoramiento genético para la agricultura familiar y comunitaria. Incluye espacios de experimentación y demostración educativa.

UEC - Uso Específico Cementerio Municipal: Área destinada al Cementerio Municipal para el desarrollo de sus funciones específicas.

UEHC - Uso Específico Hurlingham Club: Área destinada al desarrollo de actividades deportivas y sociales del Hurlingham Club.

UEEA - Uso Específico Esparcimiento y Equipamiento: Área destinada a plazas, parques, equipamiento comunitario y espacios para deportes, recreación y esparcimiento, tanto públicos como privados.

UEU - Uso Específico Universidad de Hurlingham: Área destinada a la enseñanza educativa pública de nivel superior en la Universidad Nacional de Hurlingham.

HP: Área destinada al Proyecto Hurlingham Park autorizado por ordenanza N° 9579/24.

3.1.2 Corredores Urbanos

HC - Corredor Hurlingham Centro: Alineamiento urbano que constituye el eje comercial, administrativo e institucional principal del municipio, diseñado para actividades de gran escala y residencias de alta densidad. Aprovecha su alta accesibilidad y conexión con redes de transporte metropolitano para promover un uso continuo y dinámico del espacio.

CE - Corredor Especial: Alineamiento urbano dedicado a actividades comerciales que se integran con el entorno urbano y ambiental inmediato, complementado por viviendas de media densidad para fomentar una convivencia armónica.

CCAJ - Corredor Comercial Arturo Jauretche: Alineamiento urbano destinado a actividades comerciales que se integran con el entorno urbano circundante, complementado por viviendas de media densidad en áreas específicas. Promueve la sinergia entre comercio, servicios y tejido residencial, potenciando la dinámica y funcionalidad de la zona.

CCCV - Corredor Comercial Conrado Villegas: Alineamiento de conectividad urbana destinado a actividades comerciales y de servicios estratégicos, que se complementa con viviendas de media densidad. Promueve la sinergia de usos (comerciales, de servicio y residenciales), consolidando un centro funcional que dinamiza y sirve a un área de influencia más amplia.

CCDA - Corredor Comercial Densidad Alta: Alineamiento urbano destinado a viviendas multifamiliares de media altura y alta densidad, junto con actividades comerciales y administrativas. Busca completar el tejido y la volumetría urbana existente, manteniendo zócalos comerciales para preservar la actividad comercial a nivel de calle.

CCDM - Corredor Comercial Densidad Media: Alineamiento urbano de escala barrial destinado a viviendas multifamiliares de media altura y densidad media, junto con actividades comerciales y administrativas. Su objetivo es completar el tejido urbano, manteniendo zócalos comerciales para reforzar la actividad local.

CCDB - Corredor Comercial Densidad Baja: Alineamiento urbano de escala barrial destinado a viviendas unifamiliares de baja altura y densidad, junto con actividades comerciales básicas y especializadas.

C1 - Corredor Comercial de Eje Vial: Alineamiento urbano orientado al comercio especializado a escala municipal o metropolitana, complementado por usos que apoyan la circulación vehicular, como servicios relacionados con el transporte.

3.1.2.1 Disposiciones para Corredores Urbanos

Alcance: Los corredores comprenden las parcelas frentistas al eje que los genera, salvo aquellas incluidas en zonas de Uso Específico.

Límites:

1. Lotes de esquina: Hasta 25 metros sobre la calle lateral, medidos desde la línea municipal del frente sobre el alineamiento. Si la distancia desde este límite hasta la divisoria del predio no excede 5 metros, se incluye toda la parcela.
2. Lotes intermedios: Hasta la línea divisoria del fondo de la parcela, sin superar el 50% de la dimensión de la manzana medida desde la línea municipal (máximo 50 metros).

Opción Normativa: En parcelas o sectores comprendidos en uno o más alineamientos o zonas, el titular del predio puede optar por las normas urbanísticas y de uso del suelo correspondientes a la zona o al alineamiento, dentro del área del alineamiento.

3.2 De la Subdivisión y el Parcelamiento Urbano

3.2.1 Definiciones y Propósito

La subdivisión y parcelamiento urbano consiste en la división de terrenos en parcelas individuales aptas para edificación, conforme a los parámetros establecidos en este Código, en cumplimiento del Decreto-Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires y su Decreto Reglamentario 1549/83. Su propósito es garantizar un desarrollo urbano sostenible, equilibrado y acorde con la densidad neta permitida, promoviendo la habitabilidad, accesibilidad, integración ambiental y funcionalidad urbana.

3.2.2 Parcelamiento de Nuevas Manzanas

3.2.1.1 Dimensiones de Manzanas y Trazado de Calles

En toda subdivisión de macizos o manzanas, el trazado de calles principales y las dimensiones de las manzanas deberán ser aprobados por la Autoridad de Aplicación designada por el Departamento Ejecutivo, quien evaluará su idoneidad conforme a los objetivos de planeamiento urbano, priorizando la movilidad sostenible, la accesibilidad y la integración funcional y ambiental.

3.2.1.2 Dimensiones de las manzanas

En sectores rodeados por manzanas existentes en tres o más lados, las nuevas manzanas seguirán el trazado resultante de la prolongación de las calles preexistentes, garantizando la continuidad del tejido urbano. En sectores sin manzanas preexistentes, se establecerán dimensiones mínimas por lado según la jerarquía vial:

- A. 150 metros para vías primarias.
- B. 110 metros para secundarias.
- C. 80 metros para terciarias.

La autoridad de aplicación podrá determinar dimensiones y superficies máximas considerando las características del entorno, el trazado vial y la zonificación vigente, para fomentar un desarrollo equilibrado y eficiente del suelo.

3.2.1.3 Trazado de Calles

En los casos de subdivisión de manzanas o macizos, el trazado y la articulación de las calles principales deberán ser sometidos a la aprobación de la Autoridad de Aplicación designada por el Departamento Ejecutivo, quien evaluará su conveniencia en función de los objetivos del planeamiento urbano.

La continuidad de la cuadrícula amanzanada no será exigida de forma obligatoria, pero deseada, y su mantenimiento podrá ser promovido en avenidas y calles troncales, conforme a criterios técnicos.

Se podrán admitir trazados no ortogonales, siempre que se ajusten a los principios de movilidad sostenible y resulten compatibles con los lineamientos urbanísticos vigentes, según valoración fundada de la Autoridad de Aplicación.

3.2.1.4 Ancho de las Calles

La trama urbana deberá adecuarse a los requerimientos de la estructura del Partido mediante el diseño de vías con los siguientes anchos mínimos:

- Avenidas principales con boulevard: 30 metros.
- Avenidas principales: 25 metros.
- Calles principales: 20 metros.
- Calles secundarias: 15 metros.
- Pasajes: 7,5 metros.

Calles de penetración y retorno (con "cul-de-sac" de 25 metros de diámetro mínimo):

- 11 metros hasta 150 metros de longitud
- 13 metros hasta 250 metros
- 15 metros para más de 250 metros.

Se fomentará el diseño de calles de prioridad peatonal o de convivencia en centros urbanos, entornos educativos, parques y áreas comerciales.

En zonas industriales (I) y semiindustriales (SI), calles mínimas de 20 metros y "cul-de-sac" de 40 metros de diámetro.

El Departamento Ejecutivo podrá fijar dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo en áreas consolidadas, cuando resulten impracticables o sea conveniente para asegurar la continuidad del trazado urbano existente, siempre que no se infrinjan los mínimos provinciales reglamentados en el art. 12 del Decreto-Ley 8912/77 por el Decreto 1549/83. Deberá fundamentar la decisión mediante dictamen fundado de la Autoridad de Aplicación, indicar con precisión las dimensiones de las vías resultantes y establecer las retribuciones o mecanismos pertinentes para su regularización.

3.2.1.5 Infraestructura, Servicios y Equipamiento Comunitario

Las áreas originadas por creación, ampliación o reestructuración urbana solo podrán habilitarse una vez completada la infraestructura y servicios esenciales incluyendo:

1. Red cloacal
2. Pavimentación

3. Energía eléctrica domiciliaria
4. Alumbrado público
5. Veredas
6. Desagües pluviales
7. Forestación, conforme a la normativa vigente

En casos de imposibilidad técnico-económica, la Autoridad de Aplicación podrá establecer normas especiales, garantizando como mínimo la provisión de:

8. Desagües pluviales
9. Tratamiento vial adecuado
10. Alumbrado público
11. Energía eléctrica

En solicitudes de eximición de obras de salubridad deberá asegurarse:

12. El acceso a agua apta para consumo humano;
13. La no afectación de las napas freáticas;
14. La determinación de densidad neta admisible mediante estudios técnicos aprobados por los organismos competentes.

3.2.2 Zonas Inundables

Aquellas zonas que sean definidas como inundables por el Municipio, estarán sometidas a las siguientes restricciones:

1. Se prohíbe la subdivisión de la tierra hasta tanto se realicen las obras que viabilicen la aptitud del suelo para usos urbanos.
2. Previo al inicio de una edificación se deberá solicitar a la Autoridad de Aplicación medida de cota mínima para los locales habitables.

3.2.3 Requisitos Generales para la Creación de Nuevas Parcelas

Dimensión mínima de parcela: Se refiere al ancho mínimo (frente de la parcela, medido sobre la Línea Municipal) y a la superficie mínima (área total de la parcela), son las determinadas por el presente Código para las distintas zonas del Partido, las cuales no serán inferiores a las establecidas por el Decreto-Ley 8912/77 para la densidad neta potencial de cada zona:

Z/C	Nombre	Densidad	Ancho	Superficie
CU	Centralidad Urbana	1250	25	500
AC	Area Central	1300	12	300
RA	Residencial Alta	1500	20	600
RTMA	Residencial de Transición Media Alta	750	12	300
RMB	Residencial Media Baja	500	10	250
RI	Residencial Mixta	300	10	300
R	Residencial	200	10	300
RE	Residencial Especial	180	10	300
CH	Casco Histórico	150	10	375
SI	Semi Industrial	200	12	300
I	Industrial	200	12	300
HC	Hurlingham Centro	1500	25	750
CE	Corredor Especial	1250	25	750
CCAJ	Corredor Comercial Arturo Jauretche	1000	25	250
CCDA	Corredor Comercial Densidad Alta	1250	25	375
CCDM	Corredor Comercial Densidad Media	750	12	300
C1	Comercial de Eje Vial	1000	25	500
UE	Usos Específicos	Definida por caso	Definida por caso	Definida por caso

Las parcelas deberán tener preferentemente forma rectangular, con una relación mínima entre ancho y fondo no inferior a 1:3, a fin de optimizar el uso del suelo y favorecer una edificación eficiente.

3.2.4 Parcelamiento de Manzanas Existentes

En los casos de subdivisión que no impliquen cambio de uso, la Autoridad de Aplicación podrá admitir dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea mediante englobamientos que permitan generar parcelas con proporciones más compatibles, o por circunstancias de hecho de difícil reversión, tales como configuraciones históricas o condiciones topográficas particulares.

La relación mínima entre ancho y fondo no será exigible en subdivisiones de manzanas o macizos existentes. En parcelas de esquina, se considerará como ancho el lado menor. Se podrá permitir a criterio de la Autoridad de Aplicación, la subdivisión de parcelas en esquina con un ancho inferior al mínimo exigido por la normativa zonal.

En los casos de lotes con frente a cul de sac o a calles curvas cóncavas con radios menores a doce metros, se considerará cumplido el requisito de ancho mínimo de frente cuando la cuerda del arco posea una longitud no inferior a cinco (5) metros.

3.2.5 Subdivisión de Parcelas Edificadas

La Autoridad de Aplicación podrá permitir la subdivisión de parcelas edificadas cuando las fracciones resultantes cumplan con las dimensiones mínimas establecidas para la zona y las edificaciones existentes respeten los indicadores urbanísticos vigentes —FOS, FOT, densidad neta—, así como las normas aplicables en materia de iluminación, ventilación y vistas a predios linderos, conforme al Código Civil y Comercial de la Nación

Las construcciones existentes no deberán transgredir los requisitos de iluminación, ventilación y vistas a vecinos, a excepción de aquellos casos en que lo determine la Autoridad de Aplicación.

La Autoridad de Aplicación designada por el Departamento Ejecutivo podrá requerir la presentación del plano municipal aprobado, croquis aclaratorios y/o realizar inspección ocular a efectos de verificar las condiciones edilicias del inmueble.

3.2.6 Anexión

La Autoridad de Aplicación podrá autorizar la creación de parcelas con dimensiones inferiores a las mínimas establecidas para la zona correspondiente, únicamente cuando su destino sea la anexión a parcelas linderas y la operación persiga alguno de los siguientes fines:

1. Regularizar títulos afectados por ocupaciones lindantes materializadas mediante construcciones preexistentes de difícil o costosa remoción.
2. Evitar la formación de pasillos o espacios intersticiales entre edificaciones en lotes colindantes, cuando dichos espacios no reúnan las dimensiones mínimas requeridas por la normativa vigente.
3. Corregir relaciones morfológicas desfavorables entre ancho y fondo, entendiéndose por tales aquellas inferiores a una proporción 1:3. En estos casos, el remanente deberá mantener, como mínimo, la superficie exigida para la zona.
4. Permitir transferencias de superficie entre parcelas contiguas, orientadas a implementar soluciones urbanísticas equivalentes o superadoras de la situación preexistente, tales como mejoras en accesibilidad, articulación de espacios verdes o adecuación funcional del tejido.

3.2.7 Dimensiones Mínimas de Parcelas para Proyectos Urbanísticos Integrales

Las dimensiones mínimas de parcela no serán exigibles en el marco de Proyectos Urbanísticos Integrales que prevean: (i) la ejecución total de las edificaciones, (ii) la provisión completa de infraestructura, y (iii) la incorporación de equipamiento comunitario.

En estos casos, deberá respetarse la densidad máxima establecida para la zona, la autoridad de aplicación definirá normas urbanísticas específicas relativas a indicadores edilicios, condiciones constructivas, provisión de áreas libres públicas y demás parámetros aplicables, conforme a las particularidades del proyecto.

3.2.8 Disposiciones para Unificación de Parcelas

Los planos de mensura para unificación o englobamientos de parcelas serán sometidos a la aprobación previa de la Autoridad de Aplicación designada por el departamento ejecutivo. Será obligatorio volcar todos los indicadores urbanísticos (FOS, FOT, densidad).

Cuando un edificio o edificios unidos funcionalmente se hallen emplazados en un predio constituido en más de una parcela perteneciente a un mismo propietario, se deberá proceder al englobamiento para formar una sola parcela. La unificación definitiva será requisito inexcusable para la obtención de permisos.

3.2.8.1 Unificación o Englobamiento Parcelario con usos no permitidos

En el caso de usos no permitidos, podrá permitirse el englobamiento o unificación de parcelas únicamente, a criterio de la Autoridad de Aplicación, cuando las parcelas involucradas se encuentren ocupadas y habilitadas para dicho uso con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.

Fuera de estos supuestos, no se admitirá la unificación ni el englobamiento parcelario para usos no permitidos. En ningún caso ello habilita ni podrá interpretarse como autorización para la ampliación de la edificación existente.

3.2.9 Parcelas Irregulares

Las parcelas que por trazado no sean de forma rectangular deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. El promedio de sus anchos en el frente y el fondo del lote no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
2. La superficie edificable de la parcela, por aplicación de los indicadores urbanísticos vigentes en la zona, deberá ser apta para el adecuado desarrollo de edificaciones que utilicen al máximo dichos indicadores.
3. El frente no debe ser inferior a 10 metros.

3.2.10 Subdivisión de Parcelas Superiores a 10.000 metros cuadrados

Toda subdivisión de parcelas superiores a 10.000 metros cuadrados deberá contar con aprobación por parte del Honorable Concejo Deliberante, previa consulta a la Autoridad de Aplicación designada por el departamento ejecutivo.

3.3 Urbanizaciones Cerradas

En atención al carácter urbano y abierto del Partido de Hurlingham, cualquier solicitud de proyectos de Clubes de Campo, Barrios Cerrados, según los términos del decreto provincial 27/98, deberá contar con aprobación del Honorable Concejo Deliberante según el procedimiento establecido en el art. 3.7 del presente código.

La autoridad de aplicación, podrá requerir al solicitante la presentación de los siguientes elementos, entre otros:

1. Estudio de impacto ambiental y urbano integral
2. Evaluación de conectividad e integración vial con la trama existente
3. Análisis de accesibilidad al transporte público y equipamiento comunitario
4. Propuesta de cesión de espacios públicos de uso común
Compromiso de apertura parcial o total del perímetro en sectores estratégicos
5. Garantías de provisión de infraestructura completa, con prioridad en servicios de agua, cloaca, energía, alumbrado y desagües
6. Justificación técnica y urbanística de la figura jurídica adoptada
7. Dictamen técnico del área legal y del área de planeamiento
8. Informe socioeconómico sobre el impacto del proyecto en la dinámica barrial

La autoridad de aplicación podrá establecer requisitos adicionales en función de la localización, escala o particularidades del proyecto propuesto.

3.4 Cesiones por Subdivisión o Parcelamiento

Se aplicarán las cesiones para equipamiento comunitario y espacio público regladas en el Decreto Ley 8912/77.

4. Del Espacio Urbano y Áreas Edificables

4.1 Espacio Urbano

4.1.1 Denominación

Se entiende por espacio urbano al área descubierta destinada a garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, a través del cumplimiento de requerimientos ambientales fundamentales.

Dichos requerimientos incluyen, entre otros: iluminación natural, ventilación, asoleamiento, aislamiento acústico, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, cobertura vegetal y demás elementos que contribuyan al saneamiento ambiental.

Estos espacios son esenciales para crear entornos urbanos saludables, confortables y visualmente equilibrados.

4.1.2 Conformación del Espacio Urbano

El espacio urbano comprende las áreas entre volúmenes construidos, libres de edificaciones, dentro de una parcela o área urbana. Cumplen funciones esenciales de ventilación, iluminación y configuración del entorno construido. Se compone de los siguientes elementos:

1. Vía pública: espacio comprendido entre las líneas municipales, que incluye tanto la calzada como las veredas. Constituye el principal ámbito de circulación peatonal y vehicular, y garantiza la conexión entre edificaciones y el sistema urbano.
2. Centro Libre de Manzana (CLM): es el área geométrica central de cada manzana, definida proporcionalmente según su configuración, que debe permanecer libre de construcciones permanentes.
3. Retiros:
 - A. Retiro de Línea Municipal (Retiro Frontal): área entre la línea municipal y el retiro obligatorio o voluntario de la edificación, según indicador urbanístico de la zona y/o corredor. Actúa como un espacio de transición contribuyendo a la ventilación, iluminación y calidad visual del entorno.
 - B. Retiro de Eje Medianero (Retiro Lateral): área entre la línea de eje medianero y el/los volúmenes edificables, los que para ser considerados parte del espacio urbano deben tener un ancho mínimo de 3 metros y no

- debe presentar obstrucciones en su desarrollo, exceptuando salientes y proyecciones de hasta 0.4 metros (Ej.: aleros, conductos).
- C. Retiro de Fondo: área entre la línea de eje medianero de fondo de parcela y el/los volúmenes edificables al interior de la parcela.

4. Espacio entre volúmenes edificados: área libre entre volúmenes edificados dentro de una misma parcela, siempre que la distancia de separación entre ellos sea igual o mayor a $\frac{1}{2}$ de la altura del edificio de menor altura. Si ambos volúmenes poseen la configuración de planta baja libre, la altura se calculará desde el primer nivel.

4.1.3 Centro Libre de Manzana (CLM)

4.1.3.1 Definición

El CLM es el área geométrica central de cada manzana, definida proporcionalmente según su configuración, que debe permanecer libre de construcciones permanentes. Su propósito es preservar el núcleo ambiental de la manzana, garantizando ventilación cruzada, iluminación natural y drenaje pluvial.

Este espacio constituye un mecanismo complementario para asegurar áreas descubiertas en las parcelas urbanas, promoviendo ventilación e iluminación natural, mejorando la permeabilidad del suelo, facilitando el escurrimiento pluvial, preservando el equilibrio ambiental y consolidando la morfología urbana.

Estas áreas contribuyen a la calidad del espacio urbano, la seguridad peatonal, la habitabilidad de las edificaciones y la continuidad del perímetro libre de la manzana. Pueden destinarse a jardines con vegetación nativa, mobiliario urbano o estructuras desmontables, conforme a los indicadores urbanísticos establecidos.

4.1.3.2 Determinación

4.1.3.2.1 Casos Generales

La profundidad máxima edificable (L) medida desde la Línea Municipal se determina con la fórmula:

$L = X * A$, donde:

L: Profundidad máxima edificable desde la línea municipal

X: Coeficiente definido por en la Grilla de Indicadores.

A: Profundidad total de la manzana medida desde la línea municipal, atravesando su centro.

En manzanas de forma irregular, la configuración deberá ajustarse conforme a los criterios gráficos establecidos en los anexos del presente código, a fin de preservar la continuidad del pulmón de manzana y garantizar su funcionalidad ambiental.

Manzanas Irregulares

4.1.3.4 Casos Particulares y Excepciones

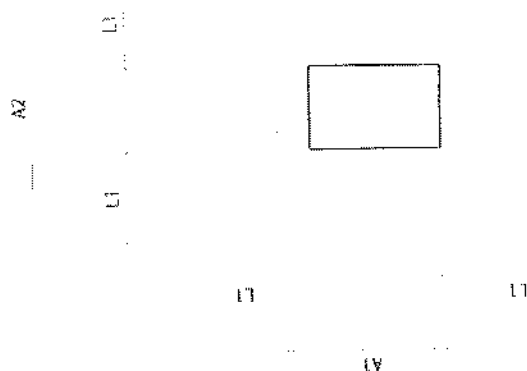
Al menos el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total del CLM deberá ser absorbente, con el objeto de garantizar el drenaje del suelo y maximizar los beneficios ambientales para lo cual podrán admitirse pavimentos articulados, calados, granza o elementos similares.

4.1.3.3 Permeabilidad

La figura del CLM debe ser homóloga (proporcional y análoga) a la forma de la manzana. Su delimitación deberá respetar los criterios establecidos en los gráficos complementarios que forman parte del presente código.

4.1.3.2.2 Disposición Geométrica

donde:
A: Total manzana
X: Coeficiente definido por en la Grilla de Indicadores.
 $L1 = X \cdot A1$
 $L2 = X \cdot A2$



A. CASO GENERAL
Manzana regulares

- Ocupación máxima: 7,5%.
- Retiro mínimo de fondo: 4 m.
- Altura máxima: 3 m.
- Cubierta no accesible.

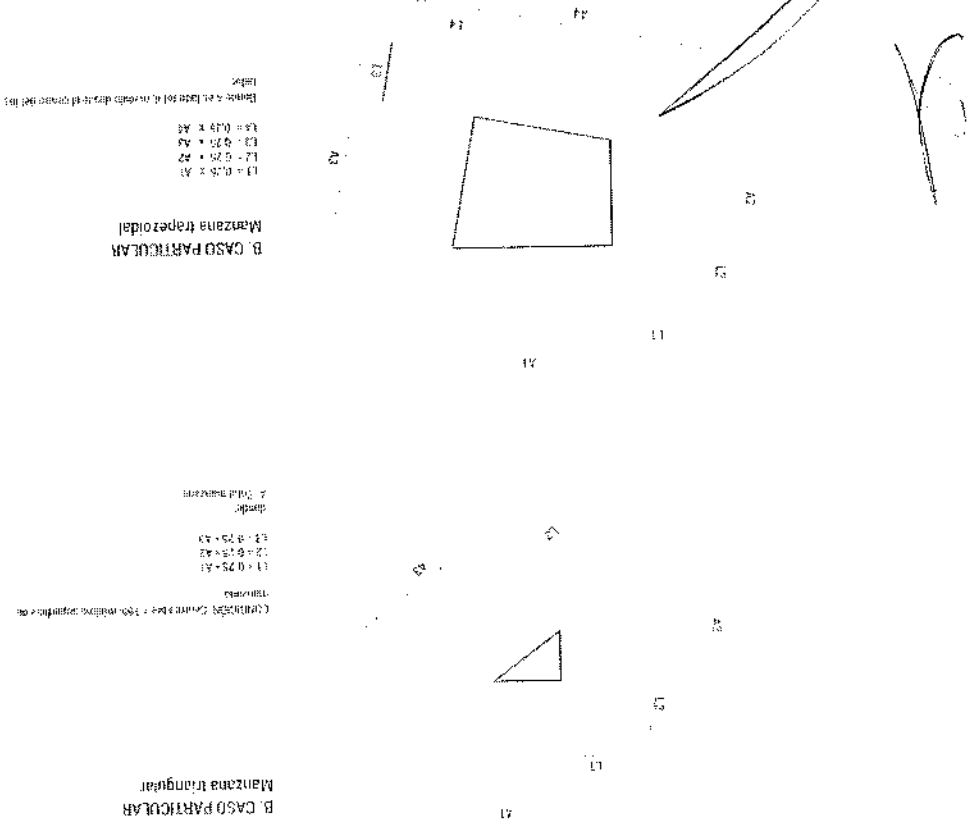
Condiciones generales

El CLM es un área esencialmente descubierta, permeable y absorbente, destinada a preservar el núcleo ambiental de la manzana. No podrá ocuparse con construcciones permanentes, salvo aquellas autorizadas por la Autoridad de Aplicación para usos complementarios a la residencia, como quinchos, vestuarios, sanitarios o depósitos, bajo las siguientes condiciones:

4.1.3.5 Condiciones de Uso

En casos de lotes con frente a dos calles, en tipologías de perímetro libre se permitirá opcionalmente la presentación de la distribución de la superficie correspondiente al centro libre de manzana en el espacio circundante del o los volúmenes construibles, atendiendo a los indicadores específicos de la zona y las edificaciones linderas.

Tipologías de Perímetro Límite en Zonas de Alta Densidad o Corredores Especiales



Cuando la edificación proyecte una cubierta inclinada, la altura máxima se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Altura} = (h_1 + h_2) / 2$$

Donde:

h_1 : Altura desde el nivel del terreno natural hasta el punto más bajo de la cubierta.

h_2 : Altura desde el nivel del terreno natural hasta el punto más alto de la cubierta (cumbre).

Las construcciones destinadas a usos complementarios (quinchos, vestuarios, sanitarios o depósitos) no se computarán en el cálculo del FOT.

4.1.4 Retiros

Los retiros podrán ser de carácter obligatorio o voluntario, según lo determine la Grilla de Indicadores y las condiciones particulares de la parcela. Su configuración, dimensiones y ubicación deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en este código y en la normativa complementaria aplicable, garantizando la ventilación, iluminación, permeabilidad y continuidad del espacio urbano.

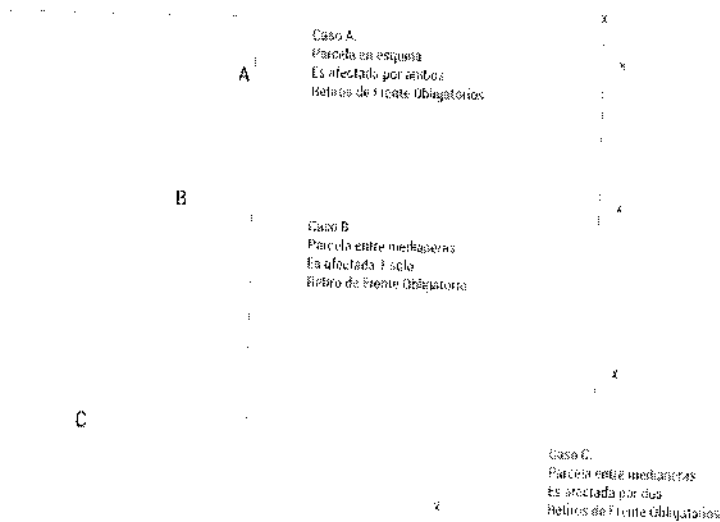
4.1.4.1 Retiro de Línea Municipal (Retiro Frontal)

4.1.4.1.1 Retiro Frontal Obligatorio (RFO)

El retiro frontal será obligatorio cuando se encuentre establecido en la Grilla de Indicadores. Este retiro tiene por objeto consolidar el perímetro libre de la manzana. En zonas de media y alta densidad se solicitará la incorporación obligatoria de vegetación nativa, diseño paisajístico o mobiliario urbano aprobado por la Autoridad de Aplicación. Los únicos elementos permitidos sobre el RFO serán cercos, infraestructura de servicios (gabinetes, nichos, tableros u otras instalaciones técnicas) y espacios semicubiertos para el guardado de vehículos cuya altura no supere los 2,5 metros.

En los lotes de esquina, todos los lados de la parcela con salida a la vía pública serán considerados para el RFO.

RETIRO DE FRENTE OBLIGATORIO
A distancia entre Línea Municipal y Retiro
definido en gráfico de ejemplares



4.1.4.1.3 Salientes permitidos:

Las salientes sobre el RFO o sobre la línea municipal estarán reguladas de acuerdo a la densidad poblacional de la zona.

En zonas con densidad menor a 650 habitantes por hectárea

- Aleros, cornisas y balcones podrán sobresalir hasta 0,40 metros sobre la Línea Municipal o RFO.

En zonas con densidad igual o superior a 650 habitantes por hectárea

- Cornisas hasta 0,40 metros. Balcones: hasta un máximo de 1,20 metros.
- Altura mínima libre sobre la vereda: 3 metros, salvo en zonas o corredores donde se exija una altura mayor para planta baja.
- Todas las salientes deberán ubicarse por encima de los 3 metros de altura.

4.1.4.1.4 Exenciones al RFO

Podrán eximirse del cumplimiento del retiro frontal, en todas las zonas y corredores, con excepción de las denominadas Residencial Especial y Casco Histórico las obras siempre que no superen los 9 metros de altura.

A los fines de respetar la conformación tipológica urbana preexistente, evitando alteraciones del espacio urbano desfavorables, podrá exigirse la consolidación de retiros

de frente concurrentes con los preexistentes, cuando la autoridad de aplicación lo determine. En Corredor HC se podrá eximir el RFO para la construcción de locales destinados a comercio.

4.1.4.1.5 Elementos no fijos y/o removibles en el RFO

La colocación de elementos no fijos y/o removibles en el área correspondiente al RFO requerirá aprobación previa por parte de la autoridad de aplicación.

4.1.4.2 Retiros Laterales (RL)

Los Retiros Laterales tienen por objeto garantizar condiciones adecuadas de ventilación, iluminación y separación entre edificaciones ubicadas en parcelas adyacentes, favoreciendo la habitabilidad y la conformación ambiental del tejido urbano. Los únicos elementos permitidos sobre el RL serán medianeras, cercos, infraestructura de servicios (gabinetes, nichos, tableros u otras instalaciones técnicas) y espacios semicubiertos para el guardado de vehículos cuya altura no supere los 2,5 metros.

4.1.4.2.1 Salientes permitidos: Balcones y Elementos Voladizos en Retiros Laterales

Se permitirá la construcción de salientes, balcones o elementos voladizos que cumplan las siguientes condiciones:

Balcones

- Estar abiertos en todos sus lados a partir de una altura mínima de 1,25 metros.
- Tener una medida máxima de 1,20 metro de voladizo.
- Guardar una distancia mínima al eje divisorio medianero de 3m desde el filo exterior del balcón.

Voladizos

- Hasta 0,50 metros una distancia mínima al eje divisorio medianero de 3,00 metros.

4.1.4.2.2 Elementos no fijos y/o removibles en el Retiros Laterales

La colocación de elementos no fijos y/o removibles en el área correspondiente al RL requerirá aprobación previa por parte de la autoridad de aplicación.

4.1.4.2.3 Tratamiento de los muros en Retiros Laterales

Los muros resultantes de los retiros laterales serán considerados fachadas debiendo recibir similar tratamiento a la fachada frontal.

4.1.4.3 Retiros de Fondo

Es el espacio mínimo que debe dejarse libre, sin construcciones permanentes, en la parte trasera de una parcela (opuesta al frente o línea municipal).

4.1.4.3.1 Carácter obligatorio

Serán exigibles en los casos establecidos por los indicadores urbanísticos aplicables a cada zona según el cuadro normativo correspondiente.

4.1.4.3.2 Salientes, Balcones y Elementos Voladizos en Retiros de Fondo

Se permitirá la construcción de salientes, balcones o elementos voladizos que cumplan las siguientes condiciones:

Balcones

- Estar abiertos en todos sus lados a partir de una altura mínima de 1,25 metros.
- Tener una medida máxima de 1,20 metro de voladizo.
- Guardar una distancia mínima al eje divisorio medianero de 3m desde el filo exterior del balcón.

Voladizos

- Hasta 0,50 metros una distancia mínima al eje divisorio medianero de 3,00 metros.

4.1.4.3.3 Elementos no fijos y/o removibles en el Retiros de Fondo

La colocación de elementos no fijos y/o removibles en el área correspondiente al retiro de fondo requerirá aprobación previa por parte de la autoridad de aplicación.

4.1.4.3.4 Tratamiento de los muros en Retiros de Fondo

Los muros resultantes de los Retiros de Fondo serán considerados fachadas debiendo recibir similar tratamiento a la fachada frontal.

4.1.4.4 Retiros en parcelas de esquina

Los lotes de esquina, definidos como parcelas con dos frentes colindantes con vías públicas (calles, avenidas o espacios públicos), se regirán por disposiciones específicas para los retiros. En éstos, todos los lados de la parcela linderos a la vía pública quedarán sujetos al RFO y la parcela quedará exenta del retiro de fondo obligatorio. Para el cómputo de premios al FOT y Densidad, sólo uno de los lados computará para el premio por retiro lateral, computando el lado restante únicamente premios por retiro de frente.

4.1.5 Restricciones a Vistas a Predios Linderos

Está prohibido generar vistas hacia predios linderos (ya sea desde vanos, balcones o terrazas) cuando se ubiquen a una distancia **menor a 3 m** del eje medianero.

4.1.6 Mantenimiento y Fiscalización

Los propietarios deben mantener los retiros y fondos libres de obstáculos, limpios. La Autoridad de Aplicación podrá realizar inspecciones, emitiendo intimaciones con plazo de 30 días para correcciones. Los incumplimientos serán sancionados conforme al Título 10, con apercibimientos, multas o remoción forzosa.

4.2. Áreas Edificables e Indicadores Urbanísticos

4.2.1 Grilla de Indicadores

4.2.1.1 Denominación

Los indicadores urbanísticos se encuentran plasmados en la Grilla de Indicadores y corresponden a las distintas zonas y corredores establecidos en el presente código, determinantes los mismos según la provisión de servicios cloacales y de agua apta para consumo humano con las que cuente el lote.

4.2.1.2 Criterios para Servicios Públicos

a. Parcelas sin provisión de agua potable ni cloacas: Se aplicarán los valores de la Grilla de Indicadores correspondiente para parcelas sin infraestructura de servicios.

b. Parcelas con provisión de servicios cloacales y/o agua potable:

- Con servicio cloacal y agua corriente: Se aplicarán los valores de FOS y FOT correspondientes a parcelas con infraestructura completa, conforme a la Hoja de Zona.
- Con servicio cloacal y factibilidad de agua mediante pozo: Si se presenta un estudio que garantice la potabilización y distribución del agua extraída de un pozo, elaborado y documentado por el profesional responsable del proyecto y/o dirección de obra según normativa vigente del ADA y organismos competentes, la parcela será considerada como provista de servicios. En este caso, se aplicarán los valores de FOS y FOT correspondientes a parcelas con infraestructura completa, según la Hoja de Zona.

4.2.2 Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

4.2.2.1 Denominación

Denomínase factor de ocupación del suelo al porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con edificación, por sobre la cota del predio. Se definen para cada zona o corredor según la grilla de zonas.

4.2.2.2 Cómputo

A efectos de determinar la superficie de ocupación del suelo, se computará como tal la proyección de la superficie cubierta y/o semicubierta cualquiera sea su uso, sobre cota de predio.

4.2.2.3 Casos particulares de aplicación del FOS

En aquellos casos que por aplicación del FOS la superficie resultante no posibilite la construcción de una vivienda mínima, podrá autorizarse una ocupación del suelo de hasta 80 m².

4.2.3 Factor de Ocupación Total (FOT)

4.2.3.1 Denominación

Denomínase al coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela da como resultado la superficie total máxima edificable. Se definen para cada zona o corredor según la grilla de zonas.

4.2.3.2 Cómputo

A efectos de determinar la superficie cubierta total edificable se computará como tal a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta ubicada por encima del nivel de la cota vereda, incluyendo espesores de muros y/o tabiques.

Asimismo, no se considerarán, a los efectos del cómputo, las correspondientes a:

1. Áreas destinadas a guardacoches a los efectos del cumplimiento de las exigencias de superficie establecidas por este código.
2. Cuartos de máquinas, cajas de escalera, tanques de agua, depósitos, bauleras y lavaderos ubicados en azotea.
3. Superficies de locales bajo cubiertas cuando no superen una cota de altura útil de 1.80 metros medidos desde el nivel de piso interior terminado del mismo.

4. Las superficies destinadas a circulaciones comunes, escaleras y ascensores se computarán en una sola planta.
5. Locales semicubiertos, definidos como aquellos con dos lados como mínimo abiertos y que no constituyan ningún tipo de local habitable.

4.2.3.3 Casos particulares de aplicación del FOT

En las parcelas menores a 200 m² de superficie el valor del FOT será el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$(\text{FOT} * (100 + \text{superficie de la parcela})) / (1,5 * \text{superficie de la parcela})$$

En este caso el FOT máximo permitido por fórmula más los premios que pudieren corresponder no podrá superar el valor 3.

En aquellos casos que por aplicación del FOT la superficie resultante no posibilite la construcción de una vivienda mínima, podrá autorizarse una ocupación del suelo de hasta 80 m².

4.2.3.4 Premios o incrementos del FOT

En el marco de los lineamientos para la planificación, diseño, ejecución y gestión de la Infraestructura Verde del Municipio y según el artículo 47 del Decreto Ley 8912/77 se establecen, para cada zona o corredor, incrementos o premios sobre los valores máximos de FOT y densidad de las mismas. Los premios o incrementos por zona y/o corredor, en conjunto, no podrán superar el tope de 65 % de los valores máximos establecidos.

En los supuestos que se alcance el máximo de 65% y el proyecto incluya sistemas de captación y reutilización de aguas de lluvia o aguas grises, fachadas verdes o techos verdes, sistemas de eficiencia energética y/o paneles solares, podrá incrementarse dicho porcentaje hasta un 70%.

Asimismo, para el cómputo de aquellos premios que en su conjunto no alcancen el 70% se realizará una deducción del 5% de la sumatoria total, la que podrá ser recuperada en caso de presentar evidencia y factibilidad para la implementación de los sistemas antedichos hasta alcanzar el porcentaje original. Dichos proyectos deberán ser documentados en la presentación del permiso de obra y analizados por la Autoridad de Aplicación.

Asimismo, las superficies referidas en los incisos 2, 3, 4 y 5 del Artículo 4.2.3.2, serán computadas por fuera del tope máximo de 65% o premio alcanzado menos deducción según el párrafo precedente, con un máximo de 70% o el premio alcanzado.

4.2.3.4.1 Por ancho de parcela

Un incremento por cada metro que exceda los 10 metros y hasta un incremento máximo del 25% según lo indicado en la Grilla de Indicadores.

4.2.3.4.2 Por edificación separada de eje divisorio

Cuando la construcción se separe del eje divisorio lateral a partir de los mínimos exigidos para cada zona o en su defecto, a partir de los 4 metros con un máximo del 15 % según lo indicado en la Grilla de Indicadores. En caso de retirarse de ambos ejes divisorios laterales, el incremento podrá computarse hasta el 30%.

4.2.3.4.3 Por edificación con retiro voluntario de la línea municipal

Cuando exista retiro de la línea municipal, podrá incrementarse el FOT por cada metro de retiro y hasta un máximo de 15 % según lo indicado en la Grilla de Indicadores.

4.2.3.4.4 Por menor superficie de suelo ocupada

Cuando la superficie ocupada por el proyecto, sea menor que la que resulte de la aplicación del FOS máximo establecido para cada zona, podrá incrementarse el F.O.T. hasta un máximo del 10 % de manera proporcional según lo indicado en la Grilla de Indicadores

4.2.4 Densidad

4.2.4.1 Denominación

La densidad poblacional neta se define como la relación entre la población proyectada en un área o zona y la superficie de los espacios edificables correspondientes, conforme a los indicadores establecidos en la Grilla de Indicadores.

La misma resulta de multiplicar el indicador poblacional neto de la zona por la superficie de la parcela. Este cálculo determina la cantidad máxima de habitantes que el proyecto puede contemplar, lo que definirá el número máximo de unidades funcionales admitidas.

4.2.4.2 Cómputo

4.2.4.2.1 Redondeo de resultados:

Los resultados con decimales se redondearán considerando la primera cifra decimal:

- Si es menor a 5, se conserva el valor entero (por ejemplo, 7,43 se redondea a 7).

- Si es igual o mayor a 5, se suma una unidad al valor entero (por ejemplo, 7,52 se redondea a 8).

4.2.4.2.2 Cómputo por destino

La densidad habitacional neta se calcula según el tipo de uso de las edificaciones, conforme a los siguientes parámetros:

- **Vivienda:** 2 personas por dormitorio con un mínimo de 2 personas por Unidad Funcional.
- **Comercio u oficinas:** 40 metros cuadrados por persona, considerando únicamente las superficies netas destinadas a la permanencia de personas (excluyendo áreas como núcleos sanitarios, circulaciones o corredores).
- **Hospedajes o internación:** 2 personas por habitación.

4.2.4.3 Casos particulares de aplicación de la densidad

En aquellos casos que por aplicación de la fórmula general la superficie resultante no posibilite la construcción de una vivienda mínima, podrá autorizarse una densidad de hasta 6 habitantes.

4.2.4.2 Premios o incrementos de la densidad

Se computarán los mismos premios aplicados al FOT según artículo 4.2.3.4.

4.2.5 Altura Máxima Permitida (AMP)

4.2.5.1 Denominación

La Altura Máxima Permitida (AMP) es la cota vertical máxima que puede alcanzar una construcción, medida desde el nivel de la vereda hasta la parte superior del volumen edificado en la línea de frente. En parcelas con más de una línea municipal (esquinas o predios pasantes), la cota se determinará para cada frente según los criterios de accesibilidad al espacio urbano establecidos por la Autoridad de Aplicación.

Las obras que se encuentren en parcelas ubicadas sobre trazas definidas como vías aéreas por ANAC, se deberán respetar las distancias de seguridad exigidas en la normativa de aeronavegación.

4.2.5.2 Planta Baja Libre (PBL)

En zonas o corredores donde se permita la Planta Baja Libre (PBL), la AMP se medirá desde un plano de referencia horizontal ubicado a 3,5 metros, o según la altura mínima

exigible para planta baja de la zona establecida en la grilla de indicadores urbanísticos, sobre la cota de la vereda. Para ser considerada PBL, la planta baja debe cumplir las siguientes condiciones:

1. Permitir la libre circulación desde la vía pública hacia el espacio urbano generado por el retiro de frente.
2. Limitar los cerramientos a los estrictamente necesarios para locales comerciales, vestíbulos o circulaciones verticales, ocupando como máximo el 50% de la superficie total de la planta baja, garantizando que los tabiques permitan una visibilidad plena de al menos el 40% de la superficie de la planta baja.
3. No establecer sobre el Retiro de Frente construcciones permanentes de ningún tipo, ni de infraestructura de servicios (gabinetes, nichos, tableros u otras instalaciones técnicas), salvo imposibilidad constructiva. La colocación de elementos no fijos y/o removibles, requerirá aprobación previa por parte de la autoridad de aplicación.
4. Sobre el RFO se admitirá la construcción de muro sobre el eje medianero, únicamente cuando los edificios linderos —construidos con anterioridad a la vigencia de esta norma— no cuenten con retiro frontal. En caso de que los predios linderos se adecuen a las nuevas condiciones de retiro, los paramentos construidos sobre línea municipal deberán ser eliminados para dar continuidad al perímetro libre de la manzana.

Las superficies de PBL serán exceptuadas, o calculadas según Artículo 4.2.3.4, a los efectos del cálculo del FOT.

4.2.5.3 Construcciones permitidas sobre la AMP

Sobre la AMP, solo se autorizarán antenas, pararrayos, cajas de escalera, tanques de agua, depósitos, bauleras, lavaderos salas de máquinas, elementos análogos y/o locales en remate, siempre que no afecten la ventilación o el asoleamiento de predios linderos, conforme a los principios de la Ley Provincial 8912/77 (Art. 14).

4.2.5.3.1 Locales en Remate

Con la finalidad de optimizar el asoleamiento, se define un límite construible de hasta dos volúmenes para los remates superiores de edificaciones en altura estableciendo un retiro mínimo de 2 metros sobre la línea de frente edificada para cada nivel sin que excedan un plano inclinado a 45° trazado desde el borde del plano vertical de la línea oficial opuesta a la parcela sobre la que se esté construyendo.

Dichas superficies computarán a los efectos del cálculo del FOT.

4.2.5.3.2 Antenas, pararrayos, cajas de escalera, tanques de agua, depósitos, bauleras, lavaderos, salas de máquinas, elementos análogos

No podrán superar los 2,80 metros por sobre la AMP, salvo en edificaciones con alturas máximas iguales o mayores a 20 metros donde podrán superar dicha altura.

En edificios entre medianeras en predios de ancho mayor a 15 metros dejarán como mínimo retiros de: tres metros de los ejes divisorios y tres metros de los paramentos de frente y fondo del edificio. Para predios de ancho igual o menor a 15 metros, el retiro de los ejes divisorios podrá reducirse hasta 1,50 metros manteniendo en 3 metros el retiro de los paramentos de frente y fondo. Los tanques de agua y los conductos de ventilación podrán sobreelevarse por encima de la AMP hasta un plano límite igual a 4 metros.

Dichas superficies serán exceptuadas, o calculadas según Artículo 4.2.3.4, a los efectos del cálculo del FOT.

4.2.5.4 Altura de fachada en esquina

En un predio ubicado en esquina cuyas vías públicas concurrentes estén reguladas por distintas alturas, se tomará la altura mayor y la misma se podrá llevar sobre la calle transversal en una distancia igual a 25 metros a partir de la intersección de la línea de esquina.

Cuando un predio ubicado en esquina tenga AMP diferentes en cada uno de sus lados, deberá generar un enrase de por lo menos 3 metros sobre la línea de frente edificada por encima de la menor AMP contados desde el eje medianero en cuestión, igualando así la altura permitida sobre la calle más desfavorable, constituyendo un retiro lateral en altura. A partir de esto, podrá a continuación tomar la altura mayor y los indicadores superiores, considerándose los mismos criterios de exigencias que para un retiro lateral completo.

4.2.5.5 Altura de fachada en predio intermedio con frente a dos o más calles

Cuando un predio intermedio tenga frente a dos o más calles, la determinación de la altura del edificio sobre cada frente se hará en forma independiente y los planos horizontales que correspondan a cada una de ellas, serán válidos hasta una línea imaginaria que divide al predio en tantas fracciones como frentes tenga.

En caso de duda, se deberá adoptar el criterio que establezca el Organismo de Planeamiento.

4.3 Tratamiento de cuerpos sobreelevados

4.3.1 Separación entre cuerpos sobreelevados

La separación entre cuerpos sobreelevados en una misma parcela, cumplirá con las normas de paramentos enfrentados (6.3 Patios).

Los balcones y cuerpos salientes cerrados existentes entre cuerpos sobreelevados, sólo podrán sobresalir la quinceava parte y la dieciochoava parte respectivamente de la distancia entre cuerpos. Los aleros guardarán, respecto a las salientes, las mismas restricciones que los balcones.

4.3.2 Tratamiento de muros en cuerpos sobreelevados

Los muros divisorios y los privativos visibles desde la vía pública, deben ser tratados arquitectónicamente siguiendo el formato de la fachada principal existente.

Prevía aprobación especial por parte de la autoridad de aplicación, el tratamiento de estos muros puede ser reemplazado por pantallas caladas ubicadas sobre o próximas a la línea municipal, u otro sistema adecuado.

En los casos de reedificación de los edificios linderos existentes, el tratamiento de esos muros estará a cargo del propietario de la reedificación.

La estética urbana es considerada de orden público. Por lo tanto, las fachadas de los edificios deben alinearse en sus conceptos y directrices fundamentales con la estética arquitectónica del conjunto edilicio, considerando su emplazamiento y el carácter del lugar. Las fachadas incluyen los paramentos exteriores de frente, contrafrente y laterales visibles desde la vía pública, junto con todos los elementos adosados (revestimientos, balcones, terrazas, barandas, carpinterías, cerramientos, aleros, voladizos, carteles, conductos e instalaciones).

Los paramentos exteriores orientados hacia la vía pública se consideran fachadas principales.

Todas las partes que las componen deben estar en armonía con la estética del conjunto arquitectónico y están sujetas a la aprobación de la Autoridad de Aplicación, la cual puede rechazar proyectos que considere contrarios a los preceptos de la estética urbana.

En planta baja, está prohibido que las hojas de puertas, portones o ventanas, así como barandas o rejas, sobresalgan de la Línea Municipal y/o del RFO.

Los muros divisorios y medianeros que sean visibles desde la vía pública o desde una parcela lindera deben recibir un tratamiento arquitectónico similar al de la fachada principal en cuanto a revestimientos, colores y otros aspectos estéticos.

4.4 Superficie destinada a guarda y estacionamiento de vehículos

Deberá preverse en cada parcela espacio para estacionamiento automotor y para carga y descarga en caso de corresponder, debiendo afectar superficies conforme a lo establecido en la Grilla General de Usos.

La autoridad de aplicación podrá requerir superficies adicionales de estacionamiento cuando las características específicas de la actividad lo demanden, considerando factores como el volumen de tráfico generado, el tipo de uso o las necesidades operativas particulares.

4.4.1 Módulo de estacionamiento, carga y descarga.

Se establece como módulo de estacionamiento una superficie mínima de 12,50 metros cuadrados (Ancho = 2,5 metros; Largo = 5 metros), y como módulo de carga y descarga una superficie mínima de 25 metros cuadrados. Dichas superficies no incluyen espacios para maniobras y/o circulaciones.

4.4.2 Cómputo del área destinada a guardacoches

No se computará como superficie destinada a guardacoches la correspondiente a rampas, ni a pasillos destinados a accesos.

Podrán computarse como superficie destinada a guardacoches los espacios urbanos constituidos por los retiros y fondos libres de manzana, siempre que los mismos sean accesibles y permanezcan como superficie absorbente, para lo cual podrán admitirse pavimentos articulados, calados, granza o elementos similares.

4.5 Criterios para la medición de espacios libres

Para la medición de los espacios libres, las proyecciones generadas por salientes, voladizos o conductos de chimeneas y parrillas que no excedan los 0,60 m de profundidad no serán consideradas como invasiones de dicho espacio. Estas salientes tampoco serán computadas en el cálculo del FOS ni del FOT. En el caso de existir escaleras dentro de los límites del espacio libre, su proyección horizontal sólo será considerada para la medición a partir de los 2,00 metros de altura.

4.6 Modificaciones a construcciones existentes

Cuando en una construcción existente el factor de ocupación de suelo FOS, esté excedido, pero no así el FOT, se podrá autorizar la remodelación y/o la ampliación de la superficie cubierta existente hasta alcanzar los indicadores máximos establecidos para la zona, siempre que ello no implique un incremento del FOS. En estos casos deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. La superficie a construir en las plantas superiores deberá respetar el valor del F.O.S. máximo establecido para la zona.
2. No podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponder en concepto de premios.
3. Las obras a ejecutar no podrán ir en desmedro de las condiciones de iluminación y ventilación de la construcción existente.

Cuando una construcción existente supere el FOT establecido para la zona donde se encuentre edificada, podrán autorizarse modificaciones que, sobre la base del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, no implique incremento de ninguno de los indicadores de ocupación. En estos casos no corresponderá la aplicación de premios.

Para los casos especificados, el Organismo de Planeamiento tomará intervención a efectos de determinar si se trata de una modificación de lo existente o de una obra nueva. En ambos casos se deberá contemplar como parámetro de evaluación, la antigüedad y el estado del inmueble.

Asimismo, se considerará favorablemente la introducción de cambios que mejoren las condiciones de habitabilidad: ventilación, iluminación, asoleamiento, funcionalidad general, y otros que, a criterio de la autoridad de aplicación se consideren como mejoras a la edificación existente.

4.7 Normas para proyectos especiales

En casos de parcelas mayores a diez mil metros cuadrados de superficie, con excepción de las que se encuentren en la zonificación Industrial Exclusiva, se deberá presentar ante el Honorable Concejo Deliberante un pedido de indicadores de ocupación, alturas máximas, densidades y normas de tejido urbano específicos.

Cualquier solicitud de proyectos en parcelas superiores a diez mil metros cuadrados de superficie sólo podrá ser aprobada por el Honorable Concejo Deliberante (HCD) quien basará su decisión en opinión fundada e informes previos que evalúen la propuesta emanados del Departamento Ejecutivo y puesto a debate en Audiencia Pública

obligatoria, debiendo ser notificados los afectados directos del proyecto que se intenta emplazar.

La propuesta deberá ser integral, lograr mejores condiciones de habitabilidad que las establecidas en este Código de Ordenamiento Urbano, y asegurar niveles de molestias iguales o menores a los permitidos en la zona.

Para realizar un pedido de análisis y aprobación de un proyecto especial, se deberá, presentar un Estudio de Impacto Urbanístico, el que incluirá la siguiente documentación:

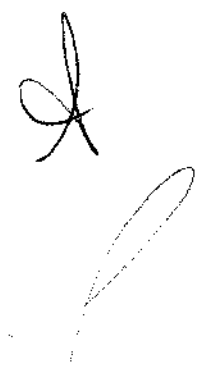
1. Solicitud firmada por el propietario del predio y por el profesional actuante y competente según el tipo de consulta, donde se detalle el proyecto a desarrollar.
2. Copia de plancheta catastral.
3. Antecedentes de construcción y/o habilitación, si los hubiere.
4. Memoria descriptiva indicando:
 - a. Exigencias del Código de Ordenamiento Urbano para la parcela.
 - b. Propuesta de modificación.
 - c. Justificación del pedido, señalando los beneficios y/o perjuicios que se prevean en la parcela y en su entorno.
 - d. e. Relevamiento del entorno donde conste la siguiente información:
 - e. Usos del suelo.
 - f. Altura de la edificación.
 - g. Retiros de frente.
 - h. Tipología edilicia y estado de la edificación.
5. Anteproyecto, en el caso de construcciones, detallando:
 - a. Implantación.
 - b. Planta, corte y vistas (estas últimas incluirán siluetas aproximadas de las edificaciones vecinas).
 - c. Silueta y balance de superficies.
 - d. Superficies y módulos de estacionamiento.
 - e. Alturas.
 - f. Retiros.
 - g. Indicadores urbanos.
 - h. Perspectivas
6. Esquema de servicios previstos en caso de ser necesarias extensiones de la red existente.

5. Usos del Suelo

5.1 Definición

Se entiende por usos del suelo al conjunto de regulaciones que determinan las actividades específicas autorizadas en cada zona o corredor del territorio municipal, conforme a los criterios de zonificación.

Estas disposiciones tienen como finalidad organizar y equilibrar el desarrollo urbano, orientándose en base a los siguientes objetivos:

- 
1. Separación de actividades incompatibles
 2. Organización funcional del territorio
 3. Protección ambiental, patrimonial y paisajística
 4. Promoción del desarrollo económico y social
 5. Control de la densidad edilicia y del tránsito urbano
 6. Aprovechamiento racional del suelo
 7. Equitativa distribución de cargas y beneficios del crecimiento urbano
 8. Prevención de riesgos y preservación del ambiente y los recursos naturales
 9. Jerarquización del espacio público y la infraestructura
 10. Mejora de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida
 11. Protección del patrimonio cultural, histórico y natural

5.2 Obligación de solicitar licencia

No se podrá utilizar o habilitar o cambiar de uso o destino una finca, instalación o parte de ellas para un propósito cualquiera, hasta tanto el interesado no solicite y le sea acordada, la licencia respectiva.

No se aplicará a las fincas destinadas exclusivamente a viviendas lo citado precedentemente, pero sí deberán efectuar el cambio de destino en los planos, en la forma que establece esta Ordenanza.

5.3 Usos Permitidos

5.3.1 Denominación

Se consideran usos permitidos todos aquellos —predominantes o complementarios— que pueden radicarse en una zona determinada, cumpliendo con las prescripciones del

presente Código de Ordenamiento Urbano y que se encuentren expresamente indicados en la Grilla General de Usos anexa.

Cuando un uso se encuentre permitido, el propietario o titular del dominio podrá solicitar la radicación, habilitación o aprobación de planos de obra con destino conforme a dicho uso, tanto para construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones, dentro de los límites y condiciones de ocupación del suelo vigentes.

La localización de los usos permitidos deberá ajustarse a los umbrales máximos de perturbación ambiental y a las normas de calidad establecidas para cada zona, procurando garantizar la convivencia armónica entre los diferentes usos urbanos y la protección del entorno.

Los usos industriales, los talleres, los depósitos, y en general toda actividad susceptible de generar impacto ambiental o urbano, se definen y clasifican conforme al grado de perturbación o molestia que generan y su nivel de complejidad ambiental, de acuerdo con los parámetros establecidos en la Ley Provincial N.º 11.459 y sus normas complementarias o modificatorias, o las normas que en el futuro la sustituyan.

El Departamento Ejecutivo tendrá a su cargo la interpretación, evaluación y clasificación de los establecimientos o actividades a autorizar o renovar su autorización, de conformidad con la Grilla de Usos, según su naturaleza y características técnicas así como la actualización y ampliación técnica de la Grilla de Usos.

Los permisos que en virtud de estas disposiciones se otorguen podrán ser revocados cuando se identifiquen contravenciones a las disposiciones ambientales, de seguridad, salubridad dispuestas por la normativa local, provincial o nacional aplicable o cuando perturben la normal convivencia comunitaria.

5.4 Usos preexistentes

Se consideran usos preexistentes aquellas actividades, establecimientos o instalaciones que a la fecha de entrada en vigencia del presente Código se encuentren en funcionamiento y, no se ajusten a las disposiciones actuales de zonificación o al régimen de usos permitidos establecido para el área donde se localicen.

5.4.1 Vigencia del uso

La habilitación correspondiente conservará su validez mientras la actividad continúe en forma ininterrumpida y el titular adopte las medidas necesarias para eliminar o mitigar toda fuente de molestia comprobada por los organismos competentes.

5.4.2 Cese de la actividad

En caso de cesar la actividad por un período superior a seis meses, el inmueble deberá destinarse a un uso permitido conforme a la Grilla General de Usos vigente. Asimismo, la autoridad de aplicación podrá disponer el cese inmediato del uso preexistente cuando éste resulte manifiestamente contrario a las normas ambientales vigentes o al ordenamiento urbano establecido por el presente Código. Podrá admitirse excepcionalmente un uso de igual o menor grado de perturbación ambiental, debidamente certificado y con dictamen favorable de las áreas municipales competentes.

5.4.3 Ampliaciones y remodelaciones

Los usos preexistentes que cuenten con habilitación municipal o con trámite iniciado bajo la normativa anterior, podrán realizar modificaciones o modernizaciones internas, orientadas a mejorar las condiciones ambientales, sanitarias o de seguridad.

No se admitirán ampliaciones que impliquen incremento de superficie construida, salvo cuando se trate de obras necesarias para la adecuación tecnológica o funcional de la actividad existente y esta redunde en un mejoramiento de las condiciones ambientales, sanitarias o de seguridad.

5.4.4 Obras Nuevas

Las obras nuevas correspondientes a usos preexistentes que cuenten con trámite iniciado con anterioridad a la promulgación de este Código, podrán aprobarse por la Autoridad de Aplicación.

5.5 Usos no consignados

Se consideran usos no contemplados o no consignados aquellos que no figuran expresamente en la Grilla General de Usos del presente Código.

La radicación de estos usos requerirá del análisis de su viabilidad ambiental, urbana y funcional del proyecto conforme a los parámetros del presente Código y la normativa provincial y nacional aplicable.

En los casos de actividades o usos no contemplados o que por sus características técnicas, funcionales o de localización no se ajusten estrictamente a la normas, el Departamento Ejecutivo estará facultado para determinar su viabilidad y, en caso de considerarlo compatible, podrá autorizarlo mediante resolución fundada de la autoridad

competente, debiendo asignarle un grado de molestia ambiental y nivel de complejidad acorde a los indicadores vigentes.

5.6 Calidad ambiental

5.6.1 Condiciones obligatorias para el uso

La localización de todo uso dentro del territorio municipal deberá cumplir simultáneamente con dos condiciones:

1. Estar expresamente autorizado como uso permitido o preexistente en la Grilla General de Usos; y
2. No superar los indicadores máximos de calidad ambiental establecidos en el presente Código.

En caso de verificarse que una actividad o instalación supera los parámetros ambientales admisibles para su zona, el titular estará obligado a realizar las adecuaciones técnicas, operativas o constructivas necesarias a fin de ajustarse a los límites de perturbación establecidos.

Dichas adecuaciones deberán ser proyectadas y certificadas y contarán con la supervisión de la Autoridad de Aplicación, en materia de control ambiental y planeamiento urbano.

La pérdida temporal de adecuación ambiental no implica prohibición del uso, sino su condicionamiento técnico hasta tanto se acredite el cumplimiento de los valores de referencia.

5.6.2 Indicadores máximos de calidad ambiental

Los usos habilitados por el presente Código de Ordenamiento se rigen por los Indicadores Máximos de Calidad Ambiental establecidos en la legislación provincial o por los normados para cada zona y/o corredor según el presente artículo.

Los indicadores de calidad ambiental constituyen los umbrales máximos admisibles de emisión sonora, gaseosa o particulada, aplicables a cada tipo de zona, conforme a su función urbana y capacidad de carga.

El incumplimiento de uno o más de estos parámetros dará lugar a intimación y/o sanción administrativa para su adecuación inmediata. En caso de persistencia del incumplimiento, la Autoridad de Aplicación podrá disponer la suspensión temporal o interrupción de la habilitación.

Se aplicarán el principio precautorio y el principio de prevención ante un supuesto de daño grave o irreversible.

5.6.2.1 Ruidos

Se consideran ruidos excesivos, con afectación al público, los causados, producidos o estimulados por cualquier acto, hecho o actividad de índole industrial, comercial, cultural, deportiva, social y demás, que superen los niveles indicados en la norma IRAM 4062/84 o la que en su futuro la reemplace.

Zonas	General	Lunes a Jueves y Domingos - 20 a 01	Viernes - Sábados y Visperas de Feriados - 01 a 03
CH - R - RE - R - RMB - RI - RTMA - CU - RA - CE - CCDM	Hasta 50 dBA	Hasta 45 dBA	Hasta 40 dBA
CCA - HC - CCDA - C1	07 a 20: Hasta 70 dBA 20 a 07: Hasta 55 dBA	Hasta 60 dBA	Hasta 55 dBA
I y SI	07 a 20: Hasta 75 dBA 20 a 07: Hasta 70 dBA		

El límite permisible de vibraciones no podrá exceder los niveles estipulados en las curvas básicas de la Norma IRAM 4078/90, parte II, aplicados los factores de multiplicación mínimos de la Tabla II de dicha Norma. El instrumental de medición se adecuará a lo establecido en la parte I de la Norma 4078/90 en sus aspectos básicos o la que en su futuro la reemplace.

5.6.2.2 Olores

Sobre la emisión de olores, para su determinación serán de uso obligatorio las siguientes tablas que también forman parte del Anexo IV del Decreto Reglamentario N° 1074/2018 de de la Ley N° 5965 de protección a las fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmósfera de la Provincia de Buenos Aires o el que en su futuro lo reemplace.

TABLA N° 1

ESCALA DE INTENSIDAD DE OLOR

GRADO	INTENSIDAD
0	Sin olor
1	Muy débil
2	Débil
3	Fácilmente notable
4	Fuerte
5	Muy fuerte

TABLA

Nº

2

ESCALA IRRITANTE (IRRITACIÓN NASAL Y OJOS)

GRADO	INTENSIDAD
0	No irritante
1	Débil
2	Moderado
3	Fuerte
4	Intolerable

TABLA N°3

UMBRAL DE OLOR DE DIVERSOS CONTAMINANTES

CONTAMINANTE	UMBRAL DE OLOR (PPM, EN VOLUMEN)
Acetaldehído	0.21
Acetona	100
Ácido butírico	0.001
Ácido acético	1
Amoníaco	46.8
Acroleína	0.21
Acrilo nitrilo	21.4
Allilo cloruro	0.47
Anilina	1.0
Benceno	4.7
Bencilo cloruro	0.047
Bromo	0.047
Cloral	0.047
Cloro	0.0314
Clorofenol	0.00003
Cloruro de hidrógeno	10.0

Disocianato de tolueno	2.14
Dimetilacetamida	46.8
Dimetil formamida	100
Difenil, éter	0.1
Dióxido de azufre	0.47
Dimetil amina	0.047
Dicloruro de azufre	0.001
Disulfuro de carbono	0.21
Etanol	10
Etil mercaptano	0.0004 - 0.001
Etil, acrilato	0.00047
Estireno (inhibido)	0.1
Estireno (no inhibido)	0.047
Formaldehído	1.0
Fósforo	0.021
Fosgeno	1.0
Fosfeno	0.021
Monometil amina	0.021

Metil etil cetona 10	0.021
Metil mercaptano	0.001 - 0.002
Metil, cloruro	por encima de 10
Metileno, cloruro	214.0
Metil isobutil cetona	0.47
Metil, metacrilato	0.21
Nitrobenceno	0.0047
n-Propil mercaptano	0.007
n-Butil mercaptano	0.0007
Paracresol	0.001
Paraxileno	0.47
Piridina	0.021
Sulfuro de Benceno	0.002
Sulfuro de dimetilo	0.001 - 0.002
Sulfuro de dietilo	0.006
Sulfuro de difenilo	0.005
Sulfuro de hidrógeno	0.005
Tetracloruro de carbono (cloración del CS ₂)	21.4

Tetracloruro de carbono (cloración el CH4)	100.0
Tolueno (del coque)	4.68
Tolueno (del petróleo)	2.14
Tricloroetileno	21.4

5.6.2.3 Emisiones Gaseosas

Para emisiones gaseosas a la atmósfera, se tomarán los límites legales correspondientes a los niveles de contaminantes en el aire establecidos en el Anexo III (Tabla A, B y C) del Decreto Reglamentario N° 1074/2018 de la Ley N° 5965 de protección a las fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmósfera, y normas complementarias. Todo generador de emisiones gaseosas, existente o a instalarse, que vierta las mismas a la atmósfera y se encuentre ubicado en el territorio del Municipio de Hurlingham queda comprendido dentro del presente artículo.

Se consideran emisiones no relevantes aquellas provenientes de equipos como: termotanques, pequeños grupos electrógenos utilizados solo como emergencia, campanas de mesada de laboratorio o de control de productos o materias primas, ventilación de áreas de trabajo, pequeñas salidas de hornos, cocinas y parrillas de establecimientos alimenticios gastronómicos no industriales, entre otros; o aquellas que provengan de ambientes o equipos emisores de sustancias no incluidas en las Tablas A, B, C del Decreto N° 1074/18, ni definidas como sustancias especiales de acuerdo por lo fijado por la Ley N° 11.720 y su Decreto Reglamentario N° 806/97. Para todos los casos, y de ser necesario la Autoridad de Aplicación, ampliará, evaluará y definirá la relevancia de las emisiones gaseosas.

Para los casos que exista afectación o riesgo a la salud pública y/o al ambiente, o no se cumplan con los valores norma y/o no se evidencien acciones tendientes a alcanzar los Niveles Guía en Calidad de Aire, la Autoridad de Aplicación podrá establecer niveles de emisión específicos, tanto para un generador o grupos de generadores y/o rubros específicos, conforme las especificaciones propias de los procesos de cada actividad y/o áreas determinadas dentro de la zona de influencia.

En caso de que alguno de los parámetros exceda los límites establecidos, el titular deberá presentar un estudio técnico-ambiental suscrito por profesional habilitado y avalado por la Autoridad de Aplicación, en el que se acredite la implementación de las medidas necesarias de mitigación y adecuación ambientales correspondientes.

5.7 Regularización de usos de suelo

Créase un Régimen Transitorio de Regularización de Habilitaciones destinado a permitir, con carácter excepcional, la continuidad de funcionamiento y la regularización administrativa de aquellos establecimientos comerciales, industriales o de servicios que, a la fecha de entrada en vigencia del presente Código de Ordenamiento Urbano, se encuentren en actividad en zonas o condiciones técnicas no autorizadas. Podrán acogerse al presente régimen las personas físicas o jurídicas titulares de establecimientos comerciales, industriales o de servicios que:

1. Se encuentren en efectivo funcionamiento al momento de la sanción y promulgación de la presente Ordenanza de Ordenamiento Urbano.
2. No generen molestias ni afecten negativamente la convivencia vecinal, la seguridad, la salubridad ni el ambiente.

Los titulares de establecimientos que deseen acogerse a este régimen deberán presentar la solicitud correspondiente dentro de un año contado a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Código.

El Departamento Ejecutivo, a través del área competente, podrá autorizar la continuidad del funcionamiento y el otorgamiento de la habilitación correspondiente, previa verificación del cumplimiento de las condiciones técnicas, ambientales, edilicias y de seguridad exigibles. A tal fin, se deberán tener en consideración los antecedentes del sujeto requirente en materia contravencional y de faltas.

Dicha autorización no implicará la modificación alguna de la zonificación ni del uso del suelo establecido por el presente Código.

El Departamento Ejecutivo dictará la reglamentación complementaria que determine los procedimientos administrativos, formularios, requisitos técnicos y documentación necesaria para el otorgamiento de la habilitación prevista en la presente.

5.8 Radicación de viviendas en zonas industriales

Exceptuase del cumplimiento de las disposiciones del presente Código en lo que respecta a la radicación de viviendas en zonas industriales cuando la Autoridad de

Aplicación verifique mediante inspección o verificación ocular que la manzana donde se solicita construir, tiene características de uso predominante de carácter residencial.

En aquellas parcelas que cumplan con dicho requisito se permitirá la construcción de viviendas que deberán ajustarse, en lo que respecta a ocupación del suelo, a los valores determinados para la zonificación RI.

5.9 De los cambios de uso

Ante el cambio de uso de suelo, se deberá solicitar, según el caso:

1. En estaciones de servicio, distribuidoras de derivados del petróleo, edificaciones con sistema de calderas o cualquier otro lugar en el que haya tanques enterrados que se cumpla con la normativa provincial y nacional vigente.
2. En los cambios de uso industrial a residencial, por principio precautorio se deberá cumplir con la normativa provincial vigente, lo mismo aplica para casos de contaminación comprobados.

5.10 De las Cocheras, Estacionamientos y Áreas de Carga y Descarga

5.10.1 Consideraciones Generales

Las cocheras, estacionamientos y áreas de carga y descarga se regulan para garantizar un desarrollo urbano sostenible, equilibrando la densidad poblacional, el uso del suelo y la movilidad vehicular. Estas disposiciones se alinean con el Decreto-Ley N° 8912/77 y sus reglamentos, promoviendo accesibilidad, reducción de congestión vial y criterios de sostenibilidad, como el fomento del transporte público en zonas de alta densidad.

A tal fin, en las Grilla de Usos e Indicadores se establecen los módulos mínimos que deben preverse, pudiendo la autoridad competente requerir mayores superficies en razón de las dimensiones, tipo de actividad o cualquier elemento que considere indispensable para su determinación, mientras que en la Grilla de Indicadores se estipulan los módulos mínimos para la vivienda multifamiliar.

5.10.2 Clasificación de Cocheras

Las cocheras se clasifican según su uso y capacidad, para determinar restricciones y requisitos específicos.

Cochera de vivienda privada: destinada al uso exclusivo del propietario o arrendatario y su familia.

Cochera de vivienda colectiva: para vehículos de residentes en edificios multifamiliares o mancomunados.

Cochera de alquiler: espacios rentados para vehículos de terceros.

Cochera comercial o industrial: para vehículos o camiones vinculados a actividades comerciales o industriales.

5.10.3 Requisitos de Obligatoriedad y Dimensionamiento

Toda edificación debe prever espacios de estacionamiento dentro de la parcela, según la zonificación y el uso predominante. La cantidad de módulos se calcula por densidad neta, superficie cubierta o unidades funcionales, ajustándose a lo señalado en la Grilla de Indicadores. Para el caso de viviendas unifamiliares o multifamiliares de hasta dos unidades, cuando se demuestre la imposibilidad constructiva o económica, la autoridad de aplicación podrá exceptuar este requerimiento.

Para zonas de usos específicos (UE), los requisitos se determinan caso por caso mediante consulta previa a la Autoridad de Aplicación designada por el departamento ejecutivo, considerando impactos funcionales y ambientales.

5.10.4 Localización y Excepciones

5.10.4.1 Localización

Los espacios de estacionamiento deben ubicarse en la parcela.

5.10.4.2 Excepciones

Las parcelas contiguas o en la misma calle pero en acera opuesta del mismo propietario.

Las parcelas contiguas o en la misma calle pero en acera opuesta, de distinto propietario. En dicho caso el titular del uso deberá contar con contrato de locación o instrumento que acredite el derecho de ocupación por la duración del uso.

5.10.4.3 Cocheras fuera del predio para usos residenciales

Se podrá dar cumplimiento a estos, en parcelas ubicadas en un radio máximo de 200 metros a partir de los límites del predio. Sobre esta parcela se establece servidumbre real inscrita con todos los recaudos legales antes de otorgar final de obra y habilitación.

5.10.5 Carga y Descarga

A los fines de esta Ordenanza se establece el valor del módulo de carga y descarga en 25 m².

Para usos comerciales e industriales cuando existieran usos intensivos de vehículos pesados, se requerirá la intervención de la Autoridad de Aplicación designada por el departamento ejecutivo, que evaluará la suficiencia que otorga el presente código, sin reducir lo mínimo exigido por el presente código.

Las maniobras de los vehículos vinculados a actividades comerciales industriales no deberán alterar el orden público vial, garantizando espacios internos a tales fines, que el no cumplimiento estará penado.

5.10.6 Restricciones a la ubicación

Las cocheras de alquiler o comerciales no pueden ubicarse en predios colindantes o frente a hospitales, escuelas o calles con calzada menor a 7 m. Las cocheras industriales requieren aprobación previa de la Autoridad de Aplicación designada por el departamento ejecutivo.

6. De las Obras

6.1 Ajuste de la edificación existente a disposiciones contemporáneas

Cuando se hubiesen ejecutado obras no autorizadas por el reglamento vigente a la fecha de su ejecución, la Autoridad de Aplicación podrá exigir en cualquier oportunidad que el edificio se retrotraiga a la situación del plano aprobado, y dé cumplimiento a las disposiciones de la Ordenanza de Construcciones a la cual invoca.

Si se tratara de una obra sin permiso que por antigüedad de construcción se hubiese ejecutado teniendo en cuenta otras Ordenanzas, el propietario podrá solicitar le sean aprobados los planos en base a dicha Ordenanza.

La Autoridad de Aplicación verificará la antigüedad y en caso de duda denegará el pedido.

6.2 De los Cercos y de las Veredas

La construcción y/o reconstrucción de cercos y veredas deberá realizarse dentro de los 60 días hábiles contados desde la fecha en que el propietario fue notificado y la reparación y/o conservación de la misma dentro de los 30 días hábiles, a partir de la notificación.

En caso de que los trabajos correspondientes no sean ejecutados en los plazos señalados, la municipalidad podrá llevarlos a cabo por cuenta y/o a cargo del propietario.

Asimismo, las aceras y cercas se considerarán inexistentes en el caso de que se encuentren destruidas en un 50% o de haberse construido en manifiesta contravención a esta Ordenanza.

En los casos en que se trate de propietarios desconocidos de acuerdo con los registros de la municipalidad y/o no existir domicilio constituido por el mismo en esta comuna, podrá hacerse el emplazamiento respectivo por medio de edictos publicados por 5 días, debiendo la publicación contener los datos y ubicación del inmueble y el apercibimiento de que, en caso de incumplimiento, los trabajos serán ejecutados por la Municipalidad por cuenta y/o a cargo del propietario.

6.2.1 Normas para Cercos

Los cercos servirán para separar la propiedad privada de la pública y de linderos. En predios que contengan en su interior edificaciones o depósitos de materiales con aspecto antiestético, la Autoridad de Aplicación podrá obligar a la construcción cercos.

6.2.1.1 Colocación de dispositivos para el servicio en los edificios

Un soporte, rienda o tensor para conductores, artefactos de alumbrado, telecomunicaciones u otra clase de servicio público, se podrá amarrar a un edificio siempre que el espesor mínimo del muro de amarre sea de un largo de ladrillo macizo y/o de 0,1 metros de hormigón. El usuario de la instalación evitará que el anclaje transmita ruidos o vibraciones o produzca daños al edificio. Se prohíbe utilizar parapetos, deshollinadores, chimeneas, conductos de ventilación u otros elementos análogos de un edificio para amarrar soportes de la índole de los mencionados en este artículo.

6.2.1.2 Alturas

Los cercos frontales no superarán los 2 metros desde el nivel de vereda, exigiendo un mínimo del 50% de transparencia para asegurar visibilidad y seguridad vial. Los cercos laterales y traseros podrán alcanzar los 2,5 metros, permitiendo materiales opacos, siempre que no afecten la estabilidad de los predios adyacentes.

6.2.1.3 Materiales

Se permiten materiales duraderos y seguros, tales como malla metálica, madera tratada, hormigón o rejas. Quedan prohibidos elementos electrificados, alambrados de púa o elementos cortantes en frentes a vías públicas. En zonas residenciales, los cercos deberán integrarse estéticamente al entorno.

6.2.1.4 Mantenimiento

Los propietarios serán responsables de la conservación, reparación y limpieza de los cercos, evitando deterioros que comprometan la seguridad o la estética urbana. La Autoridad de Aplicación podrá realizar inspecciones, con sanciones aplicables.

6.2.1.5 Aplicación de chapas de nomenclatura y de señalización

La Autoridad de Aplicación podrá hacer aplicar sobre las fachadas, las chapas de nomenclatura de calles, de señales, tableros oficiales o de interés público.

6.2.1 Normas para Veredas

6.2.1.1 Características de las Aceras y Veredas

Se considera Vereda al espacio entre la línea municipal y el cordón de calle, se considera Acera al espacio peatonal mínimo libre que debe existir desde la línea municipal hacia el cordón de la calle.

El presente Código regula los aspectos arquitectónicos y urbanísticos del espacio público y circulatorio en materia de construcción y uso de aceras y veredas, se establecen exigencias de arbolado o vegetación, equipamiento urbano y de seguridad por zona y/o corredor según Anexo de Características de Aceras y Veredas y la Ordenanza de Arbolado Urbano. En caso de que los elementos para satisfacer dicha exigencia no pudieran ser colocados en la vereda del lote, la Autoridad de Aplicación podrá indicar sitios alternativos o registrar su entrega a las dependencias municipales competentes en su instalación.

En veredas con arbolado, se integrarán planteras destinadas exclusivamente a especies arbóreas nativas, diseñadas para evitar que las raíces dañen la superficie peatonal. Las planteras no podrán hormigonarse ni rellenarse, conforme a la Ordenanza N° 9499.

Es obligación de los propietarios, titulares de dominio público o privado, poseedores con ánimo de dueño y simples tenedores de terrenos (edificados o baldíos) construir la vereda reglamentaria frente a los mismos, cumpliendo con el declive, nivel y demás especificaciones técnicas y estéticas establecidas en el presente código así como plantar y conservar su vegetación, de acuerdo con esta Ordenanza.

6.2.1.2 Construcción

Las veredas se ejecutarán con materiales antideslizantes, como hormigón armado peinado, baldosas cerámicas o graníticas, cuya acera deberá tener un ancho mínimo de 1.5 metros en zonas residenciales y 2 metros en áreas comerciales o centrales. En los casos en los que el espacio urbano circundante no permita estas medidas, las mismas se ajustarán porcentualmente al espacio disponible, de forma tal de asegurar un espacio de acera adecuado para el tránsito peatonal.

Al menos el 30% de la superficie total de la vereda debe ser permeable y absorbente, para facilitar el drenaje pluvial y el desarrollo del arbolado urbano.

6.2.1.3 Nivelación

Deberán alinearse con el cordón de calzada, con una pendiente transversal máxima del 2% para el drenaje hacia la calle y una pendiente longitudinal adaptada al perfil vial. Se

requerirá una pendiente accesible máxima del 8% en rampas para personas con discapacidad, conforme a la Ley Nacional 24.314.

6.2.1.4 Casos de Pendientes Especiales

En obras nuevas se deberán generar las condiciones óptimas de circulación para el acceso de calle a lote, salvando las posibles diferencias de niveles con rampas y barandas según la normativa vigente de accesibilidad.

6.2.1.5 Entradas Vehiculares

El solado destinado a entrada de vehículos cubrirá totalmente el área comprendida entre el ancho de la acera y la amplitud de dicha entrada, cuando se ejecute con materiales idénticos al resto de la acera. En tales casos, se destinará exclusivamente a vehículos livianos.

Para Vehículos de Carga, se ejecutará en hormigón con capacidad de soporte estructural que ofrezca resistencia y adherencia suficiente al tránsito. Las juntas serán elásticas para evitar movimientos y vibraciones. Queda prohibida la utilización de mezcla de cemento como solado. Sobre el hormigón podrán incluirse solados, únicamente sobre base de hormigón resistente de espesor mínimo de 0,1 metros.

El cordón del pavimento de la calzada tendrá el ancho coincidente con la entrada y una elevación de 0,05 metros sobre el nivel del pavimento de la calle. La rampa de acceso será convexa, con un desarrollo no superior a 1 metro desde el cordón, y se diferenciará del resto de la acera. Toda rampa vehicular deberá garantizar concordancia con los niveles de tránsito peatonal; en los casos en que su desarrollo no posibilite continuidad en el nivel del tránsito peatonal, se exigirá diseño resolutivo acorde a la normativa de accesibilidad vigente. La modificación o alteración del cordón y/o niveles de acera requerirá autorización previa de la Autoridad de Aplicación.

Cuando el proyecto de entrada vehicular afecte a un árbol existente en la acera, se priorizará su conservación o, en su defecto, su traslado y reposición.

6.2.1.6 Amplitud de Ingresos Vehiculares

Las dimensiones mínimas de amplitud de ingresos vehiculares serán de 3,00 metros para vehículos livianos y 4,50 metros para vehículos de carga. La Autoridad de Aplicación podrá aprobar medidas diferentes cuando el tipo de maniobra vehicular necesaria para la actividad o uso así lo requiera, previo informe técnico justificatorio.

6.2.1.7 Entradas Peatonales

El solado destinado a entrada peatonal cubrirá siempre el área comprendida por el ancho de la acera y un mínimo de 1,5 metros, y se ejecutará con materiales idénticos al resto de la acera, desde la línea municipal hasta el cordón de la calzada. En aceras donde, por sus dimensiones, no se pueda garantizar un paso peatonal de 1,50 metros, el mismo se ajustará proporcionalmente.

6.1.3.6 Conservación

Los frentistas deberán mantener las veredas limpias, reparadas y libres de obstáculos. Los daños por raíces, obras y/o maniobras de estacionamiento, sobre veredas y cordones deberán repararse de inmediato y serán a cargo del propietario.

6.1.3.7 Zona de Seguridad de Bocacalle

Se define como zona de seguridad de bocacalle al polígono conformado por la línea municipal de esquina y las prolongaciones de la ochava sobre la acera. Dentro de dicho sector queda prohibida la construcción de accesos vehiculares y la colocación de cualquier objeto, con excepción de los dedicados a señalización vial, carteles nomencladores, refugios de colectivo, o elementos de protección como bolardos, cuya instalación deberá contar con la aprobación previa de la autoridad de aplicación.

La Autoridad de Aplicación podrá discrecionalmente autorizar otras construcciones que determine necesarias a los fines del cumplimiento de los objetivos del presente Código.

6.1.3.8 Descargas de Agua Pluvial y Luminarias

La modificación, reubicación o alteración de dimensión y niveles de captación (para el caso de descargas de agua pluvial y sumideros) y postes de luminaria se encuentra expresamente prohibida. Solo podrán autorizarse cuando formen parte de un proyecto que requiera la reconfiguración de la infraestructura existente en el entorno, debidamente aprobado por la autoridad de aplicación.

6.1.3.9 Cámaras de Seguridad en Edificaciones Nuevas

Las edificaciones nuevas con destino a uso Multifamiliar superior a 4 Unidades Funcionales, Comerciales o Industriales deberán incorporar una cámara de seguridad por edificación, conectadas a la central de monitoreo municipal, como medida para garantizar la seguridad pública y la integración con el sistema de vigilancia urbana. Las especificaciones técnicas, ubicación y modelo de las cámaras serán determinados por la Autoridad de Aplicación, asegurando su compatibilidad con los estándares de monitoreo y la cobertura de monitoreo y características de cada zona.

6.2. De las Marquesinas, Publicidad y Carteles en el Espacio Público

Se aplicarán todas las disposiciones vigentes que no contradigan este Código, regulando la instalación, mantenimiento y remoción de marquesinas, carteles publicitarios y elementos similares que proyecten sobre el espacio público. Estas disposiciones buscan preservar el paisaje urbano, garantizar la seguridad peatonal y vehicular, y promover una imagen armónica de la ciudad.

6.2.1 Normas Generales

Las marquesinas, carteles y elementos publicitarios sobre el espacio público deberán cumplir con criterios de seguridad, estética y funcionalidad. Se prohíbe su instalación sin el permiso correspondiente de la Autoridad de Aplicación designada por el departamento ejecutivo. Los sujetos responsables incluyen anunciantes, agencias de publicidad, titulares de medios de difusión e instaladores, quienes responden solidariamente por las infracciones.

Se encuentra prohibida toda instalación de salientes sobre la vía pública en áreas centrales.

6.2.2 Tipos de elementos regulados

6.2.2.1 Marquesinas

Estructuras salientes para protección de entradas o vitrinas, con o sin publicidad, incluyendo marquesinas móviles retráctiles (E.j., toldos enrollables).

6.2.2.2 Carteles publicitarios

Anuncios, avisos o letreros visibles desde el espacio público, fijos o luminosos.

6.2.2.3 Elementos ocasionales

Carteles temporales para eventos, ventas o locaciones, con duración máxima de 60 días. Quedan exceptuados carteles informativos públicos o aquellos regulados por normativas específicas (E.j., señales viales).

6.2.3 Condiciones de Instalación

La instalación requiere presentación de planos técnicos, memoria descriptiva y cálculo estructural, aprobados por profesional habilitado. Los materiales deben ser resistentes a intemperie, no inflamables y de fácil mantenimiento.

6.2.3.1 Proyección máxima sobre vereda

1,20 metros en zonas residenciales; 1,50 metros en corredores comerciales. No podrá exceder nunca el 50% del ancho de vereda.

6.2.3.2 Ubicación

Solo en frentes de predios comerciales o mixtos; prohibidas en residenciales puras salvo excepciones por uso complementario. En esquinas, respetar ochavas con retiro mínimo de 3 metros.

6.2.3.3 Iluminación

Luminosos, usar tecnología LED de bajo consumo; prohibida iluminación intermitente o que genere deslumbramiento vial.

6.2.3.4 Zonificación

En Casco Histórico los diseños deben integrarse al patrimonio histórico, evaluados por la autoridad de aplicación.

6.2.3.5 Marquesinas móviles retráctiles

Permitidas en zonas según usos permitidos, siempre que garanticen una altura libre mínima de 2,50 m para paso peatonal y no ocupen más del 70% del ancho de la vereda. Deben ser de materiales ligeros y resistentes, con sistemas de enrollado o plegado que no obstruyan el espacio público cuando no estén en uso.

6.2.4 Prohibición de interferencia

En ningún caso se permitirá la interferencia de marquesinas, carteles o elementos publicitarios con postes de provisión de servicios públicos o luminarias públicas, garantizando el acceso y funcionamiento de estos elementos.

6.2.5 Alturas y Salidas

6.2.5.1 Altura libre mínima sobre vereda:

3 metros para marquesinas (incluyendo retráctiles) y carteles, garantizando paso peatonal sin obstáculos. Altura máxima total: 4,00 m desde nivel de vereda en zonas centrales; 3,50 m en residenciales.

6.2.5.2 Salidas laterales

No se permiten salidas laterales que invadan lotes vecinos. Se exige un retiro mínimo de 0,50 m a ejes medianeros para garantizar la no interferencia con predios adyacentes. En salientes cerrados, proyección máxima de 0,80 m. Las estructuras deben soportar cargas conforme a normas técnicas.

6.2.5.3 Mantenimiento y Sanciones

Los propietarios son responsables del mantenimiento anual, incluyendo limpieza, pintura y verificación estructural. Inspecciones periódicas por la Autoridad de Aplicación; incumplimientos generan intimaciones con plazos de 30 días para corrección, bajo pena de multa o remoción forzosa a cargo del infractor. Sanciones alineadas con el Título 10, escalando de apercibimientos a clausuras por reincidencia o riesgo público.

6.3 Patios

Se definen como Patios aquellas áreas descubiertas emplazadas entre volúmenes edificados que, debido a sus dimensiones o a su aislamiento respecto a la vía pública, no califican como Espacio Urbano. Su clasificación atiende a los usos y a la altura de la edificación a la que sirven.

6.3.1 Disposiciones Generales

En todos los casos, es obligatorio asegurar los medios idóneos para la evacuación de las aguas pluviales. Ningún patio se proyectará sin que tenga franco acceso para su limpieza.

Queda prohibido cubrir patios mediante cualquier cubierta, aunque sea claraboya corrediza con armadura vidriada, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes. Solo se permiten toldos conforme al artículo correspondiente a la tabla Art. 6.3.5 Iluminación y Ventilación de los Locales.

6.3.2 Patios de Primera

Están destinados a proporcionar ventilación e iluminación a locales de primera categoría en construcciones que consten de planta baja y, a lo sumo, un nivel adicional. Sus dimensiones mínimas exigidas son 4,00 metros de lado y 16,00 metros cuadrados de superficie.

6.3.3 Patios de Segunda

Están previstos para ventilar e iluminar locales de segunda categoría, sin imponer una limitación en la cantidad de niveles de la construcción. Sus dimensiones mínimas requeridas son 3,00 metros de lado y 9,00 metros cuadrados de superficie.

6.3.4 Patios Bajo Cota de Parcela

Estos espacios son áreas descubiertas que se sitúan por debajo de la cota o nivel de origen del proyecto, con una profundidad máxima de 3,00 metros respecto a dicho nivel. Son funcionales para la iluminación y ventilación en las mismas condiciones que los patios tradicionales.

6.3.5 Patios Apendiculares

Los Patios Apendiculares son áreas descubiertas cuyo propósito es anexarse a patios existentes o a espacios urbanos. Para que puedan ser utilizados para la iluminación y ventilación en las mismas condiciones que el espacio al que se unen, deben cumplir rigurosamente con los siguientes requisitos.

6.3.5.1 Morfología

El patio apendicular debe presentar una planta rectangular, y su lado de mayor longitud debe estar completamente alineado con el espacio libre al cual se vincula.

6.3.5.2 Relación Dimensional

La proporción entre el lado mayor y el lado menor debe ser igual o superior a 1,5 cuando se anexa a un espacio urbano. Esta proporción se incrementa a igual o superior a 2 cuando el apéndice se anexa a un Patio preexistente.

6.3.5.3 Forma de Medir los Patios

Las dimensiones de los patios se determinarán excluyendo la proyección horizontal de voladizos o salientes mayores de 0,30 metros. Cuando el área descubierta resulte lindera a otra parcela, los muros y cercos divisorios, existentes o no, se supondrán de un espesor

de 0,30 metros. Si se ejecuta una escalera en el patio, podrá incorporarse la proyección horizontal de la zona bajo la escalera y su parapeto opaco, hasta una altura de 2,20 metros sobre el solado del patio.

6.3.5.4 División de Patios con Cercas

Las cercas interiores que dividan patios deberán dejar un espacio libre no menor a 1,50 metros respecto de los paramentos próximos y no podrán exceder una altura de 1,80 metros medida desde el solado más elevado de ese patio.

6.3.6 Defensas en Vacíos y Patios

En una obra, contarán con defensas o protecciones los vacíos correspondientes a los patios, pozos de aire o ventilación, cajas de ascensores y conductos, como asimismo las aberturas practicadas en entrepisos o muros que ofrezcan riesgo de caídas de personas o materiales. Una escalera aislada contará con defensas laterales que garanticen su uso seguro.

6.4 Locales

Los espacios internamente delimitados de un inmueble, con un uso o destino definido, deben satisfacer las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad, sustentabilidad y seguridad para ser catalogados como "locales".

Estos recintos deben ser estructuralmente seguros y estables, adecuados para la prevención de incendios, durables y conservarse en buen estado. Deben contar con una disposición y dimensiones correctas, y poseer instalaciones accesibles a las personas y a los servicios esenciales.

Si el proyecto incorpora subsuelos por debajo del nivel de la superficie libre del lote, se garantizará el suelo permeable mediante una capa de tierra natural de 0,60 m de espesor, apta para vegetación y absorción de lluvia, con un sistema de drenaje que dirija el agua a un mecanismo de infiltración dentro del mismo predio.

6.4.1 Clasificación de Locales

Los locales se clasifican según su uso y características específicas. La determinación de su uso resulta de forma lógica de su ubicación, dimensiones y condiciones de habitabilidad, más allá de la denominación consignada en los planos. La Autoridad de Aplicación tiene la potestad de atribuir un destino determinado a los locales bajo su exclusivo criterio y clasificar por analogía cualquier local no explícitamente incluido en

este Código. Asimismo, la Autoridad puede rechazar proyectos que manifiesten la intención de una futura división de locales.

6.4.1.1 Locales de Primera Clase

Son espacios destinados a la habitación o trabajo permanente o prolongado, por lo que demandan iluminación y ventilación natural. Ejemplo: dormitorios, estar, comedor, estudio, playroom, escritorio, bibliotecas, salas de espera superiores a 14 metros cuadrados y todo otro local habitable no clasificado de otro modo.

6.4.1.2 Locales de Segunda Clase

Son aquellos espacios que sirven o son complementarios de los locales de primera o tercera clase. Ejemplo: cocina, baño, lavadero, espacios de guardado, escaleras principales, guardarropas, vestuarios colectivos, lavaderos.

6.4.1.3 Locales de Tercera Clase

Son aquellos utilizados principalmente para comercio y/o trabajo, o para la permanencia eventual de usuarios. Ejemplo: locales y/o depósitos comerciales o industriales, oficinas, vestuarios colectivos, comedor colectivo, quinchos, salón de usos múltiples (SUM), consultorios.

6.4.1.4 Locales de Cuarta Clase

Pasajes, corredores, vestíbulos, escaleras secundarias, halls, tocadores, guardacoches, depósitos anexos o dependientes de locales siempre que formen una sola unidad locativa y no tengan acceso directo desde la vía pública con un máximo de 150 metros cuadrados de superficie, despensas, salas de cirugía, salas de Rayos X, laboratorios fotográficos, salas de grabaciones, morgues y bóvedas, y/o todo local que por su destino necesite estar aislado del exterior.

6.4.1.5 Locales de Quinta Clase

Son locales auxiliares que forman un conjunto de un valor locativo independiente, proyectados para atender los servicios generales del edificio, como: portería, administración del edificio de rentas, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio del edificio y bauleras. Estos locales deberán tener sus medios de salidas en conexión directa con pasajes o corredores generales o públicos del edificio, no pudiendo tenerlos directamente a la vía pública.

6.4.2 Dimensiones Mínimas de los Locales

La altura libre mínima se mide entre el solado y el cielorraso terminados. Si existen vigas aparentes, el cielorraso debe cubrir no menos de 2/3 del área del local, y las vigas deben dejar una altura libre no menor a 2,40 metros. Las áreas y lados mínimos se miden con exclusión de armarios, roperos empotrados, placares y escaleras.

Se admiten locales de forma irregular, siempre que, además de satisfacer la exigencia de área mínima requerida para su destino, se verifique la posibilidad de inscribir un círculo cuyo diámetro sea equivalente a la dimensión del lado mínimo requerido para ese tipo de local.

Cuando los locales presentan una morfología cuadrangular regular con apéndices anexos, la verificación del lado y la superficie mínimos requeridos debe realizarse exclusivamente dentro del cuadrilátero principal que contiene el vano destinado a la iluminación y ventilación.

La superficie y los lados mínimos requeridos para dormitorios o cualquier otro local que incorpore placares o espacios de guardado empotrados se calcularán con la exclusión de la superficie ocupada por dichos elementos.

Se establece una tolerancia máxima del 3 por ciento en lados, superficies y/o alturas mínimas de los locales, aplicable exclusivamente en la instancia de final de obra, para absorber diferencias mínimas o errores de ejecución que no modifiquen el proyecto aprobado.

Es imperativo que esta tolerancia no resulte en incrementos antirreglamentarios en los cálculos de FOS ni de FOT.

La Grilla de Indicadores definirá alturas mínimas para locales frentistas en planta baja.

6.4.2.1 Locales de Primera Clase

La siguiente tabla establece las dimensiones mínimas:

LOCAL	ALTURA MÍNIMA (metros)	LADO MÍNIMO (metros)	ÁREA MÍNIMA (metros cuadrados)
Ambiente Único (Estar, Comedor y Dormitorio)	2,60	3,00	18,00
Estar	2,60	3,00	9,00
Comedor	2,40	3,00	9,00
Estar-Comedor (Integrados)	2,60	3,00	15,00
1° y 2° Dormitorio	2,60	2,80	9,00
3° o más Dormitorio	2,40	2,50	6,00

Consultorio*	2,60	2,50	8,00
Escritorio	2,40	2,00	4,00

*En usos no previstos debe cumplirse con la normativa provincial y nacional específica.

En viviendas de tipo transitorio (hotel, pensión), habitaciones individuales: lado min 2 metros (6 metros cuadrados para una cama), 2,5 m (9 metros cuadrados para dos), 3 metros (12 metros cuadrados para tres o más). En albergues transitorios: 3 metros (9 metros cuadrados).

6.4.2.2 Locales de Segunda Clase

LOCAL	ALTURA MÍNIMA (metros)	LADO MÍNIMO (metros)	ÁREA MÍNIMA (metros cuadrados)
Cocina	2,40	1,50	3,00
Kitchenette	2,40	1,50	2,25
Lavadero	2,20	1,20	2,50
Baño Completo (Inodoro + Bidet + Lavatorio + Ducha/Bañera)	2,20	1,20	3,00
Baño (Inodoro + Lavatorio + Ducha/Bañera)	2,20	1,20	2,40
Baño Completo sin Lavatorio (Inodoro + Bidet + Ducha/Bañera)	2,20	1,20	2,40
Baño Mínimo sin Lavatorio (Inodoro + Ducha/Bañera)	2,20	1,20	1,80
Baño sin Ducha (Inodoro + Bidet + Lavatorio)	2,20	1,20	2,20
Toilette (Inodoro + Lavatorio)	2,20	0,80	1,30
Retrete (Inodoro)	2,20	0,80	1,00
Baño Mínimo Adaptado a PcD (Inodoro + Lavatorio + Ducha/Bañera)	2,20	1,50	4,20
Toilette Adaptado a PcD (Inodoro + Lavatorio)	2,20	1,50	3,00

En baños públicos o con múltiples artefactos y ventilación única, los inodoros y/o mingitorios deberán estar separados entre sí por 0,80 metros, utilizando divisores.

6.4.2.3 Locales de Tercera Clase

LOCAL	ALTURA MÍNIMA (metros)	LADO MÍNIMO (metros)	ÁREA MÍNIMA (metros cuadrados)
Locales hasta 16 m²	2,40	1,50	4,00
Locales de 16 m² a 30 m²	2,60	2,50	-
Locales de 30 m² a 50 m²	2,80	3,00	-
Locales de 50 m² a 75 m²	3,00	3,00	-

Locales de más de 75 m ²	3,50	3,00	-
Oficina	2,60	2,00	6,00
Kioscos (sin acceso público interior)	2,40	1,50	4,00

6.4.2.4 Locales de Cuarta Clase

Con excepción de las escaleras secundarias, estos locales deberán tener una altura mínima de 2,20 metros. La autoridad de aplicación podrá exigir una altura mayor en aquellos casos en que, por la naturaleza de las actividades o el destino del local, sea necesario aislarlo del exterior y, por los mismos motivos, se requiera una mayor altura para su adecuado funcionamiento.

6.4.2.5 Locales de Quinta Clase

Deberán poseer una altura mínima de 2,40 metros.

6.4.2.6 Altura de Semisótano Equiparado a Planta Baja

A los fines de la aplicación de las alturas mínimas de los locales, un semisótano podrá ser equiparado a planta baja si la altura del local sobresale, al menos, en sus 2/3 partes del nivel del solado exterior colindante en la correspondencia con todos los vanos exteriores.

6.4.3 Lado Mínimo del Local o Comunicación Contiguo al Eje Divisorio

Las áreas y lados mínimos de los locales o de los pasajes o corredores abiertos contiguos a un eje divisorio se computarán para un espesor de muro de 0,30 metros, aún cuando éste tenga un espesor inferior o no exista muro. Toda construcción no adosada ni apoyada a un muro divisorio deberá estar alejada del eje separativo entre predios no menos de 1,15 metros. En los pasajes o corredores, la medida se computará sobre el plano vertical de la parte más saliente del edificio, con excepción de cornisas, ménsulas y pilastras que podrán sobresalir con una saliente máxima de 0,25 metros.

6.4.4 Subdivisión y Unificación de Locales

Un local puede ser subdividido en dos o más partes mediante tabiques, mamparas, muebles u otros dispositivos fijos, y seguir conservando su uso, dimensiones y las condiciones de iluminación y ventilación previas a la subdivisión.

Esta condición se mantiene siempre que el elemento divisor tenga una altura máxima de 1,80 metros o dos tercios (2/3) de la altura total del local. Si el medio divisor excede estas proporciones, cada una de las partes resultantes deberá cumplir con todos los

requisitos del presente Código relativos al uso, dimensiones (lados y superficie) y condiciones de iluminación y ventilación.

En locales de permanencia con iluminación y/o ventilación natural, se permiten divisiones con más de 1,80 metros de altura y hasta dos tercios ($2/3$) de la altura total, siempre que los vanos de iluminación y ventilación se ubiquen por encima de esa altura máxima de división.

Dos o más locales pueden ser unificados si el recinto resultante cumple con todas las exigencias de uso, habitabilidad, seguridad y demás requerimientos aplicables a su nueva función y dimensiones.

6.4.5 Iluminación y Ventilación de los Locales

Todos los locales deben cumplir con iluminación y ventilación adecuadas para garantizar la higiene, la seguridad y la habitabilidad, de acuerdo con su clase, que va de primera a quinta. No se permite la iluminación ni la ventilación hacia vías no públicas, como por ejemplo las vías férreas.

En cuanto a la iluminación general, el dintel de los vanos debe situarse a una distancia no inferior a 2 metros del solado del local. Solo se computará la mitad superior de los vanos para fines de ventilación, salvo en el caso de los vanos ubicados junto al cielorraso.

Respecto a la iluminación y ventilación a través de partes cubiertas, los salientes se limitan conforme a la fórmula indicada en la tabla correspondiente. Cuando existan cierres o paramentos laterales, la separación entre ellos debe ser no inferior a 1,5 veces la longitud del saliente en locales de primera clase, o no inferior a la longitud del saliente en locales de segunda clase.

En presencia de parapetos, debe preverse una abertura de altura no inferior a 1,10 metros y de área equivalente a la requerida para la iluminación del local. En el caso de vidrieras, la altura de la parte vidriada debe ser no inferior a 1,30 metros, y el área destinada a ventilación debe ser al menos el doble de la reglamentaria para el local en cuestión.

La iluminación y ventilación artificial o forzada puede autorizarse por la Autoridad de Aplicación cuando no se cumpla con los requisitos naturales, siempre que se provean al menos dos circuitos independientes y se instalen pulsadores automáticos para el control del alumbrado. Se deberá cumplir con la norma IRAM-AADL J 20-06 para los niveles mínimos de iluminación, por ejemplo en términos de uniformidad no inferior a 0,5 entre el valor mínimo y el medio.

La ventilación mecánica no exime del cumplimiento de los patios ni de los vanos reglamentarios, y debe asegurar la renovación del aire, por ejemplo a razón de diez volúmenes por hora en locales de salubridad pública. Se deberá cumplir con la norma IRAM 11592 para edificios residenciales y comerciales.

Tabla de Salientes en Partes Cubiertas (s = saliente; H = altura libre):

Clase de Local	Vano del Local Ubicado Frente a Patio Interior de Frente o Contrafrente	Vano del Local Ubicado Frente a Frente o Fondo
Primera	s no superior a dos tercios de H	s no superior a dos tercios de H
Segunda	s no superior a H	s no superior a H
Tercera	s no superior a dos tercios de H	s no superior a los límites autorizados para salientes en fachadas
Cuarta	s no superior a H	s no superior a H
Quinta	s no superior a dos tercios de H	s no superior a dos tercios de H

Se entiende por salientes cualquier proyección horizontal o inclinada que cubra total o parcialmente el vano de iluminación y ventilación del local.

Los requerimientos de ventilación e iluminación varían según la clase de local. Se establece la condición mínima aceptable, que puede ser satisfecha mediante las siguientes opciones:

- iluminación y ventilación natural a espacio urbano;
- iluminación y ventilación natural a patio;
- iluminación artificial y ventilación por conducto.

Las ventanas que den a la vía pública deben ser resistentes a roturas por impacto (ejemplo: vidrio laminado, mallado, templado) y no deben poseer apertura hacia el exterior.

La Autoridad de Aplicación puede autorizar que ciertos locales no cumplan con la provisión de iluminación natural, siempre que se instalen al menos dos circuitos eléctricos independientes desde el tablero de entrada. Las bocas de luz deberán distribuirse de forma alternada entre ambos circuitos, garantizando que el suministro de cualquiera de ellos provea un nivel de iluminación uniforme en cualquier punto.

En el caso de edificios no residenciales, la Autoridad de Aplicación puede eximir a ciertos locales de la ventilación natural. En tal caso, se deberá instalar un sistema de ventilación mecánico que asegure una renovación de aire suficiente.

6.4.5.1 Iluminación y Ventilación de Locales de Primera Clase

Un local de primera clase debe recibir iluminación y ventilación natural directamente a través del espacio público. La excepción aplica a locales de primera clase situados en planta baja (en edificios de hasta un nivel) o en los últimos dos niveles de un edificio en altura, los cuales sí pueden ventilar e iluminar a través de patios.

a) Iluminación: El área mínima requerida (i , en metros cuadrados) para los vanos de iluminación de un local se calculará mediante la fórmula: $i = S / 10$, donde S es la superficie total del local (en metros cuadrados). Si el largo (a) de la planta del local es mayor a dos veces su ancho (b), y/o el vano se ubica en el lado de menor dimensión o en alguno de los tercios laterales adyacentes a dicho lado menor, se aplicará: $i = S / 4$.

b) Ventilación: El área mínima requerida (k , en metros cuadrados) para los vanos de ventilación por local se determinará aplicando un tercio ($1/3$) del área mínima de iluminación (i), según: $k = i / 3$.

6.4.5.2 Iluminación y Ventilación de Locales de Segunda Clase

Un local de segunda clase puede obtener iluminación y ventilación mediante espacio urbano, patios o, según su destino, de forma artificial.

6.4.5.3 Iluminación y Ventilación de Cocinas

Las cocinas deben recibir iluminación y ventilación natural a través del espacio urbano o de patios.

a) Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación (i) se proyectará con las mismas exigencias dimensionales aplicadas a los locales de primera clase.

b) Ventilación: El área mínima de los vanos de ventilación (k) se proyectará con las mismas exigencias dimensionales aplicadas a los locales de primera clase. Una cocina deberá contar en cualquier caso con un conducto de ventilación permanente, con sección transversal mínima de 0,01 metros cuadrados, uniforme, de superficie interior lisa, vertical o inclinado no más de 45 grados, sirviendo a un solo local. La abertura será libre, no inferior a la sección del conducto. El tramo horizontal máximo 1,50 metros. Remate a 0,30 metros sobre azotea o techo, constantemente abierto. Para cocinas en sótanos o pisos bajos: sección mínimo 0,015 metros cuadrados con campana.

6.4.5.4 Iluminación y Ventilación de Baños y Lavaderos

a) Iluminación: Los baños y lavaderos no tienen la obligación de recibir iluminación natural.

b) Ventilación: Los baños y lavaderos pueden ventilarse de forma natural, mediante claraboyas o a través de conductos.

Las especificaciones para la ventilación por conducto son: El conducto debe ser de caño, con caras internas lisas, un diámetro mínimo de 0,15 metros, en posición vertical o inclinada hasta un máximo de 45 grados respecto de la vertical, y solo puede servir a un único local. La rejilla de ventilación debe poseer un área libre mínima no inferior al diámetro del conducto y debe ubicarse en el tercio superior de la altura del local. El tramo de conexión entre la rejilla y el conducto puede ser horizontal, con una longitud máxima de 1,50 metros, y debe tener caras internas lisas. El conducto debe rematar al menos 0,50 metros sobre la azotea o techo, y su boca debe permanecer permanentemente abierta. Los remates de varios conductos cercanos deben tratarse arquitectónicamente en conjunto.

Los baños con vanos sobre la línea municipal deben tener sus antepechos a una altura no menor de 2,00 metros sobre el nivel de la vereda. Para baños agrupados: superficie mínima 2 metros cuadrados por unidad, ventilación 1/10 área total (min 0,50 metros cuadrados), con aspiración opuesta (0,04 metros cuadrados mínimos).

6.4.5.5 Iluminación y Ventilación de Locales de Tercera Clase

Un local de tercera clase debe recibir iluminación y ventilación natural a través del espacio urbano o de patios.

a) Iluminación: El área mínima de los vanos de iluminación (i) se proyectará con las mismas exigencias dimensionales aplicadas a los locales de primera clase.

b) Ventilación: El área mínima de los vanos de ventilación (k) se proyectará con las mismas exigencias dimensionales aplicadas a los locales de primera clase, con las siguientes condiciones adicionales de profundidad: Los locales con una profundidad mayor a 10,00 metros deben incorporar una ventilación complementaria mediante vano ubicado en la zona opuesta a la ventilación principal. Los locales con una profundidad de más de 6,00 metros y hasta 10,00 metros deben complementar la ventilación mediante un conducto, situado en la zona opuesta a la ventilación principal. El conducto debe ser de caño, con caras internas lisas, un diámetro mínimo de 0,15 metros, en posición vertical o inclinada hasta un máximo de 45 grados respecto de la vertical, y solo puede servir a un único local. La rejilla de ventilación debe poseer un área libre mínima no inferior al diámetro del conducto y debe ubicarse en el tercio superior de la altura del local. El tramo de conexión entre la rejilla y el conducto puede ser horizontal, con una longitud máxima de 1,50 metros, y debe tener caras internas lisas. El conducto debe rematar al menos 0,50 metros sobre la azotea o techo, y su boca debe permanecer permanentemente abierta. Los remates de varios conductos cercanos deben tratarse

arquitectónicamente en conjunto. Se colocará un conducto por cada 25 metros cuadrados o fracción en zonas de 6 a 10 metros de profundidad.

6.4.5.6 Iluminación y Ventilación de Locales de Cuarta Clase

Generalmente, un local de cuarta clase no requiere iluminación ni ventilación natural. Por ello, es admisible optar por iluminación artificial y ventilación por conducto. Los medios de circulación (generales o públicos) deben estar equipados con iluminación eléctrica que posea pulsadores automáticos o un mecanismo que asegure el funcionamiento simultáneo de todas las bocas de luz del circuito al accionar cualquiera de los interruptores que lo sirven. Las escaleras secundarias que conectan más de dos pisos se iluminan y ventilan como escaleras principales; las que conecten solo dos pisos cumplirán la mitad de las exigencias, pudiendo recibir luz indirecta. Los pasajes o corredores públicos mayores a 20 metros requieren ventilación/iluminación a patio de 2da categoría.

6.4.5.7 Iluminación y Ventilación de Locales de Quinta Clase

Un local de quinta clase puede obtener iluminación y ventilación mediante espacio urbano o patios o, según su destino, de forma artificial. Para locales cuyo destino y uso comprenden estadía prolongada se aplicarán los mismos criterios de iluminación y ventilación establecidos para los locales de primera clase. Para locales cuyo destino no proyecte estadías prolongadas se podrá optar por los criterios establecidos para locales de cuarta clase.

6.4.5.8 Iluminación de Emergencia

Cuando las características o el destino del edificio (ejemplo: uso masivo de público o motivos de seguridad) lo justifiquen, se deben instalar luces de emergencia en medios de salida, circulación y otros puntos críticos. El encendido debe ser automático dentro de los cinco segundos si la iluminación normal falla. Estas luces deben ser alimentadas por fuentes independientes de la red de suministro eléctrico y deben permanecer operativas durante un período suficiente para garantizar la evacuación total.

6.4.5.9 Iluminación y Ventilación de Locales a Través de Semicubiertos o Galerías

Un local puede recibir iluminación y ventilación natural a través de espacios semicubiertos, tales como galería, porche, alero o cualquier saledizo con una profundidad superior a 0,60 metros respecto al paramento exterior.

6.4.5.10 Iluminación y Ventilación a Través de Saledizos

Los saledizos máximos (s) que permiten la iluminación y ventilación natural a un local se dimensionan en función de la altura (h) desde el solado del local hasta el dintel del saledizo, y según la configuración de sus laterales, conforme a la siguiente tabla:

TIPO DE ESPACIO LIBRE	CASO 1: Laterales Abiertos	CASO 2: Un Lateral Abierto y Uno Cerrado	CASO 3: Ambos Laterales Cerrados*
Vano a Espacio Libre Urbano	$s=1,5 \times h$	$s=1,4 \times h$	$s=1,1 \times h$
Vano a Patio	$s=0,75 \times h$	$s=0,70 \times h$	$s=0,55 \times h$

h: Altura desde el solado del local hasta el dintel del saledizo.

*Para el Caso 3, la distancia mínima de separación entre los dos laterales cerrados debe ser de al menos 1,5 veces la profundidad del saledizo.

Se permite que las galerías incorporen cierres temporales y rebatibles mediante instalaciones desmontables (como toldos o cortinas plegadizas), siempre que no se altere su clasificación como semicubiertos. Bajo ninguna circunstancia se autorizará cerramientos de mampostería o materiales constructivos similares. Los saledizos ubicados a una altura sobre el dintel del vano, que sea igual o mayor a su propia saliente respecto al paramento exterior del vano, no se considerarán en el cálculo de iluminación y ventilación, aplicándose los valores de "Libre de parte cubierta". En el caso contrario, el cálculo se registrá por los valores indicados en "Bajo parte cubierta".

6.4.5.11 Prohibición de Colocar Instalaciones en Conductos de Ventilación

Queda prohibido colocar cualquier clase de instalación en los conductos exigidos para ventilación natural por conducto.

6.4.5.12 Ventilación de Sótanos y Depósitos por Conducto

Los locales ubicados en sótanos y depósitos, siempre que por su destino no requieran otra forma de ventilación, deberán ventilar permanentemente por dos o más conductos convenientemente dispuestos a razón de uno cada 25 metros cuadrados de superficie. La sección de cada conducto tendrá un área mínima de 0,15 metros cuadrados y lado no inferior a 0,10 metros. Estos conductos podrán rematar según convenga al proyectista, en un patio de 1ra o 2da categoría o bien en la azotea. El proyecto demostrará que la circulación de aire está asegurada. Cuando el local del sótano por su uso o destino requiera ventilación variable o una especial, podrán colocarse en la abertura que lo comunique con el conducto, aparatos de regulación, sólidos y fácilmente manejables.

6.4.5.13 Ventilación Mecánica de Servicios de Salubridad en Lugares de Espectáculos y Diversiones Públicas

Los servicios de salubridad instalados en lugares de espectáculos y diversiones públicas, además de ventilación natural, dispondrán de ventilación mecánica para asegurar una renovación de aire de 10 volúmenes por hora mediante dos equipos, de tal manera que, en caso de fallar uno de ellos, entre a funcionar de inmediato el otro. En el vestíbulo se deberá colocar una luz piloto que indique el funcionamiento de la instalación mecánica. Esta instalación es innecesaria cuando los servicios tienen aire acondicionado.

6.4.6 Entrepisos

Cualquier local puede incluir entrepisos con una altura libre inferior a la establecida en "Altura mínima de locales", siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

Continuidad Espacial: El entrepiso debe balconear al local principal, garantizando su integración arquitectónica.

Dimensiones Máximas: La superficie del entrepiso está limitada por su ventilación:

- 1. Si solo ventila a través del borde conectado al local principal, su superficie no debe superar el 33 por ciento de la superficie del local principal.
- 2. Si, además de ventilar por el local principal, posee ventilación propia a patio o espacio urbano (según corresponda), su superficie puede extenderse hasta el 50 por ciento de la superficie del local principal.

Alturas Mínimas: El entrepiso debe tener una altura mínima de 2,20 metros, medida desde su solado hasta la parte inferior del cielorraso o cualquier viga. Para entrepisos de altura menor o igual a 2,40 metros, la dimensión entre el muro y la parte más saliente del borde no puede exceder una vez y media esa altura (ventilación por borde); tres veces con ventilación suplementaria. Para alturas mayores a 2,40 metros dos veces (borde) o cuatro veces (suplementaria).

Protecciones de Borde: Por encima de la baranda, parapeto u otro dispositivo de protección perimetral, debe mantenerse un espacio libre vertical no inferior a la mitad de la altura real del entrepiso. Se permite la colocación de rejas con un claro libre no menor al 90 por ciento o carpinterías de vidrio transparente.

Locales Cerrados de Trabajo: Se admiten locales cerrados en el entrepiso solo si no superan el 10 por ciento de la superficie del entrepiso y el tabique utilizado no posee más de 1/3 de superficie opaca.

Luz Libre entre Bordes: El espacio libre de entrepiso, medido horizontalmente en cualquier dirección, no será inferior a la tercera parte de la distancia entre muros del local principal ni inferior a la altura de la parte situada debajo del entrepiso.

Volumen Mínimo: El volumen efectivo del local principal tomado con su altura real no será inferior al volumen acumulado que resulta de considerar el local principal con una altura teórica de 3 metros y los entrepisos con una altura teórica de 2,30 metros.

El entrepiso será homologado a nivel (computando F.O.T) si incumple cualquiera de las condiciones anteriores. La Autoridad de Aplicación podrá autorizar cambios en ubicación del entrepiso, sin rebasar área máxima ni disminuir ventilación.

6.4.7 Medios de Salida y Egreso

Todo edificio o unidad locativa independiente tendrá medios de salida consistentes en puertas, escaleras generales e interiores, rampas y salidas horizontales que incluyen pasajes a modo de vestíbulo. Se admitirá que los locales habitables en las viviendas puedan tener su trayectoria de salida a través de cocina.

Ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera u otro medio exigido de salida será obstruido o reducido en su ancho exigido. La amplitud de los medios exigidos de salida deberá calcularse de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales que desembocan en él. Un medio exigido de salida no deberá superponerse con el de entrada o salida de vehículos, debiendo en caso de coexistir acumularse los anchos exigidos. En el caso de viviendas privadas unifamiliares no existirá esta disposición. En los demás casos se deberá cumplir con la siguiente norma: de superponerse un medio exigido de salida con el de entrada o salida de vehículos, deberá haber una vereda de 0,60 metros de ancho mínimo y 0,12 a 0,18 metros de alto, que puede ser reemplazada por baranda, más 2,40 metros para el paso de vehículos formando un total de 3 metros libres; de superponerse dos medios de salida peatonales, uno de cada lado con uno de entrada y salida de vehículos, deberán existir dos veredas, una de cada lado de 0,60 metros de ancho mínimo y de 0,12 a 0,18 metros de alto también reemplazable por baranda más 2,40 metros de paso para el vehículo, formando un total de 3,60 metros libres.

En los corredores o pasajes que sirvan como medio exigido de salida hacia la vía pública (excepto en mercados o galerías comerciales), queda prohibida la instalación de vidrieras, aberturas o puertas que den acceso a negocios, comercios, oficinas, subterráneos o espacios similares más allá de los 2,50 metros medidos desde la línea de fachada. Se podrán autorizar vidrieras en la salida, siempre que no reduzcan el ancho mínimo exigido para el paso.

Cuando un medio exigido de salida en planta baja cuente con más de una boca o abertura hacia la vía pública, se podrá autorizar la colocación de vidrieras o puertas pertenecientes a locales adyacentes, bajo la condición: El ancho mínimo exigido para la salida debe aumentarse en un 50 % por cada lado del corredor que incluya dichas vidrieras o puertas.

Cuando los medios exigidos de salida generales o públicos no puedan ser fácilmente identificados por los ocupantes de un edificio, se colocarán señales claras de dirección para servir de guía a la salida, en cada piso, corredores largos, superficies abiertas de piso y en todas las demás situaciones donde pueda existir duda o confusión.

Cuando un edificio o parte de él incluya usos diferentes, cada uso tendrá medios independientes de egreso, siempre que no haya incompatibilidad, a juicio de la Autoridad de Aplicación para admitir un medio único de egreso. No se consideran incompatibles el uso de vivienda con el de oficinas. La vivienda para mayordomo, portero o sereno es compatible con cualquier uso, debiendo tener comunicación directa con un medio exigido de salida.

Los medios de egreso de salones de baile, de fiesta, confiterías, salas o galerías de exhibiciones, galerías comerciales y exposiciones, salas de concierto, auditorios, restaurantes, ferias o mercados mayoristas y de concentración y ocupaciones análogas, cuyos pisos sean usados o no en conexión con clubes, asociaciones y hoteles, cumplirán los siguientes requisitos: habrá dos salidas o escaleras separadas de por lo menos 1,50 metros de ancho cada una. Dicho ancho total aumentará en la proporción de 0,10 metros por cada 50 personas adicionales sobre las 250.

Cuando un edificio o parte de él cambie de uso u ocupación, se aplicarán los requisitos para medios exigidos de egreso para el nuevo uso, pudiendo la Autoridad de Aplicación aprobar otros medios que satisfagan el mismo propósito, cuando la estricta aplicación de este Código no resulte practicable.

6.4.7.1 Número de Ocupantes (Factor de Ocupación)

El número de ocupantes por superficie de piso es el número teórico de personas que puede ser acomodado dentro de la superficie de los pisos, en la proporción de una persona por cada "x" metros cuadrados. El valor de "x" se establece en la siguiente tabla:

USO O DESTINO	PERSONAS POR METROS CUADRADOS
Sitios de asambleas, auditorios, salas de conciertos, salas de baile	1
Edificios para fines educacionales, templos	2

Locales, patios y terrazas destinados a trabajo o negocio, mercados, supermercados, ferias, exposiciones, museos, restaurantes	3
Salones de billares, canchas de bolos y bochas, gimnasios, pistas de patinaje, refugios nocturnos	5
Edificios de oficina, bancos, bibliotecas, clínicas, asilos, internados, casas de baño	6
Viviendas privadas y colectivas	12
En edificios industriales el número de ocupantes será declarado por el propietario; en su defecto	16

En caso de edificios sin destino definido por el propietario o con un destino no incluido en la tabla precedente, éste lo determinará la Autoridad de Aplicación por analogía. En toda superficie de piso de más de un piso debajo del piso bajo o planta baja, se supondrá un número de ocupantes doble del que resulte de aplicar la tabla.

En el caso de un edificio con ocupación mixta como, por ejemplo, un hotel que ofrezca servicios de restaurante, baile, fiesta, banquete, u otro uso, o para ser usados por personas que no forman la población normal del edificio, los medios exigidos de salidas generales se calcularán en forma acumulativa. En otros tipos de ocupaciones mixtas se aplicará el mismo criterio cuando la Autoridad de Aplicación lo estime conveniente.

6.4.7.2. Situación de los Medios de Salida en el Piso Bajo

a) Locales con Acceso Directo a Vía Pública

Doble Egreso Obligatorio: Todo local o conjunto de locales que constituyan una unidad de uso en el piso bajo, con comunicación directa a la vía pública, deberá contar con por lo menos dos (2) medios de escape si su ocupación es mayor de trescientas (300) personas y si algún punto del local diste más de cuarenta (40) metros de la salida, medidos a través de la línea de libre trayectoria.

Características del Segundo Egreso: Para el segundo medio de escape, puede utilizarse la salida general o pública que sirva a pisos altos, siempre que el acceso a esta salida se haga por el vestíbulo principal del edificio. Este segundo medio de egreso cumplirá con las disposiciones sobre vidrieras o aberturas en medios de salidas exigidos, y la puerta deberá abrir hacia el exterior del local afectado (en el sentido de la evacuación).

b) Locales Interiores

Doble Puerta Obligatoria: Todo local interior en piso bajo que tenga una ocupación mayor de doscientas (200) personas, contará por lo menos con dos (2) puertas de acceso a la salida general exigida. Dichas puertas deberán estar lo más alejadas posibles una de otra.

Distancia Máxima: La distancia máxima desde un punto dentro del local a una puerta o abertura exigida sobre vestíbulo o pasaje general o público que conduzca a la vía pública, será de cuarenta (40) metros.

6.4.7.3. Situación de los Medios de Salida en los Pisos Altos, Sótanos y Semisótanos

a) Número de Salidas:

1. En todo edificio con superficie de piso mayor de dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados por piso (excluyendo el piso bajo), cada unidad de uso independiente tendrá a disposición de los usuarios, por lo menos dos (2) medios de escape.

2. Todos los edificios que en adelante se destinen a comercio o industria cuya superficie de piso exceda de novecientos (900) metros cuadrados (excluyendo el piso bajo), tendrán dos (2) escaleras ajustadas a las pertinentes disposiciones de este Código, siendo una de ellas caja de escalera o auxiliar exterior.

b) **Distancia Máxima a una Caja de Escalera:** Todo punto de un piso no situado en piso bajo, estará dentro de una distancia de cuarenta (40) metros de una caja de escalera, a través de la línea natural de libre trayectoria.

c) **Situación de la Caja de Escalera:** La escalera deberá conducir en continuación directa a través de los pisos a los cuales sirve, quedando interrumpida en el piso bajo, a cuyo nivel comunicará con la vía pública. Cuando se requiera más de una escalera para una misma superficie de piso, una de ellas será caja de escalera.

d) **Independencia de las Salidas:** Cada unidad de uso tendrá acceso directo a los medios generales de egreso.

6.4.7.4. Situación de los Medios de Salida en los Pisos Intermedios o Entresuelo

Cuando la superficie de un piso intermedio o entresuelo exceda de seiscientos (600) metros cuadrados, será tratado como un piso independiente a efectos de la aplicación de los requisitos de medios de escape exigidos en este Código.

6.4.7.6. Puertas de Salida

1. **Ancho de Apertura:** Las puertas de salida exigidas abrirán de modo que no reduzcan el ancho mínimo de pasajes, corredores, escaleras, descansos u otros medios generales de salida.

2. **Sentido de Apertura:** Las puertas de salida exigidas en locales con ocupación de más de cien (100) personas y en medios de escape de cualquier tipo, deberán abrir en el sentido de la evacuación sin invadir el ancho de paso.

3. Prohibiciones: No se permitirá que una puerta de salida abra directamente sobre una escalera o tramo de escalera, sino que abrirá siempre sobre un rellano, descanso o plataforma.

6.4.7.7 Escaleras Exigidas de Salida

Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en este Código para las escaleras principales y las secundarias, las medidas de las escaleras exigidas de salida de un piso permitirán acomodar simultáneamente a los ocupantes de la superficie de piso servida por la escalera, situado al nivel inmediato superior del tramo considerado.

En el sentido de la salida, el ancho de una escalera no podrá ser disminuido.

a) Caso general:

1. La planta de la escalera se calculará sobre la base de una persona por cada 0,25 metros cuadrados de área neta de escalones, rellanos y descansos incluidos dentro de la caja, computándose los rellanos situados al nivel de los pisos sólo en un ancho igual al de la escalera.
2. Cuando el número de ocupantes de un piso sea mayor que 80 hasta 160, el excedente sobre 80 se podrá acomodar en los rellanos situados al nivel del piso a razón de 0,25 metros cuadrados por persona.
3. Cuando el número de ocupantes de un piso exceda de 160, la escalera acomodará por lo menos la mitad y el resto los rellanos situados al nivel del piso.

b) Caso de lugares de espectáculos y diversiones públicas:

El ancho de las escaleras se calculará con el criterio establecido en ancho de salidas y puertas en lugares de espectáculos y diversiones públicas.

Las escaleras exigidas tendrán balaustradas, barandas o pasamanos rígidos, bien asegurados, sobre un lado por lo menos.

La altura de la balaustrada o baranda, medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos, no será menor de 0,85 metros y la suma del alto más el ancho de estas balaustradas o barandas no será inferior a 1 metro.

En las cajas de escalera el pasamano se colocará a una altura comprendida entre 0,85 metros y 1 metro medida desde el medio del peldaño o solado de los descansos; un claro mínimo de 0,025 metros se mantendrá en todos sus puntos para que la mano pueda asir el pasamano.

Cuando el ancho de la escalera exceda de 1,50 metros habrá balaustrada, baranda o un pasamano por cada lado, los elementos no distarán entre sí más de 2,40 metros.

Cuando el ancho de la escalera rebase esta medida, se deberá colocar pasamanos intermedios; éstos serán continuos de piso a piso y estarán sólidamente soportados.

6.4.7.9 Escaleras Principales

Todas las escaleras de un edificio deberán ser practicables y estarán provistas de pasamanos. Son parte integrante de una escalera los rellanos o descansos.

El acceso a una escalera será fácil y franco a través de lugares comunes de paso que alcancen a cada unidad locativa y a cada piso, según se establece en "De los medios de salida". En cada piso, la escalera será perfectamente accesible desde cada vestíbulo general o público.

a) Tramos: Los tramos de escalera tendrán no más que 21 alzadas corridas. Los tramos de una escalera que no sean rectos tendrán el radio de la proyección horizontal de la zanca o limón interior igual o mayor que 0,25 metros. Cuando este radio sea mayor que 1 metro, se considerará la escalera como tramos rectos.

b) Línea de Huella y Compensación de Escalones:

Las pedadas y los descansos de una escalera se medirán sobre la línea de huella, la cual correrá paralela a la zanca o limón, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho de la escalera y nunca menor que 0,60 metros. Las medidas de todos los escalones de un mismo tramo serán, sobre la línea de huella, iguales entre sí y responderán a la siguiente fórmula: $2a + p = \text{entre } 0,61 \text{ m y } 0,63 \text{ m}$, donde:

a = alzada, no excederá de 0,18 metros;

p = pedada, no será menor de 0,26 metros.

Los descansos tendrán un desarrollo no inferior a tres cuartos ($\frac{3}{4}$) partes del ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 1,10 metros.

En los tramos curvos en los que la proyección horizontal del limón interior tenga un radio hasta 1 metro y no menor de 0,25 metros, los escalones serán compensados como de la siguiente manera: las pedadas de hasta 4 escalones en la parte más crítica (junto al limón interior) pueden tener 0,12 metros como mínimo y las demás aumentarán en forma progresiva, hasta alcanzar la medida normal. La medición se efectuará sobre el limón interior y perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de la planta del escalón.

c) Ancho Libre: El ancho libre de una escalera se medirá en zócalos. Si el pasamanos midiera más que 0,075 metros de la proyección del zócalo, se lo tendrá en cuenta para medir el ancho libre. Sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en escaleras exigidas de salida, los anchos mínimos son:

1. Caso general: 1,10 metros en todos los casos no comprendidos en los ítems que siguen.
2. Locales de comercio:
 - 0,70 metros cuando la escalera sirva de comunicación entre el local de comercio de piso bajo y un anexo en primer piso, entresuelo o sótano, siempre que el anexo no tenga una superficie mayor que 50 metros cuadrados;
 - 0,90 metros cuando el área no supere los 100 metros cuadrados.
3. Viviendas colectivas:
 - 0,70 metros cuando se trate de una escalera interna que sirva a no más de dos pisos de una misma unidad locativa y cuando exista una escalera general que sirva a todos los pisos;
 - 1 metro cuando se trate de una escalera que sirva de acceso a una sola vivienda;
 - 0,90 metros cuando esta vivienda sea para el portero o encargado.
4. Viviendas privadas:
 - 1 metro cuando la escalera sirva de acceso a la vivienda;
 - 0,70 metros cuando comunique pisos de la misma vivienda.

d) **Altura de Paso:** La altura del paso será por lo menos de 2 metros y se medirá desde el solado del rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

6.4.7.10 Escaleras Secundarias

Las escaleras secundarias serán practicables, siendo parte integrante de las mismas los rellanos y los descansos.

a) Casos de Aplicación:

Podrán tener acceso exclusivo por escalera secundaria los siguientes locales:

1. Locales de 4ª clase.
2. Locales de 5ª clase no habitables.
3. Locales anexos a negocios, ubicados en el piso alto, entresuelo o sótano, siempre que se destinen a depósito únicamente y no tengan acceso al público.
4. Locales destinados a medidores, maquinarias de ascensor, calderas y otros servicios generales.
5. Azoteas transitables, siempre que a la vez no sirvan a vivienda, comercio y lavadero.
6. Escaleras auxiliares exteriores de los edificios.

b) Tramos y Escalones:

Los tramos no tendrán más que 21 alzadas corridas; la alzada no excederá de 0,20 metros. La pedada no será menor que 0,23 metros sobre la línea de huella. Los

descansos tendrán un desarrollo no menor al ancho de la escalera, sin obligación de rebasar 0,70 metros.

c) Ancho Libre: El ancho libre de una escalera secundaria no será menor que 0,70 metros. Podrá ser de 0,60 metros si fuese de tramos rectos. Podrá ser de 0,50 metros cuando sirva al acceso a azoteas de áreas no mayor que 100 metros cuadrados, a torres, miradores y tanques.

d) Altura de Paso: La altura de paso será por lo menos de 2 metros medida desde el solado del rellano o escalón al cielorraso u otra saliente inferior de éste.

6.4.7.11 Escaleras Verticales, de Gato y Marineras

a) Casos de Aplicación:

Podrán tener acceso exclusivo por escalera vertical de gato y marinera los siguientes lugares:

1. Depósito de superficie no mayor de 7 metros cuadrados.
2. Azoteas intransitables.
3. Techos.
4. Tanques.

b) Características:

1. Una escalera vertical se compondrá de barrotes metálicos de largo útil no menor que 0,35 metros, distanciados del paramento no menos de 0,15 metros y separados entre sí de 0,30 a 0,38 metros. La luz libre con una pared vertical situada frente a la escalera no será menor que 0,65 metros; en caso de haber paredes laterales su separación al eje de la escalera no será inferior a 0,35 metros.
2. Una escalera de gato inclinada entre 90 y 75 grados tendrá además de lo establecido un luz libre respecto de un paramento inclinado paralelo a la escalera, entre 0,80 y 1,10 metros.
3. Una escalera marinera tendrá una inclinación comprendida entre 51 y 75 grados; las alzadas tendrán un máximo de 0,25 a 0,32 metros y la pedada un mínimo de 0,19 a 0,08 metros. La luz libre respecto de un paramento inclinado o cielorraso paralelo a la escalera será de 1,60 a 1,10 metros. El pasamano se situará entre 0,80 y 0,95 metros medidos sobre el peldaño.
4. Las medidas de longitud mencionadas corresponden a las inclinaciones extremas; para las intermedias se adoptarán los valores que resulten por interpolación.

6.4.7.12 Escalones en Pasajes y Puertas

Los escalones que se proyecten en las entradas de los edificios, pasajes o puertas entre pasajes, no deben tener una alzada mayor de 0,18 metros ni menor que 0,12 metros.

6.4.7.13 Rampas

Para comunicar pisos entre sí puede utilizarse una rampa en reemplazo de la escalera principal, siempre que tengan partes horizontales a manera de descanso en los sitios en que la rampa cambia de dirección y en los accesos.

El ancho mínimo será de 1 metro; la pendiente máxima será de 12 por ciento y su solado no será resbaladizo.

Una rampa puede ser usada como medio exigido de salida siempre que su ubicación, construcción, pendiente y ancho respondan a los requerimientos establecidos por las escaleras exigidas.

6.4.7.14 Escaleras Mecánicas

En los casos en que se requiera más de una escalera como medio exigido de salida, una escalera mecánica se podrá considerar en el ancho total de escaleras exigidas, siempre que:

- a) Cumpla las condiciones de situación para las escaleras exigidas fijas.
- b) Esté cerrada, formando caja de escalera.
- c) Tenga un ancho no inferior a 1,10 metros medido sobre el peldaño.
- d) Los materiales que entren en la construcción sean incombustibles, excepto: las ruedas que pueden ser de material de lenta combustión; el pasamano, que puede ser de material flexible, incluso de caucho; el enchapado de la caja, que puede ser de madera de 3 milímetros de espesor adherido directamente a la caja que será incombustible y reforzada con metal u otro producto no combustible.
- e) El equipo mecánico o eléctrico requerido para el movimiento, esté colocado dentro de un cierre dispuesto de tal manera que no permita el escape de fuego o humo dentro de la escalera.

6.4.7.15 Puertas Giratorias

Toda puerta giratoria sobre un medio exigido de egreso será construida y mantenida de modo que su velocidad de rotación durante su uso normal, nunca pueda exceder de 15 vueltas por minuto.

Los medios para regular dicha velocidad no interrumpirán el funcionamiento y uso normal de dichas puertas.

El diámetro de toda puerta giratoria será de 1,65 metros y el total de ésta podrá ocupar solamente el 50 por ciento del ancho del paso exigido de salida.

El 50 por ciento restante se destinará a puertas no giratorias con las medidas mínimas de puertas exigidas.

En el cómputo del ancho exigido solo se considerará el radio de la puerta giratoria.

Las puertas giratorias sólo podrán tener cristales de no menos de 6 milímetros de espesor.

Una puerta giratoria está prohibida como medio exigido de salida de locales para asambleas, asilos, templos, hospitales, teatros, cines, dancings, locales o espacios dentro de un edificio donde puedan congregarse más de 300 personas con propósitos de trabajo o distracción.

Una puerta giratoria existente puede permanecer como medio exigido de salida cuando, a juicio de la Autoridad de Aplicación, sea suficiente.

En caso contrario, la puerta giratoria será reemplazada por puertas de vaivén, o bien suplementada por una o más puertas de este último tipo, de no menos de 0,70 metros de ancho, situadas adyacentes a la giratoria.

6.4.7.16 Cajas de Ascensores, Sus Características y Dimensiones

a) Dimensiones de la Caja y Cabina:

La cabina de un ascensor tendrá una planta no inferior a 1 metro cuadrado, con lados no inferiores a 0,80 metros.

El ancho mínimo del vano de acceso a la cabina no podrá ser inferior al ancho mínimo de ésta.

Las moquetas, el umbral y el dintel de las puertas en la parte interior de la caja, en caso de formar resalto se deberán identificar con el paramento mediante largos chaflanes.

La altura de paso libre no será menor que 1,90 metros y su ancho dependerá de la capacidad de la cabina, según la siguiente tabla:

Capacidad de la Cabina	Ancho Mínimo Libre (metros)
Hasta 8 personas	0,80
De 9 a 12 personas	1
De 13 a 20 personas	1,20
Más de 20 personas	1,50

Las personas se calcularán en base a lo establecido en "Factor de ocupación".

b) Sobrecorridos:

Se entiende por sobrecorrido superior en correspondencia a la parada más alta, a la distancia comprendida entre la parte más elevada de la suspensión de la cabina o contrapeso y dispositivos aplicados y toda proyección debajo del nivel general del cielorraso.

Por sobrecorrido inferior en correspondencia a la parada más baja, a la distancia comprendida entre la parte más baja del bastidor de la cabina o contrapeso y el nivel general del suelo.

Los sobrecorridos de la cabina y contrapeso son los siguientes:

1. Sistema de suspensión a polea: La medida mínima del sobrecorrido superior será S igual o mayor a $0,3 + v/100$; S igual o mayor a 0,60 metros, donde S = sobrecorrido en metros, V = velocidad en metros por minuto. La medida del sobrecorrido inferior no podrá exceder de la mitad del valor exigido como mínimo para el sobrecorrido superior.
2. Sistema de suspensión a tambor: Los sobrecorridos en este sistema de suspensión serán los calculados para el caso 1 con un aumento del 30 por ciento.

c) Rellanos, Descanso y Pasajes que Sirven a los Ascensores:

El lado mínimo de un rellano y pasaje será de 1 metro cuando sirva a un ascensor y tendrá 0,10 metros adicionales por cada ascensor suplementario.

Este lado se aumentará a su vez a razón de 0,02 metros por cada persona en exceso de 10, computándose los ascensores cuya caja formen ángulo o se enfrenten.

Los rellanos, descansos y pasajes deberán comunicarse libremente con un medio de salida reglamentario cuando el ascensor sea utilizado por dos o más unidades locativas independientes.

d) Defensas en Cajas de Ascensores:

El recorrido de la cabina y del contrapeso instalados en el hueco de una escalera deberá ser protegido en todos sus lados por una defensa cuya altura no será menor que 2 metros medidos sobre el medio de la pedada.

Las defensas metálicas serán de malla con claros no mayores que 0,05 metros.

Los vanos estarán protegidos por defensas metálicas y solo podrán ser abiertos desde y hacia el exterior de la caja.

Las defensas podrán reemplazarse por vidrio armado de espesor mínimo de 0,06 metros y en paños no mayores que 0,5 metros cuadrados fijados a una altura superior a 0,90 metros sobre el solado o escalón.

e) Cuarto de Maquinaria de Ascensores:

El local destinado a la instalación de las maquinarias del ascensor, dispositivo de control, convertidores y demás elementos será construido totalmente en materiales incombustibles y deberá mantenerse siempre seco y ventilado, por lo que la ventilación mínima será de 0,50 metros cuadrados en forma permanente y a patio de 2ª categoría.

La altura mínima será de 2,40 metros y el área de la planta será tan amplia que permita un paso de ancho no menor de 0,50 metros alrededor de la mitad del perímetro de la maquinaria frente a sus partes fijas y de 1 metro frente a las partes móviles o eléctricas de la instalación, que no estén protegidas con defensas adecuadas.

El acceso al cuarto de maquinarias se efectuará por medios permanentes y en forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del edificio.

f) Casilla de Poleas de Ascensores:

La altura mínima será de 1,80 metros.

Su área permitirá examinar sin dificultades los mecanismos y no será inferior a la que corresponda a su respectiva caja, espacio o conducto del ascensor.

El acceso a la casilla de poleas se efectuará por medios permanentes y en forma directa, fácil y cómoda desde pasos comunes del edificio.

g) Cielorraso y Fondo de la Caja de Ascensores:

El cielorraso y el fondo de la caja del ascensor no podrá tener más aberturas que las indispensables para el paso de cables de suspensión, conductores eléctricos, limitador de velocidad u otros elementos similares de exclusiva pertenencia del ascensor.

h) Obligatoriedad:

Todo local de primera categoría cuyo solado se encuentre a más de 9 metros de altura sobre el nivel de la vereda tomado junto a la línea municipal, deberá tener acceso por ascensor, sin perjuicio de lo dispuesto por esta Ordenanza en lo referente a "Medios exigidos de Salida", debiendo además cumplir con las siguientes condiciones:

- 1. Cuando la altura del solado sea mayor que 16 metros y haya un número de tres unidades locativas independientes o más por piso, se instalará para su servicio un mínimo de dos ascensores.
- 2. Se instalará un mínimo de un ascensor por cada 15 unidades locativas independientes o fracción, excluyendo los de planta baja.

i) Mantenimiento:

El equipo deberá contar con mantenimiento periódico y deberá contar con la habilitación de la Dirección de Fiscalización y Habilitaciones.

j) Ventilación de la Caja del Ascensor:

Todo espacio, conducto o caja destinada a instalar ascensor que quede encerrado entre muros y puertas llenas tendrá entrada y salida de aire para su ventilación en forma satisfactoria a juicio de la Autoridad de Aplicación.

6.4.8 Condiciones Particulares por Uso y Destino

Se establecen las condiciones específicas que deben cumplir los edificios según su destino.

6.4.8.1 Viviendas

Toda vivienda, independientemente de su tipo, debe tener una superficie total mínima de 28 metros cuadrados y constar obligatoriamente de los siguientes ambientes:

- 1. Ambiente único (que integre estar, comedor/cocina y dormitorio)
- 2. Baño (inodoro + lavatorio + ducha o bañera).

Adicionalmente, se debe verificar el cumplimiento de las dimensiones mínimas de cada ambiente, según el artículo 6.3.2. A fin de garantizar condiciones de vida adecuadas, se establecen para los usos residenciales parámetros mínimos de habitabilidad:

Cantidad de Ambientes	Superficie Cubierta Mínima Total (metros cuadrados)
1	28

2	45
3	60
4	75

Las superficies especificadas no incluyen superficies destinadas a cocheras. En función de garantizar la accesibilidad de las viviendas, se exigirá la instalación de ascensor a aquellas edificaciones que superen las 3 plantas.

6.4.8.2 Espacio para Personal de Trabajo y/o Mantenimiento

Las construcciones destinadas a vivienda multifamiliar (cualquier configuración), oficinas y/o locales comerciales, sin importar la cantidad de unidades funcionales ni la existencia de vivienda de encargado, deben disponer de un espacio para el personal de trabajo y/o mantenimiento. Este debe tener 4,00 metros cuadrados más un baño mínimo y estar conectado a un medio de salida reglamentario. Este espacio no computa FOT, independientemente de su ubicación. Si el edificio carece de superficies de uso común, este espacio es de cumplimiento opcional.

6.4.8.3 Comercios

Todos los comercios deben contar con un baño para el personal, siendo este, como mínimo, del tipo toilette adaptado a Personas con Discapacidad (PcD) (inodoro + lavatorio).

Si el rubro específico incluye consumo en el lugar, se debe optar por una de las siguientes opciones mínimas:

- 1) Dos baños (toilette - inodoro + lavatorio) dimensionados según afluencia, más un baño toilette adaptado a PcD (inodoro + lavatorio);
- 2) Dos baños, ambos del tipo toilette adaptado a PcD (inodoro + lavatorio), dimensionados según afluencia.

Para kioscos: Área máxima 7 metros cuadrados, sin acceso público interior.

6.4.8.4 Clubes

Los locales de clubes destinados a actividades deportivas, culturales y sociales se rigen por las disposiciones de los locales de tercera clase de este Código. Las canchas deportivas deben cumplir con:

- 1) Separación mínima de 1,15 metros del eje medianero;
- 2) Separación mínima de 1,00 metro de la línea municipal;

3) Disponer de dos baños (toilette - inodoro + lavatorio) dimensionados según afluencia, más un toilette adaptado a PcD, o bien, dos baños ambos del tipo toilette adaptado a PcD;

4) Contar con protecciones aéreas para evitar molestias a linderos o terceros. Deben contar con vestuarios (área mín 4 metros cuadrados, lado mín 2 metros).

6.4.8.6 Natatorios Públicos

Un natatorio es una piscina de uso público o semipúblico (fines deportivos, recreativos, terapéuticos, etc.). A efectos de la documentación de obra, se deben indicar las siguientes características:

1) Contar con dos baños (del tipo baño mínimo adaptado a PcD) con espacio de vestuario;

2) Disponer de una baranda de protección perimetral de 1,20 metros de alto mínimo para controlar el acceso;

3) El declive de profundidad no debe superar el 6 por ciento;

4) Garantizar la accesibilidad a PcD.

5) Cumplir con lo dispuesto en el Decreto Provincial N° 3181/2007, reglamentaciones para el funcionamiento y habilitación de natatorios en la Provincia de Buenos Aires.

6.4.8.7 Piletas, Estanques y Natatorios

Las piletas, estanques y natatorios, sin importar su materialidad, deben implantarse a una distancia mínima de 1,50 m de los ejes medianeros y 2,00 m de la línea municipal, medidos desde el borde del espejo de agua, para prevenir el trasvase de agua a predios vecinos. Los solárium, decks y bordes sí pueden apoyarse en los ejes medianeros. Además, si la implantación se realiza a una distancia menor a 3,15 m de los ejes medianeros, es obligatoria la construcción de Muros Vista Vecino de una altura mínima de 1,80 m.

Las piletas, estanques y natatorios, a menos que se encuentren cubiertos o semicubiertos, no serán considerados en el cómputo del FOS y FOT, integrando la superficie de terreno absorbente.

6.5 De la Construcción de Cocheras y Estacionamientos

Se detallan los aspectos constructivos para garantizar seguridad, accesibilidad y funcionalidad, incluyendo dimensiones mínimas, accesos, circulaciones, rampas, características, prevenciones contra incendio y disposiciones específicas. Se aplican a todos los tipos de cocheras, con énfasis en ventilación, iluminación y prevención de riesgos. Se incorporan requisitos de accesibilidad para personas con movilidad reducida y drenaje pluvial para sostenibilidad ambiental.

6.5.1 Distribución de Vehículos

La distribución de los vehículos en las cocheras debe garantizar calles de circulación con amplitud suficiente para un paso y maniobra cómodos. Estas calles se ubicarán de manera que, en todo momento, quede expedito el camino directo desde la vía pública hasta cada sitio de guarda. Además, se mantendrá una distancia mínima de 0,50 metros entre vehículos. Esta exigencia no aplica en cocheras con sistemas mecanizados para el traslado de vehículos. Se incorporará drenaje pluvial en calles de circulación para evitar acumulaciones de agua.

6.5.2 Instalaciones Eléctricas en Cocheras

La instalación eléctrica debe ser blindada o embutida en los muros. Los interruptores, bocas de distribución, conexiones, tomacorrientes y fusibles se colocarán a una altura mínima de 1,50 metros sobre el solado. Se utilizará iluminación LED de bajo consumo para eficiencia energética.

6.5.3 Características Constructivas de la Cochera de Vivienda Privada

Una cochera de vivienda privada individual debe tener una altura libre mínima de 2,20 metros, medida entre el solado y el cielorraso (o la parte inferior de vigas u otras salientes). En ventilación e iluminación, cumplirá como mínimo los requisitos para un local de 4ta clase.

- Si se materializa como local cerrado: Superficie mínima de 12 metros cuadrados, con lado mínimo de 2,50 metros.
- Si es espacio abierto: Dejar 15 metros cuadrados libres, con profundidad mínima de 5 metros (conforme al porcentaje de superficie libre destinada a guardacoches).

6.5.4 Características Constructivas de Cocheras Colectivas, de Alquiler, Comerciales o Industriales

6.5.4.1 Altura

Todo punto de la cochera y los sitios destinados a circulación de vehículos tendrán una altura libre mínima de 2,20 metros, medida entre el solado y el cielorraso (o la parte inferior de vigas u otras salientes).

6.5.4.2 Iluminación

No se requiere iluminación natural. La iluminación artificial será eléctrica, con tensión máxima contra tierra de 220 voltios, y de bajo consumo. Se garantizará una intensidad mínima de 100 lux en áreas de maniobra.

6.5.4.3 Ventilación

La ventilación debe ser natural, permanente y cumplir los requisitos para un local de 3ra clase. Alternativamente, se permite ventilación mecánica que produzca entre 5 y 6 renovaciones horarias. En cocheras ubicadas en sótano con ventilación mecánica, se requerirá inyección y extracción simultánea de aire. Se impedirá la existencia de pasos muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono superior a 1/10.000. La Autoridad de Aplicación podrá exigir constancias técnicas y verificar su cumplimiento en obra.

6.5.4.3 Medios de Salida

Cuando la salida de una cochera forma parte de una vivienda colectiva y constituye un egreso común, se aplicarán las normas de "salidas exigidas libres". Además, se diferenciará claramente el paso peatonal del vehicular. La puerta de la cochera se ubicará de modo que, al abrirse, no sobresalga fuera de la Línea Municipal (L.M.) y/o retiro obligatorio en edificios del tipo planta libre. Las rampas peatonales tendrán pendiente máxima del 8%, con longitud máxima por tramo de 9 metros y descansos horizontales de al menos 1,50 metros de longitud. Excepcionalmente, en casos justificados por restricciones espaciales y con aprobación técnica de la Autoridad de Aplicación, se permitirá una pendiente de hasta el 10%. En todo caso, las rampas peatonales contarán con ancho mínimo de 1,20 metros, superficie antideslizante, bordillos laterales de 0,10 metros de altura y pasamanos bilaterales a alturas de 0,90 metros y 0,70 metros. Estas disposiciones van en concordancia con el cumplimiento integral de la Ley Nacional N° 24.314 y su decreto reglamentario 914/97.

Además, se cumplirán las siguientes disposiciones:

1. Situación de los medios de salida en cocheras de pisos: Todo punto de un piso accesible por personas no distará más de 30 metros de un medio de salida accesible, medido a través de la línea natural de libre trayectoria. En cocheras con desniveles superiores a 1 metro, se exigirá ascensor peatonal accesible (cabina mínima 1,10 metros x 1,40 metros) como alternativa obligatoria.
2. Rampa: Cuando la diferencia de nivel entre la cota del predio y la cochera supere 1,00 metro y el acceso se realice mediante un declive mayor al 5%, se exigirá un rellano horizontal junto a la Línea Municipal (L.M.) y/o retiro obligatorio en edificios de planta libre. Este rellano tendrá una longitud mínima de 5,00 metros y una pendiente máxima de 1,5%.

La rampa vehicular propiamente dicha cumplirá las siguientes características:

- Pendiente máxima: 18%.
- Ancho mínimo: 3,00 metros (ampliado en curvas según radio).
- Radio mínimo en curvas: 6,00 metros medido al filo interior.
- Reserva lateral: 0,30 metros a cada lado.
- Sobreelevación: 0,10 metros respecto a la calzada.

Si la rampa vehicular incluye veredas peatonales integradas, estas se diseñarán de manera independiente y cumplirán los requisitos de accesibilidad para rampas peatonales: ancho mínimo de 1,20 metros y pendiente máxima del 8% (excepcionalmente hasta el 10%, con las condiciones establecidas en el párrafo inicial de este apartado para rampas peatonales).

3. Ascensor de vehículos: La rampa puede reemplazarse por un ascensor de vehículos, complementado obligatoriamente con ascensor peatonal accesible en cocheras colectivas con desniveles.
4. Escalera: Debe haber al menos una escalera continua con pasamanos bilaterales que constituya "caja de escalera", conectada a un medio de salida general o público:
 - Ancho mínimo libre: 1,20 metros.
 - Pedada mínima: 0,28 metros.
 - Alzada máxima: 0,18 metros.
 - Ancho mínimo del escalón junto al limón interior: 0,12 metros.
 - Pasamanos: Bilaterales, a alturas de 0,90 metros y 0,70 metros, prolongados 0,30 metros en extremos.
5. Medio de salida complementario: En cocheras de pisos con superficie mayor a 500 metros cuadrados, se requerirá un medio de salida complementario en zona opuesta al principal. Puede consistir en una escalera de escape de 1,20 metros de ancho, con características de escalera secundaria. Si la escalera de escape forma caja de escalera, podrá ubicarse en fondos libres o retiros de fachada. Esta exigencia no aplica

si una de las veredas de la rampa tiene un ancho mínimo de 1,20 metros y cumple con los requisitos de accesibilidad para rampas peatonales.

6.5.4.4 Revestimiento de Muros y Solados

El paramento de un muro que separa la cochera de otros usos será revocada y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites, hasta una altura de 1,80 metros sobre el solado.

En los sitios destinados a circulación de vehículos, el solado será antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.

Las fachadas principales y secundarias pueden ser abiertas, pero contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso para evitar el deslizamiento de vehículos al exterior.

6.5.4.5 Comunicación Interna de una Cochera con Otros Usos

Una cochera puede comunicar directamente o internamente con otros usos interdependientes o independientes. En estos casos, las puertas de comunicación deben tener cierre de doble contacto, con las características de "Prevenciones de Construcción" (puertas, ventanas, pisos, enlustrados de cielorrasos y techos incombustibles; revestimientos de combustión lenta solo sobre partes incombustibles; la Autoridad de Aplicación puede exceptuar si se demuestran precauciones adecuadas y el uso no implica riesgo de incendio).

6.5.4.6 Servicio Mínimo de Salubridad en Cocheras

Para cocheras con superficie mayor a 75 metros cuadrados, se cumplirá lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales o industriales" para el personal que trabaja en ellas, según Ley Nacional N° 19.587 de Higiene y Seguridad en el Trabajo, Decreto Reglamentario N° 351/79.

Si el total de empleados y obreros supera los 5, o la cochera tiene más de 500 metros cuadrados, por cada 2.000 metros cuadrados de superficie se requerirá al menos dos inodoros y dos lavabos, destinados al público. Quedan eximidas las cocheras dependientes de una unidad de vivienda.

6.4.5 Cocheras con Guarda-Vehículos de Sistema Mecanizado

Cuando el vehículo se guarda mediante plataforma mecanizada (sin motor en marcha ni intervención del conductor), se cumplirá lo siguiente:

a) Estructura: La estructura de los mecanismos transportadores estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.

b) Escalera de escape: En cada cuerpo del edificio destinado a guarda de vehículos (cualquier superficie), habrá una escalera de escape con las características mencionadas en cocheras colectivas, de alquiler o de uso comercial e industrial.

c) Fachada: Si no es cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda-vehículo para evitar deslizamientos al exterior.

d) Instalaciones contra incendio: En sitios de maniobra (recepción, expedición, lavado, engrase, carga de carburante y/o depósitos): Instalación de agua a presión.

En el resto: Un matafuego en el mecanismo transportador, junto a la escalera de escape de cada plataforma.

Además, en cada cuerpo del edificio: Cañería vertical de diámetro interior mínimo de 45 mm, con llave de incendio en cada plataforma. Los extremos inferiores se unirán y prolongarán hasta la L.M. conforme a la Prevención E7. Si conecta directamente con la red de AySA, incluir válvula de retención para impedir el retorno de agua a la red pública.

6.4.6 Estaciones de Servicio

Una estación de servicio cumplirá las normas de cocheras colectivas, de alquiler o comerciales/industriales, o de "Parque para automotores" (según constituya local o no). Además, debe contar con un patio interno de maniobras compuesto de:

a) Surtidor o bomba de carburante Deben ubicarse a no menos de 3,00 metros de la L.M.

b) Lugar para lavado y/o engrase de automotores Solado impermeable. Muros separativos con revestimiento impermeable, resistente y liso hasta altura mínima de 2,00 metros.

c) Instalación de tubería a presión Las tuberías para agua de lavado, lubricación, engrase y aire comprimido estarán desvinculadas de muros separativos de otra unidad de uso.

d) Carga de acumuladores si se realiza en local, este se considera de cuarta clase.

e) Almacenamiento de solventes y lubricantes Limitado a lo establecido en "Clasificación general de los depósitos" (salvo en depósitos subterráneos).

f) Instalaciones anexas: Puede incluir depósito para cámaras y cubiertas. Se permiten reparaciones de mecánica ligera sin instalaciones fijas.

Si la zonificación permite banco de prueba de motores: En local aislado, con ventilación a patio de 1ra categoría; evacuación de gases a la atmósfera mediante conductos de escape, sin afectar colindantes.

Si autoriza talleres de reparación: Aislarse de la cochera o predios vecinos con muros cortafuegos de 0,30 metros y salida directa a vía pública.

g) Comunicación interna con otros usos Puede comunicar directamente o internamente, cumpliendo los requisitos de "Comunicación interna de cocheras con otros usos".

h) Cerca al frente: En cocheras y estaciones de servicio: No se permiten accesos por línea de ochava. No rebajar el cordón de acera frente a ochava. Toda la zona de acera en el abanico de ochava:

- Solado reglamentario según "Material de las aceras".
- Servicio de Salubridad en Estación de Servicio.
- Cumplir lo establecido en "Servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales".

Además, para el público: dos inodoros y dos lavabo separados, con cambiadores de pañales en sanitarios (en edificios de uso público). Prescripciones Complementarias contra Incendio deberá cumplir con normas específicas del art. 6.6 De la Protección Contra Incendios.

6.4.5.2 Parques para Automotores y/o Playas de Estacionamiento

Prescripciones Características

a) Prescripciones constructivas

1. **Cercado:** Muro de 0,30 metros de espesor en límites divisorios entre predios, con altura mínima de 3 metros. En L.M. o línea municipal de esquina: Cerca baja de albañilería 0,30 m x 0,30 m u equivalente (a juicio de la Autoridad de Aplicación, si no exige otro tipo). Ancho mínimo de parcela: 8 metros de frente. Salidas: Evidenciadas y señalizadas; cumplir "Salidas para vehículos".
2. **Muros separativos:** Con otras unidades de uso (independientes o no del mismo edificio): Resguardados para evitar choques de vehículos.
3. **Suelo:** No terreno natural; nivelado y mejorado con asfalto o material similar.
4. **Servicios sanitarios:** Según Art. 7.3.2.
5. **Local de atención y control:** Lado mínimo de 2,00 metros, superficie mínima de 7,00 metros cuadrados, altura de 2,40 metros.

b) Instalaciones anexas

Si la zonificación lo permite, puede incluir las instalaciones de "Prescripciones constructivas en estación de servicio e instalaciones inherentes".

6.4.5.3 Depósitos, Exposición y Venta de Automotores

Prescripciones Características Según instalaciones y características constructivas, se equiparan a "Cochera", "Estación de Servicio" o "Parque para Automotores", cumpliendo sus prescripciones.

Para zonificación y liquidación de derechos: Depósitos como "Depósitos comerciales e industriales" (local de 3ra clase).

Locales exclusivos de exposición y/o venta: Considerados comercios; cumplir "áreas y lado mínimo de locales" y "Servicio mínimo de salubridad en comercio".

6.4.5.4 Estaciones de Transporte Automotor de Pasajeros

Características: Cumplirá lo establecido en "Cochera", "Estación de Servicio" o "Parque para Automotores". El permiso municipal será evaluado y resuelto caso por caso por el Departamento Ejecutivo, previo dictamen de la Autoridad de Aplicación.

6.6 De la Protección Contra Incendio

6.6.1 Disposiciones Generales

Los edificios, instalaciones y locales, según tipo y/o uso deberán incorporar medidas de prevención, situación, construcción y extinción contra incendio, conforme a la Ley Provincial N° 14.130/2009 (Sistema Provincial de Prevención y Protección Contra Incendios, modificada por Ley N° 15.234/2021) y normas técnicas complementarias (IRAM 3501, 3519, 3619; NFPA 13, 14, 20, 72).

Estas prevenciones se aplicarán a todas las edificaciones nuevas, ampliaciones que incrementen la superficie cubierta en más del 30 por ciento o modifiquen el riesgo de incendio (a juicio de la Autoridad de Aplicación), y a usos no edificados que las requieran.

Las prevenciones se integrarán a la clasificación de locales (sección 6.4), aplicando criterios diferenciados según clase (primera a quinta) para garantizar habitabilidad, accesibilidad y seguridad estructural.

- a) En edificios con usos mixtos, cada sector o unidad independiente cumplirá las prevenciones específicas de su destino y clase de local (6.4.1). La Autoridad de Aplicación podrá exigir medidas adicionales según la peligrosidad, o aprobar

alternativas equivalentes que garanticen la extinción (conforme IRAM 3501 Certificación de Instalaciones Fijas Contra Incendios).

- b) Los locales de quinta clase (6.4.1.5) tendrán comunicación directa con un medio de salida exigido.
- c) Las instalaciones eléctricas permanentes serán blindadas con conductores protegidos mecánicamente conforme al Reglamento AEA 90364 y normas IRAM NM 247-3 / NM 280.
- d) Próximo a la Línea Municipal (L.M.) y/o línea edificable (incluyendo retiro en planta baja libre), en planta baja y con acceso directo desde la vía pública (mediante puerta independiente o caja externa señalizada), se instalarán dispositivos de corte general para electricidad (seccionador principal), gas natural/GLP y fluidos combustibles (válvulas manuales visibles e identificadas), conforme a AEA 90364, ENARGAS NAG 301 y CIRSOC 403; en edificios con sistema de agua contra incendio, se garantizará el funcionamiento de bombas mediante fuente alternativa automática (generador diésel/eléctrico con arranque en diez segundos o menos y autonomía mínima de ocho horas, conforme NFPA 20 y CIRSOC 403-2014).
- e) Las estructuras (muros, tabiques, pisos, cielorrasos) utilizarán materiales incombustibles o de baja propagación de llama (clase RE2 60-120 según CIRSOC 403-2014), como hormigón armado, albañilería o equivalentes aprobados. El hierro estructural tendrá revestimientos mínimos: columnas cero coma cero cinco metros (mezcla cementicia o intumescente); vigas cero coma cero tres metros. Se permiten excepciones para edificios de madera estructural sustentable, con tratamiento ignífugo (IRAM 3519). En locales de primera clase (sección 6.4.1.1), priorizar RE2 120 para permanencia prolongada.
- f) Los elementos contra incendio (bocas, mangueras, matafuegos, válvulas) se señalarán con cartelería luminosa de color rojo (pictogramas normalizados), visible y accesible (conforme IRAM 10005 e ISO 7010). En locales de cuarta/quinta clase (secciones 6.4.1.4-1.5), señalización obligatoria en pasajes/corredores generales, con iluminación de emergencia.

6.6.2 Cuadro de Prevenciones Contra Incendio

El siguiente cuadro establece las prevenciones mínimas por clase de local (sección 6.4.1) y uso/destino, no taxativo. La Autoridad de Aplicación clasificará usos análogos y ajustará según riesgo (bajo, medio, alto conforme Ley Provincial 14.130), considerando permanencia, afluencia y materiales almacenados.

Clase de Local (6.4.1) / Uso Ejemplar	Prevenciones de Situación (S)	Prevenciones de Construcción (C)	Prevenciones de Extinción (E)
Primera Clase (habitación/trabajo permanente: dormitorio, estar, estudio mayor a catorce metros cuadrados)	S1 (si multifamiliar)	C1, C5, C10 (RE2 120 prioritario, CIRSOC 403)	E2; E1 + E7 si mayor a novecientos metros cuadrados acumulados
Segunda Clase (complementarios: cocina, baño, escaleras principales)	S1 (integrado a principal)	C1, C5 (muros salidas RE2 90)	E2 (matafuegos en cocinas/baños)
Tercera Clase (comercio/trabajo eventual: locales comerciales, oficinas, SUM igual o menor a seiscientos metros cuadrados)	S1	C1, C4, C12	E2, E4
Tercera Clase (mayor a seiscientos metros cuadrados o alto afluencia: depósitos comerciales, comedores colectivos)	S1, S3	C1, C3, C4, C12	E1, E5, E7
Cuarta Clase (aislados/eventuales: pasajes, depósitos igual o menor a ciento cincuenta metros cuadrados, salas Rayos X, morgues)	S1 (si acceso público)	C1, C5, C6 (sótanos/aislados RE2 120)	E2; E1 si mayor a ciento cincuenta metros cuadrados
Quinta Clase (auxiliares/servicios: portería, cuarto máquinas, bauleras)	S1 (conexión pasajes generales)	C1, C5, C9 (sin vivienda altos)	E2; E7 si cuarto máquinas mayor a mil quinientos metros cuadrados
Usos Mixtos/Análogos (industrial bajo/alto riesgo, teatros mayor a quinientos personas, educativos/sanitarios)	S2/S3/S4 según riesgo	C1-C13 por analogía (ej. C11 teatros)	E1-E8 según superficie/riesgo
Otros (por analogía)	A definir por Autoridad	A definir por Autoridad	A definir por Autoridad

6.6.3 Prevenciones de Situación (S)

Las prevenciones de situación (S) garantizan accesibilidad y aislamiento para minimizar riesgos, integradas a la clasificación de locales (6.4).

S1: En predios mayores a ocho mil metros cuadrados o pabellones múltiples, asegurar acceso vehicular de bomberos a cada sector (vías internas de ancho igual o superior a tres coma cinco metros, conforme CIRSOC 403 y NFPA 1). Obligatorio en locales de tercera/quinta clase con acceso público.

S2: Edificios de alto riesgo se aislarán de linderos y vías públicas, con distancias proporcionales al peligro (mínimo tres metros, definido por Dirección de Bomberos Provincial, Ley 14.130). Aplicar en locales de cuarta clase aislados (ej. morgues).

S3: Cercado perimetral con muros incombustibles (albañilería de cero coma treinta metros o hormigón de cero coma cero ocho metros espesor, altura mínima dos metros; frente conforme 6.1.2 Normas para Cercos). Prioritario en multifamiliares (primera clase con más de cuatro unidades).

S4: Pabellones aislados con superficie máxima y separación mínima por riesgo (ej. mil metros cuadrados máximo por pabellón, separación igual o superior a cinco metros; ajustado por Bomberos, CIRSOC 403). En locales industriales de tercera/cuarta clase.

6.6.4 Prevenciones de Construcción (C)

Las prevenciones de construcción (C) aseguran resistencias al fuego y compartimentación, adaptadas a la clase de local para habitabilidad (sección 6.4).

C1: Puertas, ventanas, pisos, cielorrasos y techos incombustibles (RE2 sesenta minutos, CIRSOC 403). Revestimientos de combustión lenta sobre bases incombustibles. Excepciones aprobadas si no aumenta riesgo. En primera/segunda clase, RE2 noventa para permanencia prolongada.

C2: Superficies mayores a mil metros cuadrados se dividen con muros cortafuegos (albañilería de cero coma treinta metros o hormigón de cero coma diez metros espesor; altura más cero coma cincuenta metros sobre techo; RE2 ciento veinte minutos). Obligatorio en tercera clase mayores a seiscientos metros cuadrados.

C3: Muros separativos de cero coma quince metros albañilería o de cero coma cero ocho metros hormigón; puertas dobles automáticas (cierre por fusible, NFPA 80). En usos mixtos con locales de tercera/cuarta clase.

C4: Muros perimetrales para locales mayores a sesenta metros cuadrados: albañilería de cero coma treinta metros o hormigón de cero coma diez metros; menores a sesenta metros cuadrados: de cero coma quince metros o de cero coma cero siete metros. Entrepisos hormigón armado igual o superior a cero coma cero ocho metros. En locales de tercera clase comerciales.

C5: Medios de salida (escaleras, rampas) con muros de cero coma quince metros albañilería o de cero coma cero ocho metros hormigón; elementos de hormigón armado. Universal en todas las clases (6.4.1).

C6: Sótanos mayores a sesenta y cinco metros cuadrados con aberturas de ataque (círculo inscribible de cero coma veinticinco metros diámetro); mayores a ciento cincuenta metros cuadrados: dos salidas opuestas (una trampa de cero coma sesenta metros por cero coma sesenta metros, altura un metro veinte centímetros). En cuarta/quinta clase con subsuelos.

C7: Cabina de proyección incombustible (lado mínimo dos metros cincuenta centímetros, altura dos metros cincuenta centímetros; ventilación a patio; puerta a salida exigida). En locales públicos de tercera clase.

C8: Locales de revelado/películas inflamables: planta única, aislados; dos puertas exteriores; estanterías incombustibles (distancia un metro puertas). Iluminación blindada. En cuarta clase (laboratorios).

C9: Pisos altos prohibidos para vivienda; solo oficinas/trabajo como dependencia inferior. En quinta clase.

C10: Edificios mayores a novecientos metros cuadrados acumulados o con planta baja más más de dos pisos: detectores automáticos de humo (NFPA 72 edición vigente, IRAM 3501). En primera/multifamiliar.

C11: Muros proscenio con boca de escena; telón seguridad (cierre perfecto); claraboya (un metro cuadrado por quinientos metros cúbicos); oficina seguridad (un metro cincuenta centímetros lado). En teatros/SUM de tercera clase.

C12: Puertas/vanos en salidas: metálicas o madera maciza igual o superior a treinta y cinco milímetros (vidrios armados en tercio superior). En pasajes de cuarta clase.

C13: Señalización de salidas con flechas iluminadas (batería independiente, IRAM 10005 e ISO 7010). Obligatoria en segunda/cuarta clase (escaleras/pasajes).

6.6.5 Prevenciones para Favorecer la Extinción (E)

Las prevenciones de extinción (E) incluyen sistemas activos y pasivos, escalados por superficie y clase de local (sección 6.4).

E1: Servicio de agua contra incendio: bocas por piso (longitud perimetral dividida por cuarenta y cinco, distancia igual o inferior a cuarenta metros); presión mínima siete metros columna de agua (NFPA 14 edición vigente). Fuentes: tanque elevado (diez litros por metro cuadrado, mínimo cinco metros cúbicos, máximo cuarenta metros cúbicos por diez mil metros cuadrados) o hidroneumático aprobado. En tercera clase mayores a seiscientos metros cuadrados.

E2: Matafuegos (IRAM 3517, tipo ABC) a altura entre un metro veinte centímetros y un metro cincuenta centímetros, uno por doscientos metros cuadrados o fracción. Mínimo universal en todas las clases.

E3: Tanque reserva igual o superior a veinte metros cúbicos (fondo más cinco metros sobre techo); rociadores en escenarios (NFPA 13 edición vigente). En teatros/SUM de tercera clase.

E4: Para superficies igual o menor a seiscientos metros cuadrados: E2; mayores a seiscientos metros cuadrados: E2 y E1. En tercera clase comercial.

E5: Para superficies igual o menor a mil metros cuadrados: E2; mayores a mil metros cuadrados: E2 y E1. En industrial de tercera/cuarta clase.

E6: En depósitos mayores a cien metros cuadrados: estiba a un metro de medianeras; mayores a doscientos cincuenta metros cuadrados: rondas de un metro cincuenta centímetros entre estibas (máximo doscientos metros cuadrados por estiba). En depósitos de tercera/cuarta clase.

E7: Edificios mayores a treinta y ocho metros de altura o mayores a mil quinientos metros cuadrados: E1 más colector de seis coma treinta y cinco centímetros diámetro a línea municipal (válvula retención, señalizada "BOMBEROS"). En primera/multifamiliar alta densidad.

E8: Estadios mayores a diez mil localidades: bocas de agua conectadas a red pública (ubicadas por Bomberos). En públicos de tercera clase.

6.6.6 Ejecución de Instalaciones Contra Incendio

6.6.6.1 Tanques de Agua Contra Incendio

Los tanques de reserva para agua contra incendio serán exclusivos o con sección dedicada (sin unificación con consumo humano para evitar contaminación, conforme NFPA 22 ed. 2025 y CIRSOC 403), garantizando capacidad mínima por riesgo (cinco metros cúbicos mínimo; diez litros por metro cuadrado de superficie protegida).

Cálculo de capacidad: V = valor del destino más demandante (incendio prioritario), más reserva adicional por Bomberos (mínimo diez metros cúbicos en tercera clase).

Ejemplo: Reserva incendio veinte metros cúbicos $\rightarrow V$ = veinte metros cúbicos (sección dedicada). Suministro eléctrico al motor de bomba elevadora independiente, conforme NFPA 20 ed. 2025 (arranque automático menor o igual a 10 segundos, autonomía ocho horas), deberá integrar drenaje impermeable (sección 6.4).

6.6.6.2 Cañerías y Bocas de Incendio

- a) Cañerías verticales: diámetro igual o superior a setenta y seis milímetros, ramales igual o superior a treinta y ocho milímetros; prueba hidrostática diez kilogramos por centímetro cuadrado (mínimo una hora).
- b) Bocas: rosca macho, a un metro veinte centímetros de altura, pintadas de rojo.
- c) Mangueras: tela resistente, longitud sesenta y tres coma cinco milímetros o cuarenta y cinco milímetros (por Bomberos); lanza con cierre lento.

6.6.6.3 Matafuegos

Manuales aprobados por IRAM 3517-2:2020 (tipo ABC); fijados con grapas metálicas a altura entre un metro veinte centímetros y un metro cincuenta centímetros.

6.6.6.4 Intervención de otros organismos

La Autoridad de Aplicación podrá requerir informe técnico para casos de alto riesgo (Ley 14.130 arts. 10-12). Para E1, certificado de instalación y funcionamiento obligatorio en Final de Obra. Requerido en tercera/cuarta clase alto riesgo.

6.8 Locales para Instalaciones Específicas

Deberán contar con acceso independiente desde la vía pública y ventilación permanente alta y baja con superficie mínima total de 0,03 metros cuadrados (alta y baja separadas). Las paredes y el solado serán impermeabilizados. Deberá cumplimentar con Reglamento de Suministro ENRE, ENERGAS.

a) Electricidad: No deberá existir comunicación física con gas. La fila inferior será igual o superior a 1 metro sobre solado terminado; la fila superior igual o inferior a 2,10 metros; el fondo mínimo será de 1,30 metros. Deberá cumplimentar con Reglamento de Suministro ENRE.

b) Gas: Se requerirá antecámara obligatoria con puerta cortafuego REI sesenta minutos. La ventilación natural alta y baja será igual o superior a 0,01 metros cuadrados por medidor (mínimo total 0,08 metros cuadrados). Los orificios de ventilación en nichos serán igual o superior a 0,01 metros cuadrados para cada uno. El espacio libre frontal será igual o superior a 1 metro. Deberá cumplimentar con Reglamentos ENARGAS.

Calderas, dispositivos térmicos y aire acondicionado:

a) Contarán con ventilación permanente alta y baja igual o superior a 0,20 metros cuadrados. Se garantizará entrada de aire constante. Las salas de aire acondicionado central dispondrán de cinco renovaciones por hora. Las superficies en contacto con aire acondicionado serán incombustibles. Los conductos incluirán aislante térmico más malla metálica y revocado de protección mecánica. Queda prohibida la instalación de otras canalizaciones.

c) Se dispondrá espacio igual o superior a 1,20 metros sobre aparatos; la altura mínima será de 2,80 metros.

d) Se garantizará acceso fácil.

e) No habrá comunicación con medidores de gas.

Secaderos: Se ejecutarán con materiales incombustibles y revestimiento impermeable lavable. Incluirán protección mecánica o térmica al alcance. La ventilación será adecuada

Cocinas: Serán obligatorias en toda unidad funcional de vivienda (o espacio dedicado).

Buzones para Correspondencia: Serán obligatorios en edificios con más de una unidad locativa con entrada común: igual o superior a un buzón por locatario, ubicados en zona pública próxima a la entrada (con acceso para cartero).

Medidas: Incombustibles; la batería tendrá piso igual o superior a 0,50 metros e igual o inferior a 1,50 metros sobre solado. Mínimo: 0,30 metros de alto por 0,20 metros de ancho por 0,15 metros de profundidad; puerta con cerradura de tambor.

6.9 Pararrayos y Balizas

Las puntas serán igual o superior a 2 metros sobre el punto más alto, con toma de tierra. Serán obligatorios en edificios mayor a 20 metros de altura o mayor a 1.000 metros cuadrados de superficie cubierta (o por riesgo, con informe técnico matriculado).

Balizas: Serán obligatorias en obras mayor a 30 metros de altura o de interés público o según solicitud de la Autoridad de Aplicación.

7 Tramitaciones

7.1 Disposiciones generales

Toda actuación administrativa vinculada a intervenciones edilicias dentro del territorio del Partido de Hurlingham —incluyendo permisos de obra, avisos de obra, certificados

urbanísticos, regularizaciones, demoliciones, habilitaciones técnicas o cualquier otra gestión regulada por el presente Código— deberá tramitarse ante la Autoridad de Aplicación, conforme a los procedimientos, condiciones y modalidades establecidos.

La tramitación de dichas actuaciones tendrá carácter obligatorio, previo a la ejecución de cualquier obra o intervención, salvo las excepciones expresamente previstas en este Código. La falta de tramitación habilitará al Municipio a disponer la paralización de los trabajos, la aplicación de sanciones, la clausura preventiva o cualquier otra medida cautelar necesaria para proteger el orden urbano, la seguridad pública o el cumplimiento normativo.

Las tramitaciones serán evaluadas por la Autoridad de Aplicación según criterios de legalidad, razonabilidad técnica, adecuación urbanística y cumplimiento de los indicadores establecidos en el presente Código. Esta podrá dictar las reglamentaciones operativas, formularios, protocolos y requerimientos complementarios que resulten necesarios para su correcta implementación.

7.2 Solicitantes

Están facultados para iniciar los trámites regulados por este capítulo:

1. El propietario o titular registral del inmueble, debidamente acreditado mediante título de propiedad o informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con una antigüedad no mayor a noventa días.
2. El poseedor, siempre que acredite ocupación pacífica y/o documentación respaldatoria conforme a las exigencias de la Autoridad de Aplicación.
3. El tenedor del inmueble, cuando cuente con la debida autorización expresa del propietario o poseedor.
4. Mandatarios, gestores, apoderados o representantes legales, con poder suficiente o autorización expresa otorgada mediante instrumento privado con firma certificada notarialmente, o poder general o especial con facultades específicas, según corresponda.
5. Profesionales matriculados con incumbencia técnica en la materia —arquitectos, ingenieros u otros conforme al tipo de intervención—, habilitados para actuar en representación del comitente o titular dominial, siempre que cuenten con la debida autorización expresa del mismo.
6. Personas jurídicas, a través de sus representantes legales o apoderados debidamente acreditados, con presentación del estatuto o contrato social y acta de designación de autoridades vigente.

La falta de legitimación suficiente o de la documentación respaldatoria exigida podrá acarrear la inadmisibilidad del trámite por parte de la Autoridad de Aplicación.

Todo profesional que realice tramitaciones deberá acreditar su condición de matriculado activo ante el Colegio Profesional correspondiente de la Provincia de Buenos Aires. El incumplimiento de esta obligación podrá implicar la inadmisibilidad del trámite.

7.3 Modalidad

Todos los trámites regulados por este Código se realizarán preferentemente mediante modalidad digital, a través de los canales electrónicos oficiales que disponga la Autoridad de Aplicación.

Hasta tanto se implemente plenamente la plataforma digital, los trámites deberán realizarse de manera presencial, conforme a las disposiciones administrativas vigentes, en las oficinas que al efecto determine el Departamento Ejecutivo.

El Departamento Ejecutivo reglamentará los procedimientos, formularios, requisitos técnicos y documentación exigida, así como los mecanismos de validación y notificación digital. Podrá asimismo disponer modalidades presenciales u operativas alternativas, en función de la naturaleza del trámite o en aquellas que así lo determine.

7.4 Evaluación de la documentación técnica y administrativa

Toda documentación presentada en el marco de los trámites regulados por el presente capítulo —sea para la obtención de permisos, la formalización de avisos de obra o cualquier otra actuación sujeta a autorización administrativa— será evaluada por la Autoridad de Aplicación, quien podrá:

1. Rechazar fundadamente, cuando no cumpla con los requisitos formales o sustanciales.
2. Requerir documentación complementaria, informes técnicos, aclaraciones, correcciones o cualquier otro elemento que considere necesario para evaluar la viabilidad del trámite.
3. Suspender el curso del expediente, hasta tanto se cumplimente lo solicitado, sin que ello genere derechos a devolución de la tasa abonada u otros.

Las solicitudes se considerarán formalmente completadas y en condiciones de ser resueltas únicamente cuando se haya cumplido con la totalidad de los requerimientos y condiciones exigidas por la Autoridad de Aplicación y efectuado el pago de las tasas correspondiente.

7.5 Caducidad de Permisos

Los Permiso de Obra regulados por el presente capítulo caducarán cuando:

- A. Las obras o actividades autorizadas no se hubiesen iniciado dentro del plazo de doce meses contados desde su emisión;
- B. No se acredite su finalización o cumplimiento dentro de un plazo de veinticuatro meses, salvo que el interesado hubiese solicitado una prórroga fundada, la cual podrá ser otorgada por el Departamento Ejecutivo.

Vencidos los plazos sin que se presente solicitud de prórroga o sin que ésta sea concedida se producirá la caducidad del permiso y la Autoridad de Aplicación podrá disponer el archivo del expediente, sin derecho a reclamo alguno.

7.6 Carácter de Declaración Jurada

Toda solicitud, presentación o manifestación realizada en el marco de los trámites regulados por el presente capítulo tendrá carácter de declaración jurada, en los términos de la normativa vigente. En consecuencia:

1. Los datos, documentación, planos, estudios técnicos, informes y demás elementos incorporados al expediente deberán ser veraces, completos y ajustarse a las condiciones técnicas y jurídicas requeridas por este Código.
2. La falsedad, omisión relevante o inexactitud en la información declarada, aún cuando fuera detectada con posterioridad al otorgamiento del permiso o acto administrativo, habilitará a la Autoridad de Aplicación a revocar de oficio el acto emitido, sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y/o penales que pudieren corresponder.
3. La Autoridad de Aplicación podrá verificar en cualquier momento la autenticidad y correspondencia de la documentación presentada, requiriendo rectificaciones, ampliaciones o ratificaciones, o disponiendo inspecciones técnicas para constatar su correspondencia con la realidad física del inmueble.

7.7 Certificado Urbanístico

7.7.1 Definición

El Certificado Urbanístico es un instrumento administrativo emitido por la Autoridad de Aplicación, mediante el cual se verifica la capacidad edilicia o de uso del suelo con las disposiciones del presente Código. Tendrá una validez de un año desde su emisión por la Autoridad de Aplicación.

7.8 Permisos y Avisos de Obra, Demolición o Instalaciones

Toda intervención o acción constructiva que se pretenda ejecutar en el territorio del Partido de Hurlingham —incluyendo edificaciones nuevas, ampliaciones, reformas, demoliciones, regularizaciones, adecuaciones funcionales, intervenciones exteriores, montajes temporales, intervenciones que afectan la permeabilidad del suelo, instalaciones complementarias o cualquier otra actuación que implique transformación del entorno edilicio o del uso del suelo— requerirá, con carácter previo a su inicio, la obtención del permiso o aviso correspondiente, según la modalidad que resulte aplicable conforme a lo dispuesto en el presente Código.

Quedan excluidas de esta obligación únicamente aquellas intervenciones que se encuentren taxativamente exceptuadas en los artículos específicos del presente Código, y siempre que no afecten elementos estructurales, de fachada, retiros obligatorios, espacio público ni condiciones urbanísticas esenciales.

7.8.1 Aviso de Obra

7.8.1.1 Obligatoriedad

El Aviso de Obra será exigido para toda intervención de carácter menor o no estructural, que no requiera aprobación de planos, pero que implique ocupación del espacio público, alteración del entorno urbano o impacto en elementos edilicios visibles desde la vía pública.

Será obligatorio presentar Aviso de Obra en los siguientes casos:

1. Terraplenamiento o relleno de terrenos, cualquiera sea su volumen o finalidad.
2. Refacción, ejecución o reconstrucción de veredas, en forma total o parcial.
3. Construcción, reparación o modificación de cercos o muros divisorios sobre línea municipal o linderos visibles desde la vía pública.
4. Reemplazo de cubiertas o techos, siempre que no afecte elementos estructurales ni implique aumento de altura o cambio de pendientes.
5. Ejecución de rampas de accesibilidad, conectadas con acera o ingreso a edificaciones.
6. Instalación de andamios, vallas, cercos de obra o elementos auxiliares que ocupen la acera, calzada o interfieran con la circulación peatonal o vehicular.
7. Cerrar, abrir o modificar vanos cuando no alteren las condiciones de los locales o se realicen en fachadas visibles desde la vía pública.
8. Ejecutar modificaciones de poca importancia en las instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas existentes y que no afecten seguridad o normativas técnicas.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la solicitud de permisos en aquellos trabajos que a su juicio resulten de importancia, basándose en criterios objetivos vinculados al impacto de los mismos.

7.8.1.2 Exclusiones

Quedan exceptuadas de la obligatoriedad de presentar Aviso de Obra las intervenciones menores realizadas en viviendas unifamiliares o multifamiliares de hasta seis unidades funcionales, que no impliquen alteraciones estructurales ni ocupación del espacio público, tales como reparaciones superficiales, sustitución de solados interiores, trabajos de mantenimiento o mejoras de escasa magnitud.

Asimismo, no requerirán aviso las tareas de limpieza, pintura, hidrolavado o mantenimiento exterior sin modificación de materiales ni intervención sobre paramentos visibles desde el espacio público.

La Autoridad de Aplicación podrá establecer criterios técnicos para delimitar el alcance de estas excepciones, así como ampliar, reducir o precisar los supuestos contemplados en función del impacto urbano, la localización del inmueble o el carácter de la obra.

7.8.1.3 Documentación

El aviso de obra requerirá la presentación de:

1. Formulario de solicitud, debidamente completado y suscripto como declaración jurada, con datos del solicitante y del inmueble intervenido.
2. Escritura o informe de dominio actualizado, con antigüedad no mayor a noventa (90) días, emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble.
3. Copia del Documento Nacional de Identidad del solicitante y, en su caso, del profesional o apoderado interviniente.
4. Croquis descriptivo o plano simple, que identifique la ubicación de la obra dentro del predio y su relación con el espacio público, con indicación de medidas, materiales, retiros o elementos afectados.
5. Memoria técnica resumida, donde se describa el tipo de intervención, materiales a emplear, duración estimada de la obra y medidas de seguridad previstas.
6. Registro fotográfico, con imágenes recientes del frente del inmueble, acera, entorno inmediato o sector afectado por la intervención.
7. Toda otra documentación complementaria a criterio de la Autoridad de Aplicación.

7.8.2 Permiso de Obra

7.8.2.1 Obligatoriedad

El Permiso de Obra será obligatorio para toda intervención edilicia que implique alteraciones sustanciales en la configuración física, estructural o funcional de una construcción, y/o que requiera la participación de profesionales con incumbencia técnica conforme a la normativa vigente.

Requieren Permiso de Obra:

1. Ejecución de obras nuevas, cualquiera sea su destino o superficie.
2. Ampliaciones, refacciones integrales o transformaciones edilicias que afecten los indicadores urbanísticos o la estructura del inmueble.
3. Modificación de vanos, muros portantes o elementos estructurales que alteren la estabilidad, iluminación o ventilación de los locales.
4. Cambios, refuerzos o reparaciones en estructuras de techos, incluyendo alteración de pendientes, materiales o sistemas portantes.
5. Intervenciones en fachadas, cuando afecten elementos estructurales, de diseño arquitectónico o que impliquen cambios en la morfología urbana.
6. Realización de instalaciones mecánicas, eléctricas, térmicas, ampliar, refaccionar o transformar las instalaciones existentes.
7. Instalación de marquesinas o cartelería con proyección sobre la vía pública o aquellas que por su dimensión, según la Autoridad de Aplicación, así lo requieran.
8. Desmontar y excavar terrenos en caso de que sea necesaria la construcción de muros de sostenimiento.
9. Los demás que determine la Autoridad de Aplicación.

Toda solicitud deberá estar suscripta por profesional/es matriculado/s con incumbencia en arquitectura o ingeniería, debidamente autorizado/s por el titular dominial, y deberá ajustarse a la normativa del presente Código de Ordenamiento Urbano, los reglamentos provinciales aplicables y las disposiciones complementarias que establezca la Autoridad de Aplicación.

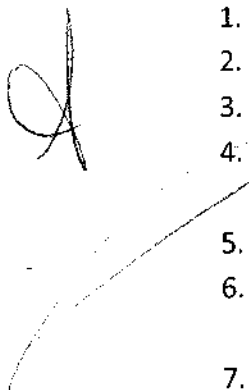
7.8.2.2 Documentación Requerida

7.8.2.2.1 Documentación administrativa general

1. Formulario de solicitud completo, con carácter de declaración jurada, incluyendo datos del solicitante, del inmueble y del profesional interviniente.
2. Escritura o informe de dominio actualizado, expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, con una antigüedad no mayor a noventa (90) días.

3. Copia del DNI del solicitante, y en su caso del apoderado, representante legal o gestor.
4. Poder, autorización o mandato con firma certificada, si la presentación no es realizada directamente por el titular registral.
5. Copia certificada de la escritura de dominio o documentación equivalente que acredite la titularidad del inmueble.
6. Conformidad expresa de los condóminos o copropietarios, cuando corresponda.
7. Documentación societaria (en caso de personas jurídicas): contrato/estatuto social y acta de designación de autoridades.
8. Seguro de Responsabilidad Civil, en caso de corresponder.

7.8.2.2.2 Documentación Técnica Obligatoria

- 
1. Planos de arquitectura y estructura.
 2. Plancheta catastral actualizada.
 3. Plano visado por el colegio profesional competente.
 4. Contrato profesional sellado, con planilla anexa y constancia de pago de aportes jubilatorios.
 5. Planilla de estadísticas de obra, firmada por profesional interviniente.
 6. Plano en formato digital, conforme a especificaciones técnicas, entregado en soporte magnético o digital según lo requiera la Autoridad de Aplicación.
 7. Informe sobre sistemas y materiales a utilizar.

7.8.2.2.3 Evaluaciones y Factibilidades

1. Factibilidades técnicas de conexión a los servicios públicos (agua, cloacas, electricidad, gas).
2. Estudio de impacto ambiental, si correspondiere por la naturaleza o escala del proyecto.
3. Plano antisiniestral, conforme a normativa vigente, si correspondiere.

7.8.2.2.4 Adicionales Específicos

1. En la Zona Casco Histórico, se requerirá un informe patrimonial histórico en el que deberá describir: tiempo de origen de la edificación, descripción del estilo arquitectónico, descripción de la materialidad original y estado de conservación actual con soporte fotográfico.

7.8.2.2.5 Situación Tributaria

1. Libre deuda de tasas municipales, especialmente TSG (Tasa por Servicios Generales).

2. Liquidación de sellos, tasas y derechos de construcción, con comprobante de pago.

7.8.2.2.6 Documentación Complementaria


1. Imágenes fotográficas actuales del inmueble o parcela, desde la vía pública y desde el interior, según se indique.
2. Cualquier otra documentación, informe, declaración o requisito que la Autoridad de Aplicación considere necesario para la adecuada evaluación de la solicitud.

7.8.2.3 Desistimiento del Permiso de Obra

El propietario puede desistir mediante manifestación fehaciente. Tras comprobar que la obra no inició, la Autoridad de Aplicación declara desistido el permiso, notificando a propietario y profesional. El desistimiento implica la renuncia al permiso concedido.

7.8.3.4 Cartel de Obra

Será obligatorio contar con cartel de obra visible desde la vía pública, con dimensiones mínimas de 1,00 m x 0,70 m. Deberá contener como mínimo la siguiente información:

- 
1. Tipo de obra;
 2. Destino;
 3. Dirección;
 4. N.º de expediente;
 5. Fecha del permiso de obra;
 6. Propietario (opcional en viviendas unifamiliares);
 7. Proyecto y Dirección de Obra: nombre, apellido, matrícula provincial y municipal del profesional;
 8. Constructor: nombre, apellido, matrícula provincial y municipal (si corresponde).

7.8.3 Permiso de Demolición

7.8.3.1 Obligatoriedad

Será obligatorio el permiso para cualquier intervención que implique la demolición total o parcial de una edificación o parte de la misma.

7.8.3.2 Documentación requerida

7.8.3.2.1 Documentación administrativa general

1. Formulario de solicitud completo, con carácter de declaración jurada, incluyendo datos del solicitante, del inmueble y del profesional interviniente.
2. Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con una antigüedad no mayor a noventa (90) días (o título de propiedad, o copia certificada de la escritura), a fin de acreditar fehacientemente la titularidad del inmueble.
3. Copia del DNI del solicitante, y en su caso del apoderado, representante legal o gestor.
4. Poder, autorización o mandato con firma certificada, si la presentación no es realizada directamente por el titular registral.
5. Conformidad expresa de los condóminos o copropietarios, cuando corresponda.
6. Documentación societaria (en caso de personas jurídicas): contrato/estatuto social y acta de designación de autoridades.
7. Seguro de responsabilidad civil por daños a terceros o caución equivalente, cuando así lo determine la Autoridad de Aplicación por razones de riesgo, ubicación o escala.
8. Certificado de control de plagas.

7.8.3.2.2 Documentación Técnica Obligatoria

En los casos en que la demolición no se encuentre vinculada a una obra nueva, ampliación o reconstrucción, se deberá presentar:

1. Plan de demolición detallado, suscripto por profesional habilitado, que incluya: descripción de métodos a emplear, cronograma de tareas, medidas de seguridad para personas y bienes, gestión de residuos y protección de propiedades linderas.
2. Evaluación o informe de impacto sobre la vía pública.
3. Evaluación de impacto ambiental en caso de que se requiera.

7.8.3.2.3 Situación Tributaria

1. Libre deuda de tasas municipales, especialmente TSG (Tasa por Servicios Generales).
2. Liquidación de sellos, tasas y derechos de construcción, con comprobante de pago.

7.8.3.2.4 Documentación Complementaria

1. Imágenes fotográficas actuales del inmueble o parcela, desde la vía pública y desde el interior, según se indique.
2. Cualquier otra documentación, informe, declaración o requisito que la Autoridad de Aplicación considere necesario para la adecuada evaluación de la solicitud.

7.8.3.3 Demoliciones con obra posterior inmediata

Cuando la demolición forme parte de un proyecto que contemple obra nueva, ampliación o refacción sujeta a permiso de obra, se podrá gestionar conjuntamente el Permiso de Obra y el Permiso de Demolición, cumpliendo con los recaudos específicos de ambas etapas.

La Autoridad de Aplicación podrá requerir documentación adicional, inspecciones previas o condiciones técnicas especiales, en función de la complejidad, ubicación, impacto ambiental o patrimonial del inmueble a demoler.

7.8.3.4 Desistimiento del Permiso de Demolición

El propietario puede desistir mediante manifestación fehaciente. Tras comprobar que la demolición no inició, la Autoridad de Aplicación podrá declarar desistido el permiso, notificando a propietario y profesional. El desistimiento implica la renuncia al permiso concedido.

7.8.3.5 Cartel de Obra

Será obligatorio contar con cartel de obra visible desde la vía pública, con dimensiones mínimas de 1,00 m x 0,70 m. Deberá contener como mínimo la siguiente información:

9. Tipo de obra;
10. Destino;
11. Dirección;
12. N.º de expediente;
13. Fecha del permiso de obra;
14. Propietario (opcional en viviendas unifamiliares);
15. Proyecto y Dirección de Obra: nombre, apellido, matrícula provincial y municipal del profesional;
16. Constructor: nombre, apellido, matrícula provincial y municipal (si corresponde).

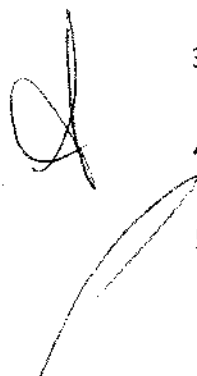
7.8.4 Permiso de Instalación de Medios Mecánicos de Elevación

7.8.4.1 Obligatoriedad

Será obligatorio el permiso la instalación de medios mecánicos de elevación en obras nuevas, ampliaciones o reformas de las existentes.

7.8.4.2 Documentación requerida

7.8.4.2.1 Documentación administrativa general

- 
1. Formulario de solicitud completo, con carácter de declaración jurada, incluyendo datos del solicitante, del inmueble y del profesional interviniente.
 2. Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con una antigüedad no mayor a noventa (90) días (o título de propiedad, o copia certificada de la escritura), a fin de acreditar fehacientemente la titularidad del inmueble.
 3. Copia del DNI del solicitante, y en su caso del apoderado, representante legal o gestor.
 4. Poder, autorización o mandato con firma certificada, si la presentación no es realizada directamente por el titular registral.
 5. Conformidad expresa de los condóminos o copropietarios, cuando corresponda.
 6. Documentación societaria (en caso de personas jurídicas): contrato/estatuto social y acta de designación de autoridades.

7.8.4.2.2 Documentación Técnica Obligatoria

1. Plano específico de instalación del sistema de elevación, visado por el colegio profesional correspondiente, incluyendo planta, corte, detalles técnicos y dimensiones.
2. Memoria técnica descriptiva del sistema a instalar, que incluya características técnicas, fabricante, normas IRAM aplicables, potencia, capacidad, recorridos, tipo de puertas, sistema de seguridad y controles.
3. Cálculo estructural del conducto y soporte del equipo, firmado por profesional habilitado.
4. Análisis de factibilidad eléctrica, conforme a las exigencias de potencia y consumo del sistema.
5. Documentación del fabricante, manual técnico y certificados de cumplimiento normativo (IRAM, CIRSOC u otras exigencias aplicables).
6. Contrato con empresa conservadora registrada, si correspondiere.
7. Informe sobre sistemas y materiales a utilizar.

7.8.4.2.3 Situación Tributaria

1. Libre deuda de tasas municipales, especialmente TSG (Tasa por Servicios Generales).
2. Liquidación de sellos, tasas y derechos de construcción, con comprobante de pago

7.8.4.3 Desistimiento del Permiso

El propietario puede desistir mediante manifestación fehaciente. Tras comprobar que la instalación no se efectuó, la Autoridad de Aplicación podrá declarar desistido el permiso, notificando a propietario y profesional. El desistimiento implica la renuncia al permiso concedido.

7.8.5 Permiso de Modificación de Obras

El Permiso de Modificación de Obra autoriza modificaciones sustanciales o parciales a una obra previamente autorizada y/o en curso de ejecución, que impliquen alteraciones en el proyecto original aprobado.

7.8.5.1 Obligatoriedad

Deberá tramitarse este permiso cuando, durante la ejecución de una obra previamente autorizada, se pretenda realizar alguno de los siguientes cambios:

1. Modificación de superficies cubiertas o semicubiertas declaradas.
2. Alteración de indicadores urbanísticos (FOT, FOS, alturas, retiros, densidad, etc.).
3. Sustitución o incorporación de locales principales.
4. Cambio sustancial en la disposición de usos o funciones edilicias.
5. Modificación de la envolvente, fachadas o volumetría general.
6. Reformas estructurales no previstas en el proyecto original.
7. Sustitución del sistema constructivo principal o materiales relevantes.
8. Incorporación de instalaciones complementarias no declaradas (ascensores, rampas, etc.).
9. Cualquier otro cambio que, a juicio de la Autoridad de Aplicación, implique alteración relevante del proyecto aprobado.

7.8.5.2 Documentación Requerida

7.8.5.2.1 Documentación administrativa general

1. Formulario de solicitud completo, con carácter de declaración jurada, incluyendo datos del solicitante, del inmueble y del profesional interviniente.

2. Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con una antigüedad no mayor a noventa (90) días (o título de propiedad, o copia certificada de la escritura), a fin de acreditar fehacientemente la titularidad del inmueble.
3. Copia del DNI del solicitante, y en su caso del apoderado, representante legal o gestor.
4. Poder, autorización o mandato con firma certificada, si la presentación no es realizada directamente por el titular registral.
5. Conformidad expresa de los condóminos o copropietarios, cuando corresponda.
6. Documentación societaria (en caso de personas jurídicas): contrato/estatuto social y acta de designación de autoridades.

7.8.5.2.2 Documentación Técnica Obligatoria

1. Planos de arquitectura y estructura.
2. Plancheta catastral actualizada.
3. Plano visado por el colegio profesional competente.
4. Contrato profesional sellado, con planilla anexa y constancia de pago de aportes jubilatorios.
5. Planilla de estadísticas de obra, firmada por profesional interviniente.
6. Plano en formato digital, conforme a especificaciones técnicas, entregado en soporte magnético o digital según lo requiera la Autoridad de Aplicación.
7. Informe sobre sistemas y materiales a utilizar.

7.8.5.2.3 Evaluaciones y Factibilidades

1. Factibilidades técnicas de conexión a los servicios públicos (agua, cloacas, electricidad, gas).
2. Estudio de impacto ambiental, si correspondiere por la naturaleza o escala del proyecto.
3. Plano antisiniestral, conforme a normativa vigente, si correspondiere.

7.8.5.2.5 Situación Tributaria

1. Libre deuda de tasas municipales, especialmente TSG (Tasa por Servicios Generales).
2. Liquidación de sellos, tasas y derechos de construcción adicionales, con comprobante de pago

7.8.2.2.6 Documentación Complementaria

1. Imágenes fotográficas actuales del inmueble o parcela, desde la vía pública y desde el interior, según se indique.
2. Cualquier otra documentación, informe, declaración o requisito que la Autoridad de Aplicación considere necesario para la adecuada evaluación de la solicitud.

7.8.3 Plazos de Vigencia

Los plazos de ejecución se computan desde el otorgamiento del permiso, conforme al siguiente esquema:

1. Permiso de obra:
 - a. Vivienda: 24 meses
 - b. Comercio: 12 meses
 - c. Industria: 24 meses
2. Demolición: 12 meses

Podrán otorgarse prórrogas previa evaluación técnica.

7.8.5 Caducidad de los Permisos de Obra

Los permisos caducarán si las obras no se inician dentro de los doce meses siguientes al otorgamiento sin que se haya tramitado prórroga. En caso de caducidad, a los fines de reanudar la obra se deberá solicitar un nuevo permiso y abonar los derechos nuevamente.

7.9 Contenido Mínimo de los Planos de Obra

Todo proyecto de intervención edilicia, cualquiera sea su alcance, deberá incorporar planos técnicos conforme a los requisitos formales y sustanciales establecidos en el presente artículo.

Los planos constituyen instrumentos fundamentales para la evaluación, autorización y seguimiento de las obras, debiendo reflejar con precisión las características arquitectónicas, urbanísticas, estructurales, ambientales y funcionales del proyecto, así como su adecuación a las disposiciones vigentes del Código de Ordenamiento Urbano y de las normativas complementarias.

Los documentos gráficos presentados deberán respetar las escalas indicadas, contener la totalidad de la información requerida y cumplir con los estándares de representación técnica que determine la Autoridad de Aplicación.

El incumplimiento, omisión o falsedad en los planos será causal de inadmisibilidad, suspensión o denegación del trámite. La Autoridad de Aplicación podrá requerir planos o documentación adicional cuando la complejidad, escala o ubicación del proyecto así lo justifique, y establecerá los formatos digitales o impresos conforme a la reglamentación vigente.

7.9.1 Carátula

Dimensiones: 0,18 m x 0,30 m.

7.9.2 Carátula Urbanística

Dimensiones: 0,18 m x 0,30 m. Requerida para todos los planos, excepto registración de obra existente.

7.9.3 Planta de Implantación

Escala: 1:100. Indicar: Terreno acotado (línea municipal, ejes medianeros/divisorios, siluetas, retiros). Tipo/altura de cerco. Servicios sanitarios (leyenda de agua/cloacas o ubicación de perforación/pozo).

7.9.4 Plantas de Arquitectura

Escala: 1:100.

Incluir planta baja, altas, entresijos, subsuelos.

Indicar: Terreno acotado, calle, numeración, línea municipal, ejes, retiros.

Tipo/altura de cerco. Servicios sanitarios.

Porcentaje de suelo absorbente.

Destinos, niveles, espesores, muros, patios.

Carpinterías, líneas de corte, conductos de ventilación, claraboyas.

Escaleras (ancho, sentido de subida).

Piletas (espejo de agua, solado, distancias).

Superficies aprobadas (grafismo rayado 45° negro).

Elementos de accesibilidad.

7.9.4.1 Planta de Estructuras

Escala: 1:100. Indicar: Plano de Estructura o Cálculo Estructural con el detalle de las fundaciones, elementos portantes, materiales y su resistencia, firmados por el profesional Ingeniero responsable.

7.9.5 Planta de Techos

Escala: 1:100. Indicar: Materialidad, estructura portante, pendiente, escurrimiento. Canaletas, bajadas pluviales. Conductos, claraboyas, tanque de reserva. Niveles, superficies aprobadas.

7.9.6 Vistas

Escala: 1:100. Requeridas para construcciones visibles (omitir cerco). En esquinas/doble frente, incluir ambas fachadas. Indicar niveles, cotas, materialidad.

7.9.7 Cortes

Escala: 1:100. Mínimo dos (transversal/longitudinal). Incluir corte de pileta si aplica. Indicar niveles, cotas, materialidad.

7.9.8 Siluetas y Balance de Superficies

Escala: 1:100 o 1:200. Desglosar superficies en polígonos acotados/numerados. Diferenciar cubiertas/semicubiertas, FOS, FOT. Superficies comerciales/oficinas se desglosan excluyendo núcleos sanitarios/circulación.

7.9.9 Planilla de Ventilación e Iluminación

Detallando aberturas, fórmulas, requerido/proyectado.

7.9.10 Detalle de Escalera

Escala: 1:20. Indicar alzada, pedada, baranda (materialidad/altura).

7.9.11 Leyendas

Incluir sistema constructivo empleado.

7.9.12 Colores Convencionales

Aprobadas: Rayado 45° negro, muros negros sin llenar. Existentes (a declarar): Muros negros, grafismo lleno negro. A construir: Muros negros/rojos, grafismo lleno rojo. A demoler: Muros negros/amarillos, grafismo lleno amarillo. Demolidas: Línea negra de trazos sin grafismo. Conforme a obra: Rayado 45° rojo, muros negros/rojos con grafismo rojo.

7.9.13 Instalaciones

En proyectos que superen los 300 m² y/o las 5 unidades habitables: Escala: 1:100 (1:200 para proyectos grandes). Incluir planta baja, altas, entrepisos, subsuelos. Indicar: Protección Contra Incendios. Eléctricos. Gas. Aguas Grises y Aguas Negras. Pluvial. Otros: en los casos en los que se sumen instalaciones complementarias.

7.9.14 Croquis de Arbolado Existente

Todo proyecto de obra nueva, ampliación, modificación o demolición en zonas o corredores CU, R, RE, CH, CE, CCDA y HC que involucre parcelas con ejemplares arbóreos —ya sea de dominio público o privado— deberá incluir un plano de arbolado existente.

Este plano deberá incluir, superpuesta a la planta de implantación, la ubicación, identificación botánica, biometría forestal y estadio sanitario de cada ejemplar.

No se otorgará permiso de obra sin la aprobación expresa del plano de arbolado por parte de la autoridad de aplicación. La omisión o falsedad en la declaración de ejemplares dará lugar a sanciones correspondientes. La presentación se ajustará al modelo técnico que establecerá el Departamento Ejecutivo a través del área competente.

7.10 Tramitaciones Posteriores a la Ejecución de las Obras

7.10.1 Final de Obra

Tras finalizar la obra, se solicita el certificado final de obra, presentando un plano conforme a obra (relevamiento de lo construido). Se admiten modificaciones si no alteran reglamentariedad. Si el aumento de superficie excede 10% de lo aprobado, se requerirá permiso de modificación de obra. Las tolerancias no deben afectar seguridad, accesibilidad y habitabilidad.

7.10.2 Certificado Final de Obra Parcial

Cuando un proyecto se ejecute por etapas, podrá otorgarse un Certificado Final de Obra Parcial respecto de una etapa o sector siempre que dicho sector sea funcionalmente independiente y reúna, en forma verificable, todas las condiciones necesarias para su uso y seguridad autónoma.

A tal fin, la etapa objeto del certificado deberá cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

1. Accesos y circulaciones independientes, con aptitud para la evacuación segura de usuarios.
2. Medios de egreso y recorridos de evacuación conformes a la normativa vigente de seguridad y protección contra incendios.
3. Sistemas contra incendios (detección, alarma, extinción o medidas equivalentes) instalados y operativos, cuando la normativa lo exija.
4. Condiciones de accesibilidad universal plenamente garantizadas para el sector.
5. Instalaciones esenciales en funcionamiento: suministro eléctrico, provisión de agua potable, desagües sanitarios y pluviales, y los servicios técnicos mínimos que permitan la operación segura del sector.
6. Certificaciones técnicas y de seguridad expedidas por los profesionales intervinientes y, cuando corresponda, emisión de constancias de visación y/o aptitud por los organismos competentes.
7. Documentación final, memorias, planos de instalaciones y manuales mínimos de operación y mantenimiento.

El otorgamiento del Certificado Final de Obra Parcial podrá estar condicionado a la inspección y verificación in situ por parte de la Autoridad de Aplicación o de los organismos técnicos que ésta designe.

Dicha autoridad podrá imponer condiciones o medidas complementarias para autorizar el uso parcial, así como reservar la emisión del certificado hasta la subsanación de observaciones.

La expedición del Certificado Final de Obra Parcial no suspende ni prorroga los plazos del permiso de obra original ni modifica las obligaciones del titular respecto de las etapas pendientes. Asimismo, la autorización de uso parcial no exime del cumplimiento posterior de los requisitos exigibles para la finalización total del proyecto ni limita las facultades de inspección, adecuación o sanción de la Autoridad de Aplicación.

7.10.3 Constatación de Final de Obra de Oficio

Si no se tramita el certificado final, la Autoridad de Aplicación podrá constatar la obra conforme al plano aprobado mediante inspección.

7.10.4 Registración de Obra Existente

7.10.4.1 Exigibilidad

La Registración de Obra Existente será exigida en los casos en que se hubieran ejecutado construcciones sin haber tramitado el permiso correspondiente, o cuando se hubiesen introducido modificaciones sustanciales respecto del proyecto aprobado.

Las obras serán clasificadas, a criterio de la Autoridad de Aplicación, como:

1. Reglamentarias: aquellas que resulten compatibles con las disposiciones del presente Código y demás normativa vigente, y cuya regularización podrá tramitarse conforme a los procedimientos ordinarios.
2. Antirreglamentarias: aquellas que infrinjan normas urbanísticas esenciales (zonificación, usos, indicadores edilicios, etc.), y cuya registración sólo podrá efectuarse en el marco de un régimen especial de regularización o moratoria.

La determinación del carácter reglamentario o antirreglamentario será efectuada por la Autoridad de Aplicación mediante dictamen fundado, previo análisis técnico y jurídico del caso.

7.10.4.2 Documentación Requerida

7.10.4.2.1 Documentación administrativa general

1. Formulario de solicitud completo, con carácter de declaración jurada, incluyendo datos del solicitante, del inmueble y del profesional interviniente.
2. Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble con una antigüedad no mayor a noventa (90) días (o título de propiedad, o copia certificada de la escritura), a fin de acreditar fehacientemente la titularidad del inmueble.
3. Copia del DNI del solicitante, y en su caso del apoderado, representante legal o gestor.
4. Poder, autorización o mandato con firma certificada, si la presentación no es realizada directamente por el titular registral.
5. Conformidad expresa de los condóminos o copropietarios, cuando corresponda.

6. Documentación societaria (en caso de personas jurídicas): contrato/estatuto social y acta de designación de autoridades.

7.10.4.2.2 Documentación Técnica Obligatoria

1. Planos de arquitectura y estructura.
2. Plancheta catastral actualizada.
3. Plano visado por el colegio profesional competente.
4. Planilla de estadísticas de obra, firmada por profesional interviniente.
5. Informes técnicos respecto de la seguridad y estabilidad de la edificación y las estructuras resistentes y sus magnitudes de carga y deformaciones según ensayos, de corresponder.

7.10.4.2.3 Situación Tributaria

1. Libre deuda de tasas municipales, especialmente TSG (Tasa por Servicios Generales).
2. Liquidación de sellos, tasas y derechos de construcción, con comprobante de pago.

7.10.4.2.4 Documentación Complementaria

1. Imágenes fotográficas actuales del inmueble o parcela, desde la vía pública y desde el interior, según se indique.
2. Cualquier otra documentación, informe, declaración o requisito que la Autoridad de Aplicación considere necesario para la adecuada evaluación de la solicitud.

7.10.4.3 Sobre la Registración de Obras Existentes

El Municipio a través de sus oficinas técnicas, o mediante la contratación de personal idóneo, o convenios celebrados con Organismos dedicados a éstas labores profesionales, podrá verificar los estudios y dictámenes requeridos para la tramitación liquidando los gastos devengados al propietario de la construcción analizada, con un recargo del 20% por gastos administrativos.

El resultado al que se arribare se tendrá por última instancia administrativa, y por ende de carácter inapelable.

Cuando la construcción presentada merezca un dictamen técnico positivo, que demuestre las condiciones de perfecta estabilidad y seguridad, y cumpla con todas las exigencias reglamentarias del presente Código será incorporada como aprobada.

Cuando las mismas merezcan un dictamen técnico positivo, que demuestre las condiciones de estabilidad y seguridad, pero que contenga a la vez infracciones al presente Código, ésta será incorporada como Visada con Infracciones al COU.

En aquellas construcciones en las que como consecuencia del informes técnico y dictámenes requeridos quede establecida la necesidad de introducir mejoras, refuerzos estructurales, demoliciones parciales, etc, éstas deberán realizarse en el plazo que fije la Autoridad de Aplicación. A tal efecto el profesional confeccionará planos de detalles de las tareas realizadas y presentará un nuevo análisis demostrativo de las condiciones de estabilidad y seguridad.

Aquellas construcciones en las que, como resultado de los dictámenes producidos según lo reglamentado en el presente artículo, se advirtieran vicios de proyecto estructural o de construcción, tales que pusieran en peligro la seguridad y estabilidad de la construcción deberán ser demolidas corriendo por cuenta del propietario todas las erogaciones que surgieran como asimismo las indemnizaciones que pudieran corresponder a terceros.

En caso de incumplimiento de lo determinado en el presente artículo, el Departamento Ejecutivo quedará facultado para ejecutar los trabajos necesarios por sí o por terceros con cargo al propietario de la construcción de referencia, en cuyo caso se facturarán los costos con más el 20 % por gastos administrativos, más los derechos por demolición correspondientes.

7.10.5 Cambio de Destino

El trámite de Cambio de Destino será exigible para modificar el uso asignado a locales o sectores edilicios existentes, cuya superficie individual sea igual o inferior a treinta metros cuadrados ($\leq 30 \text{ m}^2$), siempre que dicha modificación no afecte la reglamentariedad urbanística, estructural ni funcional del inmueble.

Será condición necesaria que la construcción existente coincida en su totalidad con el plano aprobado por la Autoridad de Aplicación. En los casos en que existieren ampliaciones, anexiones o alteraciones no declaradas, será requisito previo la registración de obra existente conforme a lo establecido en este Código.

El trámite no implicará la aprobación de nuevas obras ni alteraciones edilicias, y su viabilidad estará sujeta a la compatibilidad de usos conforme a la normativa de zonificación vigente. La Autoridad de Aplicación podrá exigir documentación complementaria, dictámenes técnicos o verificaciones in situ, cuando así lo considere necesario.

7.11 Desligamiento Profesional

El solicitante puede cambiar de Director de Obra y de Constructor, y éste de Representante Técnico. El Departamento Ejecutivo aceptará el reemplazo siempre que sobre éste no pese inhabilitación alguna y en la misma fecha notificará por cédula al reemplazado, quien deberá dar su conformidad siempre y cuando no existan en la obra anomalías que impidan este cambio.

No se producirá el "desligamiento" de obra, en caso de comprobarse infracciones en la misma, siendo el profesional actuante hasta ese momento responsable de ellas.

7.12 Derechos de Construcción

Los Derechos de Construcción se liquidarán conforme a las disposiciones establecidas en la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente al momento del pago, aplicándose los valores unitarios que correspondan según la naturaleza, destino y superficie de la obra declarada.

La Autoridad de Aplicación podrá exigir la actualización, recargo o reajuste de los importes cuando se verifique una declaración inexacta, modificación del proyecto original, o cuando el pago se efectúe fuera del plazo establecido, sin perjuicio de las multas y sanciones que pudieren corresponder.

Los derechos deberán ser abonados dentro de los 30 días de la liquidación respectiva. En caso contrario, se considerará desistido el propósito de realizar las obras.

Cuando en los expedientes de obra habiéndose pagado los derechos de construcción y transcurrido los 24 meses sin que los planos actualizados en dicho trámite estén sellados y firmados se considerarán vencidos los mismos.

Cuando no se hubiesen abonado los derechos liquidados y se hubiera dado comienzo a trabajos no autorizados, éstos se paralizarán y el cobro se gestionará por vía de apremio judicial sin perjuicio de la penalidad que correspondiere aplicar, de acuerdo con lo que prescribe esta Ordenanza.

7.13 Obras Paralizadas

Se considerará obra paralizada aquella que no registre avances constructivos verificables por un período continuo de seis (6) meses.

La Autoridad de Aplicación, ya sea de oficio o a solicitud del propietario o del profesional interviniente, podrá labrar acta formal declarando la paralización, notificando tal circunstancia a las partes responsables.

Cuando la paralización implique riesgo para personas, bienes o el entorno urbano, o genere condiciones de insalubridad, la Autoridad de Aplicación podrá intimar al propietario a reanudar y concluir los trabajos en un plazo perentorio, sin perjuicio de las sanciones que correspondan. Vencido dicho plazo sin cumplimiento, la obra podrá ser declarada como abandonada.

Si el propietario manifestara su intención de reanudar la obra, la Autoridad de Aplicación podrá evaluar su continuidad conforme al plano aprobado originalmente, siempre que no hubieren transcurrido más de tres (3) años desde el vencimiento del permiso, sin perjuicio de la necesidad de abonar los derechos de construcción.

De lo contrario, la continuación se ajustará a las normas urbanísticas vigentes al momento, debiendo iniciarse un nuevo expediente.

Toda reanudación requerirá la intervención de un profesional habilitado, cuya actuación será previamente aprobada por la Autoridad de Aplicación, conforme al régimen establecido en este Código.

7.14 Régimen de Regularización de Planos de Obra

Establécese un Régimen de Regularización de Planos de Obra, por el cual se autoriza al Departamento Ejecutivo Municipal a registrar, a los fines de su empadronamiento, aquellas que no cumplan con las disposiciones del presente y/o transgredan la Ley Provincial N° 8912 de Uso del Suelo y Ordenamiento Territorial.

Podrán acogerse al presente régimen los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en el Partido de Hurlingham que:


1. Acrediten la existencia de edificaciones ejecutadas en al menos un 75% con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Código de Ordenamiento Urbano;
2. Las obras que no constituyan riesgo estructural, sanitario, ambiental o de seguridad. Las características y condiciones técnicas que deberán reunir las obras comprendidas serán las establecidas por la Autoridad de Aplicación en la reglamentación.

Quedan excluidas del presente régimen las obras:

1. Ejecutadas en zonas de protección ambiental;

2. Que invadan la vía pública o terrenos de terceros;
3. Que comprometan la seguridad estructural o la estabilidad del inmueble o colindantes.
4. Obras con litigios pendientes ante la justicia o que cuenten con fallos judiciales desfavorables.

Podrán ser beneficiarios del régimen los propietarios, usufructuarios y/o poseedores a título de dueño de los inmuebles comprendidos, que cumplan en forma estricta con las condiciones y requisitos establecidos en la presente.



El Departamento Ejecutivo reglamentará los procedimientos, requisitos, aranceles y condiciones técnicas para la aplicación del presente régimen, pudiendo establecer escalas de reducción de sanciones y criterios de evaluación según tipo, superficie o antigüedad de la obra.

El presente régimen tendrá vigencia por el término de dos años contados desde la fecha de su promulgación, pudiendo el Departamento Ejecutivo prorrogarlo mediante decreto fundado.

8. Ejecución de las Obras e Instalaciones

En la ejecución de las obras e instalaciones, será de aplicación obligatoria el cumplimiento de los reglamentos CIRSOC (incluyendo, entre otros, los CIRSOC 101 sobre cargas y sobrecargas, 201 sobre estructuras de hormigón armado, 301 sobre estructuras metálicas, 601 sobre estructuras de madera y 801 sobre acciones del viento), las normas IRAM (tales como 11601, 11603, 11505, 12566, 11630 y correlativas, 2400, e IRAM 11630/64053), así como toda otra normativa técnica nacional o provincial vigente que resulte pertinente según el tipo de intervención, incluyendo las resoluciones de los entes reguladores ENARGAS y ENRE, la normativa emitida por la Superintendencia de Riesgos del Trabajo (SRT), los códigos y reglamentos técnicos provinciales complementarios y la normativa de la Autoridad del Agua (ADA) aplicable según corresponda, los cuales tendrán carácter complementario y obligatorio del presente Código; a tales efectos, los sujetos definidos en el apartado 2 son plena y solidariamente responsables de adoptar todas las medidas necesarias para garantizar la ejecución segura de las obras a su cargo, evitando daños a personas, predios vecinos, bienes, vía pública, estructuras, instalaciones o cimientos, independientemente de las inspecciones que la autoridad de aplicación pudiera disponer, quedando prohibido el depósito de tierra y materiales en la vía pública sin permiso previo, el cual se acordará por el tiempo estrictamente indispensable siempre que no se opongan razones de tránsito.

La autoridad de aplicación podrá requerir la presentación de un Plan de Seguridad e Higiene referido a las tareas inherentes a la ejecución, firmada por profesional responsable y la presencia de carácter permanente de un profesional (Técnico o Licenciado) en Seguridad e Higiene mientras sean ejecutadas las tareas.

8.1 Medidas de Prevención y Protección

8.1.1 Medidas de Protección

Durante la ejecución de la obra se adoptarán todas las precauciones necesarias para garantizar la seguridad y la salud de los trabajadores, de los peatones en la vía pública y de los ocupantes de predios adyacentes. Los sujetos definidos en el apartado 2 serán responsables de aplicar las medidas de protección y prevención de riesgos laborales que correspondan para cada tarea.

1. Bandejas de protección para impedir caídas de materiales a la vía pública o lotes vecinos. Estas deben fijarse firmemente a la estructura, ser resistentes (a sobrecarga mínima de 200 kg/m²) y de madera, metal o similar. Obligatorias sobre la losa de planta baja y cada dos niveles mínimo.

2. Defensas o protecciones en vacíos de patios o espacios abiertos hacia vía pública o linderos, cajas de ascensores, ductos, entresijos u otras aberturas elevadas que arriesguen caídas de personas o materiales.
3. Defensas laterales en escaleras.
4. Protección de instalaciones provisionales (eléctricas, térmicas, mecánicas).
5. Protecciones en techos y cubiertas durante trabajos sobre ellas.
6. Iluminación artificial.
7. Mantenimiento del orden y limpieza en toda la obra.

8.1.2 Vallas Provisorias

Antes de iniciar la obra o demolición, se instalará una valla temporal en el frente del lote. Esta valla es obligatoria en la extensión necesaria para la ejecución de labores peligrosas, molestas u obstructivas al tránsito público.

Requisitos y Funcionalidad, la valla provisional deberá:

- Evitar daños o molestias a peatones e impedir la salida incontrolada de materiales.
- Garantizar la accesibilidad universal y la continuidad del paso peatonal en todo momento.

No podrá instalarse sin el previo permiso de obra otorgado por la Autoridad de Aplicación y no podrá destinarse a otros fines que los propios de la construcción.

Especificaciones Dimensionales y Ubicación

Altura Mínima: Deberá tener una altura mínima de dos metros con diez centímetros (2.10 metros).

Separación de Línea Municipal: Deberá colocarse a una distancia mínima de setenta y cinco centímetros (0.75 metros) de la Línea Municipal.

Máximo de Ocupación: Podrá ocupar hasta la mitad de la vereda como máximo, sin superar un metro con cincuenta centímetros (1.50 metros) de ancho.

Paso Peatonal Mínimo: En todos los casos, se deberá garantizar la continuidad del paso peatonal con un ancho libre mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20 metros).

Excepción: En casos justificados y a solicitud del interesado, la Autoridad de Aplicación podrá autorizar la ocupación de una superficie de vía pública mayor que la establecida, previo estudio y evaluación técnica.

Materiales y Puertas

Materiales: Se deberá usar tablas de madera lisa sin huecos, chapas metálicas lisas u otros materiales equivalentes que sean resistentes y certificados para garantizar la seguridad. En los casos en los que se opte por cerramientos del tipo cartel publicitario a vía pública los mismos deberán ser declarados a la autoridad de aplicación y encuadrarse en la normativa específica vigente abonando los derechos de la actividad según la Ordenanza Fiscal y Tarifaria vigente.

Puertas: Las puertas que se coloquen deberán abrirse hacia el interior y estarán provistas de los medios necesarios para cerrarlas perfectamente durante la suspensión diaria de los trabajos, preferentemente con sistemas de cierre automático.

Señalización Inclusiva

Las obras en vía pública se señalizarán con vallas estables y continuas, eliminando obstáculos a la altura del rostro, conforme a principios de señalética inclusiva para personas con discapacidad visual.

8.2 Demoliciones

8.2.1 Generalidades

En demoliciones, se implementarán medidas de seguridad y apuntalamientos para salvaguardar estructuras propias o adyacentes cuya integridad pueda comprometerse. Para demoliciones parciales, se calcularán arriostramientos para la estabilidad del resto de la estructura. Se delimitará una zona de seguridad exclusiva para trabajadores alrededor de la demolición. Se instalarán vallas temporales al frente y se tomarán precauciones para el tránsito peatonal y vehicular, con señales visibles de advertencia. En vía pública y dentro del lote, se mantendrá la limpieza, retirando periódicamente los escombros. El profesional responsable adoptará todas las medidas para evitar daños a personas, predios vecinos, bienes, vía pública, estructuras, instalaciones o cimientos.

8.2.2 Medidas de Protección

No se pondrá fuera de uso ninguna conexión de electricidad, gas, cloaca, agua corriente u otro servicio sin emplear los dispositivos de seguridad que se requieran en cada caso.

El responsable de una demolición dará el aviso que corresponda a las empresas concesionarias o entidades que presten servicios públicos.

8.2.3 Limpieza de la Vía Pública y Veredas

Si la producción de polvo o escombros proveniente de una demolición causa molestias al tránsito en la calle o veredas, el responsable de los trabajos debe proceder a la limpieza de la misma, tantas veces como sea necesario.

8.2.4 Peligro para el Tránsito

En caso de que una demolición ofrezca peligro al tránsito, se usarán todos los recursos técnicos aconsejables para evitarlo, colocando señales visibles de precaución, y además, a cada costado de la obra, personas que avisen del peligro a los transeúntes. La Autoridad de Aplicación podrá imponer el cumplimiento de cualquier medida de protección que las circunstancias del caso demanden, como por ejemplo: cobertizos sobre aceras, puente para pasaje de peatones.

8.2.5 Mamparas Protectoras

Antes de demoler un muro entre predios y paralelo a éste, se colocará en correspondencia con los locales del predio lindero, mamparas que suplan la ausencia transitoria de ese muro. Las mamparas serán de madera machimbrada y forradas al interior del local con papel aislador o bien puede realizarse con otros materiales de equivalente protección a juicio de la Autoridad de Aplicación. En los patios se colocará un vallado de alto no menor de 2,50 metros. El propietario o el ocupante del predio lindero deben facilitar el espacio para colocar las mamparas o vallados distantes hasta 1 metro del eje divisorio.

8.2.6 Obras de Defensa

El responsable de una demolición debe tomar las medidas de protección necesarias que, a juicio de la Autoridad de Aplicación aseguren la continuidad del uso normal de todo predio adyacente. Extremar la protección en caso de existir claraboyas, cubiertas de cerámica, pizarra, vidrio u otro material análogo, desagües de techos, conductos, deshollinadores.

8.2.7 Estructuras Deficientes

Si el responsable de una demolición tiene motivos para creer que una estructura adyacente se halla en condiciones deficientes, informará sin demora y por escrito en el expediente de permiso su opinión al respecto.

8.2.8 Retiro de Materiales y Limpieza

Durante el transcurso de los trabajos y a su terminación, el responsable de una demolición retirará de la finca lindera, los materiales que hayan caído y ejecutará la limpieza que corresponda.

8.2.9 Procedimiento

8.2.9.1 Puntales de Seguridad

Cuando sea necesario asegurar un muro próximo a la vía pública mediante puntales de seguridad, éstos se apoyarán en zapatas enterradas por lo menos 0,50 metros en el suelo. El pie del puntal se colocará de modo que a juicio de la Dirección, no obstaculice el tránsito y distará no menos de 0,80 metros del borde exterior del cordón del pavimento de la calzada. La Autoridad de Aplicación puede autorizar la reducción de esta distancia en aceras angostas cuando esta medida resulte insuficiente.

8.2.9.2 Cortinas contra el Polvo

Toda parte del edificio que deba ser demolida será previamente recubierta con lienzos o cortinas que protejan eficazmente contra el polvo desprendido del obrador. La Autoridad de Aplicación puede eximir de esta protección en lugares donde no se provoquen molestias; esta exención no alcanza a los frentes sobre la vía pública.

8.2.9.3 Vidriería

Antes de iniciarse una demolición, deben extraerse todos los vidrios y cristales que hubiera en la obra a demolerse.

8.2.9.4 Derribo de Muros y Estructuras

Las paredes, estructuras, conductos y chimeneas nunca deben derribarse como grandes masas aisladas sobre los pisos del edificio que se demuela ni sobre el terreno. La demolición se hará parte por parte, y si éstas fueran estrechas o débiles que ofrezca peligro para que los obreros trabajen sobre ellas, debe colocarse un andamio adecuado. Ningún elemento del edificio debe dejarse en condiciones que pueda ser volteado por el viento o por eventuales trepidaciones. Toda cornisa y cualquier clase de saliente serán

atadas o apuntaladas antes de removerse. La demolición de un edificio será realizada piso por piso y en ningún caso podrán removerse otras partes hasta que no se haya derribado todo lo correspondiente a un mismo piso. Las columnas, vigas y tirantes no deben dejarse caer por volteo. Las vigas que estuvieran empotradas en muros o estructuras, serán cuidadosamente aflojadas o cortadas de sus empotramientos antes de ser bajadas. La Autoridad de Aplicación puede eximir de estas precauciones en casos en que no se afecte a la protección de las personas y fincas vecinas.

8.2.9.5 Caída y Acumulación de Escombros

Los escombros provenientes de una demolición deben voltearse hacia el interior del predio, prohibiéndose arrojarlos desde alturas superiores a los 3 metros; se utilizarán conductos de descarga. Queda prohibido acumular en los entrepisos los materiales de derribos.

8.2.9.6 Riego Obligatorio

Durante la demolición es obligatorio el riego dentro del obrador para evitar el levantamiento de polvo.

8.2.10 Molienda

En el mismo lugar de la demolición queda prohibido instalar moliendas y producir polvo con materiales provenientes de los derribos.

8.2.11 Relleno de Zanjas y Sótanos

Toda zanja, sótano o terreno cuyo suelo sea inferior al nivel oficial como resultado de una demolición, debe ser rellenado con tierra hasta alcanzar ese nivel, teniendo en cuenta lo establecido para la ejecución de terraplenamientos. El relleno puede hacerse con escombros limpios, incombustibles libres de basura o sustancias orgánicas, debiendo ser cubierto con una capa de tierra de no menos de 0,30 metros de espesor.

8.2.12 Conservación de Muros Divisorios

Todo hueco, canaleta, falta de revoque o cimentación defectuosa que afecte a un muro divisorio como consecuencia de una demolición, debe ser reparado totalmente.

8.2.13 Demoliciones Paralizadas

Cuando se paralice una demolición, se asegurará contra todo peligro de derrumbe lo que permanezca en pie. Los puntales de seguridad se sustituirán por obra de albañilería de modo que se garantice la estabilidad del edificio y/o estructura.

8.3 Excavaciones

8.3.1 Excavaciones y Submuraciones

Se preverán apuntalamientos y medidas de seguridad para evitar derrumbes de tierra de predios adyacentes o vía pública en la zona excavada, hasta instalar soportes definitivos en los laterales, conforme a CIRSOC 201 para estructuras de hormigón. Se preservarán y protegerán estructuras propias o vecinas cuya estabilidad pueda afectarse por la excavación, con estudio geotécnico previo según IRAM 1500 para suelos. El profesional a cargo adoptará todas las precauciones para prevenir daños a personas, predios linderos, bienes, vía pública, estructuras, instalaciones o cimientos.

Se será de aplicación la Resolución 550/2011 así como la Resolución N° 503/2014 ambas publicadas por la Superintendencia de Riesgos del Trabajo o cualquier Resolución actualizada expedida por el organismo mencionado en lo que refiere a la seguridad en excavación a cielo abierto y submuración.

Submuraciones

Para la ejecución de submuraciones, será obligatorio ejecutar la excavación según el método de "troneras" con el objetivo de excavar de forma segura y por secciones un muro de contención bajo un edificio existente.

La excavación se realizará de forma alternada, abriendo primero espacios (troneras) en los sectores impares (cuyo ancho no será mayor a 2 metros), lo que deja contrafuertes de tierra que soportan el terreno circundante. Una vez terminada la excavación de una tronera, se construye el primer panel del muro de contención, y luego se repite el proceso en los sectores pares.

En situaciones donde la longitud del muro lo requiera, se ejecutarán troneras según el esquema de "A, B, C, D" Alternando la excavación según la correlación A C B D.

8.3.2 Excavaciones que Afecten a Terrenos Linderos o Vía Pública

Cuando se realice una excavación, deben preverse los apuntalamientos necesarios para evitar que la tierra del predio lindero o de la vía pública caiga en la parte excavada

mediante sostenes definitivos en los lados de la excavación. No podrá profundizar una excavación si no se ha asegurado el terreno en la parte superior.

En el caso de que la excavación de Subsuelo límite con la línea municipal, será obligatorio solicitar el permiso de invasión de acera, pudiendo trasladar el cerco de cierre de obra hasta 1.00 metro medido desde la línea municipal hacia el cordón de calzada.

8.3.3 Excavaciones que Afecten a Estructuras Adyacentes

Cuando una estructura pueda ser afectada por una excavación, será imprescindible la intervención de un profesional constructor o empresa. Se preservará y protegerá de daños a toda estructura, propia o lindera, cuya seguridad pueda ser afectada por una excavación. Una excavación no podrá dejar a una estructura resistente o a un cimiento en condiciones no reglamentarias. El responsable deberá efectuar las correcciones que correspondan. Cuando se realice una excavación se tomarán todas las precauciones necesarias a juicio de la Autoridad de Aplicación para que su ejecución no ocasione daños ni entrañe un peligro para las personas ni para los predios linderos.

8.4 Suelos y Movimientos de Tierra

8.4.1 De los Suelos Aptos

Se consideran terrenos resistentes o aptos para cimentar los constituidos por tierra colorada compacta, greda blanca arenosa, tosquilla y arena seca, cuando esta sea debidamente encajonada y forme capas no menores de un metro. Se prohíbe cimentar en tierra vegetal y, excepcionalmente se autorizará a hacerlo en terraplenamiento de arcilla, siempre que se adopten precauciones técnicas necesarias para asegurar la estabilidad de la obra. La Autoridad de Aplicación queda facultada para exigir, en cualquier caso, los ensayos de los terrenos que crea necesario, a fin de justificar los coeficientes de trabajo y los procedimientos constructivos.

8.4.2 Terraplenamientos


Un predio cuyo suelo tenga un nivel inferior al de la vía pública deberá ser terraplenado. El terraplenamiento se efectuará por capas hasta una altura tal que tenga en cuenta el esponjamiento de las tierras de manera que la acción del tiempo de por resultado el nivel definitivo. El terraplenamiento se ejecutará de modo que el suelo quede uniforme y no permita el estancamiento de las aguas ni que escurran a un predio lindero. Si el terraplenamiento se efectuara en contacto con edificación existente, se deberá ejecutar la aislación hidrófuga correspondiente. El material para el terraplén será libre de materia orgánica o nociva.

8.4.3 Desmontes

Todo predio cuyo suelo esté elevado sobre la rasante del nivel oficial podrá ser desmontado. El nivel lo fijará la Autoridad de Aplicación según las características de la zona, la parcela y el proyecto, la que podrá exigir la intervención de un profesional matriculado si por razones técnicas lo estima necesario. El suelo del desmonte se terminará uniformemente de modo que no permita el estancamiento de las aguas.

8.5 Cimientos y Estructuras Resistentes

8.5.1 Generalidades del Cálculo Estructural



Para las consideraciones del presente capítulo aplicarán las normas CIRSOC 201 (Reglamento Argentino para Estructuras de Hormigón Armado y Pretensado), CIRSOC 102 (Reglamento Argentino De Acción Del Viento Sobre Las Construcciones), CIRSOC 601 (Reglamento Argentino de Estructuras de Madera) y CIRSOC 101 (Reglamento Argentino de Cargas y Sobrecargas en Estructuras), siendo los coeficientes admisibles de trabajo para distintas clases de albañilería, elementos metálicos, de hormigón simple y armado y madera, las sobrecargas para techos y entresijos de diferentes locales según su destino, los pesos específicos y demás elementos analíticos que intervienen en los cálculos de resistencia y estabilidad de las construcciones los establecidos en el los reglamentos antes mencionados. Todo cálculo será parte de un conjunto integral sin adoptar valores de otros proyectos y procurando que cada una de sus partes tenga el mismo grado de seguridad.

Cuando a criterio de la Autoridad de Aplicación resulte necesario, se podrá solicitar un estudio de suelos con el fin de verificar la cota de fundación en base a los parámetros de Tensión Admisible Del Suelo (kg/cm^2) y el módulo de balasto, así como conocer si en la estratificación se encuentran componentes de arcillas expansivas.

8.5.2 Distribución de las Cargas

La carga que actúa sobre el cimiento debe ser absorbida de modo que transmita sin rebasar las tensiones máximas permitidas.

8.5.3 Bases con Tensiones Diferentes de Trabajo

La Autoridad de Aplicación exigirá que el cálculo de la cimentación sea presentado con distintas tensiones de trabajo en diferentes bases de un mismo proyecto, cuando a su juicio dicha variación sea necesaria para asegurar la estabilidad del edificio.

8.5.4 Preservación de Bases contra Corrientes de Agua Freática

Toda base deberá aislarse convenientemente de modo que no sea perjudicial para las corrientes de agua subterránea.

8.5.5 Cimientos de Muros Divisorios

Cuando el tipo de cimiento elegido para un muro divisorio no sea de albañilería corrida, su proyecto será sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación, la que decidirá sobre su aprobación.

8.5.6 Profundidad y Perfil de Cimientos

Las profundidades mínimas de cimientos:

- a) Muro interior no de sostén: 0,30 metros desde el suelo próximo más bajo; tabique de espesor no mayor a 0,10 metros podrá apoyarse directamente sobre contrapiso.
- b) Muro interior de sostén, fachada secundaria y bases interiores de estructura: 0,80 metros desde plano superior del solado terminado más bajo, y no menos de 0,50 metros bajo plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- c) Muro divisorio y bases rasantes a línea divisoria entre predios: 1 metro desde plano superior del solado terminado más bajo, y no menos de 0,60 metros bajo plano inferior del contrapiso adyacente más bajo.
- d) Muro de fachada principal y bases sobre línea municipal: 1 metro desde nivel del cordón (o 1,20 metros bajo vereda en zonas consolidadas).
- e) Muro de cerca (espesor no inferior a cero coma veintidós metros): 1 metro desde suelo próximo más bajo; con espesor menor, 0,60 metros si altura no excede 3 metros.
- f) Muro de sótano: 0,30 metros desde fondo de excavación (o 0,50 metros desde piso terminado en suelos expansivos).

En terrenos rellenados, cumplidos los mínimos precedentes, bastará cero coma treinta metros en capa apta para cimentar.

Si subsuelo a profundidad fijada es menos apto que capa superior, la Autoridad de Aplicación autorizará alteraciones (excluyendo líneas municipales/divisorias) basadas en experiencias previas y Artículo 8.2 (Suelos aptos para cimentar), de establecerse otras dimensiones, las mismas deberán ser respaldadas por estudio geotécnico.

Profundidades mínimas para plano inferior de vigas o entre arcos en muros sobre pilares:

Caso a): 0,30 metros.

Casos b), c) y e): 0,60 metros.

Caso d): 1 metro.

8.5.7 Perfil para Cimientos sobre la Línea Municipal

Las zarpas y zapatas de los cimientos podrán avanzar un quinto de su profundidad fuera de la Línea Municipal hasta 3 metros contados desde el nivel del cordón; debajo de esa medida se podrá avanzar lo que el proyecto requiera.

8.5.8 Bases Próximas a Sótanos o Excavaciones

Es indispensable tomar en cuenta la influencia de la presión transmitida al terreno por cimientos de edificios cercanos a sótanos o excavaciones. Toda base a nivel superior que el del fondo de un sótano o excavación no podrá distar del muro o paramento de la excavación menos que la diferencia de niveles. Esta obligación podrá ser reemplazada por obras capaces de resistir el empuje.

8.5.9 Casos de Diferentes Cotas

Cuando las bases o zapatas estén en terrenos en declive, o cuando los fondos de los cimientos estén a diferentes niveles o a distintos niveles de las bases de estructuras adyacentes, los planos deben incluir secciones transversales mostrando la situación relativa.

8.5.10 Bases de Distintos Materiales

8.5.10.1 Bases de Hormigón Simple

Puede usarse el hormigón simple cuando el espesor de la base sea de 0,20 metros como mínimo después de apisonado. En caso de ensanche progresivo, las capas seguirán la línea de un talud inclinado no menor de sesenta grados respecto de la horizontal. El ancho no será inferior al del muro o pilar que soporte.

8.5.10.2 Bases de Albañilería

La base de un pilar o de un muro de espesor mayor de 0,10 metros será ensanchada por lo menos en medio ladrillo sobre el espesor de esos pilares o muros. Las zarpas tendrán una altura mínima de cuatro hiladas para ladrillos prensados o de máquina.

8.5.10.3 Pilares de Cimiento

Un pilar para cimiento tendrá una dimensión transversal mínima de 0,60 metros y su construcción asegurará una masa compacta de albañilería u hormigón.

8.5.10.4 Bases de Emparrillado de Vigas de Acero

Las vigas del emparrillado de una base de este tipo descansarán sobre lecho de hormigón de por lo menos 0,20 metros de espesor después del apisonado, y estarán enteramente protegidas con 0,10 metros de hormigón.

8.5.10.5 Bases de Entramado de Madera

Los elementos del entramado de una base de este tipo serán de madera sana, libre de grietas y se mantendrán debajo del nivel inferior permanente del agua subterránea. Por excepción no se exigirá esta última condición en los casos previstos en los Reglamentos Técnicos.

8.5.11 Pilotajes

Toda estructura que incluya la ejecución o línea de pilotes deberá realizarse bajo la responsabilidad directa de un profesional de primera categoría, cuyo nombre deberá figurar en el expediente de permiso.

8.5.11.1 Generalidades sobre Pilotaje

El pilote será mantenido en correcta situación durante la hinca. Los pilotes rotos serán desechados. Si algún pilote es hincado con una dirección longitudinal divergente en más de dos por ciento de su largo, el proyecto de cimiento debe ser recalculado y modificado para soportar fuerzas excéntricas debiendo hincarse pilotes adicionales si fuera necesario. La capacidad máxima de trabajo de todo pilote debe ser la carga sobre el pilote aplicada concéntricamente en dirección de su eje longitudinal. El sistema de pilotaje se debe someter a la aprobación de la Autoridad de Aplicación la que puede supeditarla a la hinca y prueba de un pilote de ensayo. Asimismo la Autoridad de Aplicación tiene la facultad de exigir el sistema que, según su juicio, concuerde con las proximidades del emplazamiento de la obra y disminuya las molestias.

8.5.11.3 Pilotes de Madera

Se utilizará madera sana, libre de grietas y encorvaduras. El pilote tendrá un razonable afinamiento y será tan recto y derecho que una línea que una el centro de la punta con el centro de la cabeza no se aparte del eje real del pilote más de uno por ciento de su largo. El pilote será mantenido debajo del nivel inferior permanente del agua subterránea. Por excepción no se aplicará esta exigencia en los casos previstos en los Reglamentos Técnicos Especiales.

8.5.11.4 Pilotes de Hormigón

Pilotes Prefabricados: Un pilote previamente fabricado o moldeado antes de su hincado debe ser proyectado para permitir su transporte. La armadura del pilote estará protegida por un recubrimiento no inferior a 0,03 metros.

Pilotes Colocados en el Terreno: Un pilote colocado en el terreno debe ser hecho de modo que asegure la exclusión de toda sustancia extraña y evite torcimientos o perjuicios a los pilotes próximos ya terminados.

8.5.12 Evolución de Tecnologías Constructivas

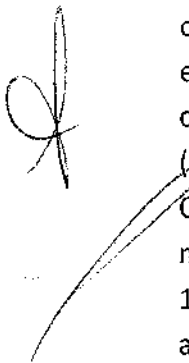
Se permitirán exclusivamente sistemas constructivos autorizados y respaldados por la normativa nacional vigente, tales como:

- Construcción tradicional (hormigón armado, mampostería, piedra, cemento o bloques mediante procedimientos manuales).
- Steel Frame (perfiles de acero galvanizado con capas de rigidez, impermeabilidad, aislamiento y acabados).
- Concrehaus (paneles monolíticos con núcleo de EPS o Neotech, mallas de acero y hormigón proyectado).
- Cassaforma (paneles prefabricados con mallas de acero, conectores soldados y placa ondulada de poliestireno expandido).
- Construcción en madera.
- Contenedores, sobre fundaciones calculadas, con destinos unifamiliares, en propiedad horizontal, quincho, oficinas o comercios, con excepción de las zonas: Centralidad Urbana, Área Central, Casco Histórico, Hurlingham Centro, Corredor Especial, Corredor Comercial Arturo Jauretche, Corredor Comercial Densidad Media, Corredor Comercial Eje Vial.

Así mismo atendiendo a la evolución de las tecnologías constructivas, se aceptarán otras formas o condiciones siempre que un profesional matriculado justifique su utilización y

cálculo a evaluación de la Autoridad de Aplicación, garantizándose en todos los casos que los materiales, técnicas, procesos y productos sean de calidad adecuada, cumplan íntegramente este Código, y los indicadores urbanísticos de zonificación, pudiendo la Autoridad de Aplicación exigir certificaciones, ensayos o justificaciones técnicas complementarias para asegurar estabilidad, seguridad, durabilidad, aislamiento y compatibilidad con el entorno.

8.6 Generalidades de los Muros y Cercas



Las cercas divisorias entre predios, los muros divisorios, de contención, de sostén (cargados o no), de cerca interiores, privativos contiguos a linderos y existentes, así como sus reparaciones, nichos para medidores de servicios, cálculos estructurales, espesores mínimos, refuerzos, mezclas, drenajes, sobrecargas laterales, uso de ladrillos comunes o especiales, bloques huecos y reutilización de estructuras previas, se ejecutarán garantizando estabilidad, seguridad, durabilidad y resistencia al fuego conforme a las normas nacionales vigentes CIRSOC 102 (Albañilería), CIRSOC 201 (Estructuras de Hormigón Armado y Pretensado, cuando corresponda armadura) y CIRSOC 101 (Cargas y Sobrecargas), complementadas con IRAM aplicables según el material y función (tales como IRAM 12566 para ensayos de bloques e impacto, IRAM 11930 para resistencia al fuego, IRAM 11601 para aislación térmica e IRAM 4061 para aislación acústica), pudiendo la Autoridad de Aplicación exigir estudios de cálculo, ensayos o justificaciones técnicas específicas para validar el dimensionamiento, el comportamiento ante empujes laterales, la protección hidrófuga (con IRAM 12560 para revoques), la aislación térmica y acústica, la estanqueidad entre predios y la compatibilidad con servicios públicos, sin perjuicio de los requisitos urbanísticos locales sobre alturas máximas, retiros obligatorios y alineaciones municipales.

8.6.1 Muros Divisorios

Los muros divisorios entre predios que cierren partes cubiertas en cualquier nivel tendrán espesor de 0,45 metros o 0,30 metros, admitiéndose en ellos únicamente los siguientes cortes o rebajos para instalaciones:

Espesor 0,45 metros: conductos para chimeneas y ventilaciones; rebajos hasta 2 metros de altura desde el solado, con ancho máximo equivalente a la mitad de la longitud del muro en cada local (no más de 2 metros por unidad y profundidad máxima 0,15 metros), separados por al menos 2 metros y con revestimiento amortiguador de ruidos en el paramento rebajado equivalente al espesor faltante; cortes hasta el eje divisorio para estructura resistente; canaletas para tuberías de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

Espesor 0,30 metros: cortes hasta el eje divisorio para estructura resistente; canaletas de máximo 0,05 metros de profundidad para tuberías de agua corriente, gas, electricidad y calefacción.

8.7 Instalaciones

Las disposiciones aquí reglamentadas alcanzan a todas las instalaciones de servicios, electromecánicas y de fuerza motriz que se ejecuten en los inmuebles. Por lo tanto están incluidas las instalaciones de fábricas, talleres, artesanías o cualquier clase de establecimiento donde se elabore o transforme materia prima o ya elaborada, sea en forma manual o mecánica. Quedan excluidas de esta reglamentación las instalaciones destinadas a la prestación de servicios públicos, siguiendo éstas las normativas nacionales o provinciales determinadas.

8.7.1 De las Instalaciones de Servicios y Electromecánicas

Los coeficientes de resistencia, sección y naturaleza de los conductores, capacidad de carga, aislaciones, artefactos, ejecución de canalizaciones según sea su uso para la luz, fuerza motriz, calefacción, prescripciones sobre máquinas, transformadores, acumuladores y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones eléctricas son las que se establecen en los Reglamentos Técnicos, adoptándose como normas de aplicación obligatoria las de AEA, ENRE, CIRSOC, IRAM, y de los reglamentos de los prestadores correspondientes.

Los coeficientes de resistencia y de trabajo, naturaleza de los materiales para cada uso, instalación y funcionamiento de maquinaria, condiciones de seguridad e higiene y demás elementos que intervengan en la ejecución de instalaciones mecánicas serán los que se establezcan en SRT e IRAM.

8.7.2 De las Instalaciones Térmicas

8.7.3.1 Ventilación Mecánica

8.7.3.1.1 Generalidades

La ventilación mecánica debe asegurar en forma efectiva la renovación del aire del ambiente para el cual se instale, de acuerdo a las condiciones particulares de cada uso. Cuando el sistema que se proponga sea una novedad técnica, se comprobará su eficiencia mediante cálculos justificativos, memoria descriptiva y demás antecedentes útiles que se juzguen necesarios para el estudio.

La ventilación mecánica debe ser complementada con otra natural mediante vanos, claraboyas o conductos que la reemplacen y deben quedar en condiciones de usarse cuando por causas fortuitas el mecanismo no funcione normalmente.

Cuando se utilice vano o claraboya para la ventilación complementaria, la superficie requerida será el 50% de la que se establece en "Iluminación y ventilación de locales de tercera clase" que puede obtenerse por patio de segunda categoría.

Cuando se utilicen conductos, éstos responderán a las condiciones establecidas en "Ventilación de sótanos y depósitos por conductos". Las bocas de captación de aire no se pueden colocar cercanas a solados de aceras, de patios ni de terrenos.

La velocidad mínima del aire será de 0,20 m/seg., no obstante puede ser modificada en cada caso conforme a la temperatura de fluido, hasta establecer el equilibrio necesario que debe existir entre la velocidad y la temperatura para obtener un ambiente confortable. En los locales de trabajo, la velocidad del aire se ajustará a los siguientes límites:

- De 0,15 m/seg. a 1,00 m/seg. para trabajos sedentarios.
- De 1,00 m/seg. a 1,75 m/seg. para trabajos semiactivos.
- De 1,75 m/seg. a 5,00 m/seg. para trabajos activos.

Será necesario verificar con los valores mencionados anteriormente, la renovación horaria, según el uso del local.

8.7.3.2 Calefacción por Aire Caliente producido mediante Aparatos que queman Combustibles

Lo establecido en este artículo es aplicable a artefactos que producen aire caliente mediante combustión con flujos de más de 10.000 cal. h. para templar ambientes habitables. Quedan exceptuados los sistemas que se usan en procesos industriales. El aire caliente puede provenir de artefactos o calefactores centrales o de unidades emplazadas en el local a calefaccionar. La temperatura del aire en la boca de suministro no será mayor de 60° C.

El calefactor debe emplazarse de modo que quede aislado térmicamente de elementos combustibles próximos y sus paredes exteriores no deben alcanzar temperaturas inconvenientes para las personas.

La toma de aire a calentar se ubicará de manera de evitar su contaminación con impurezas tales como: hollín, humos, gases de chimenea, polvos de vía pública, patios o terrazas; gases de conductos de ventilación, etc.

Si la toma de aire cuenta con malla metálica o filtro se emplazará en sitios fácilmente accesibles para su cambio o limpieza.

El circuito del aire caliente será independiente del de los gases de combustión, que deben ser eliminados a la atmósfera mediante conductos ex profeso.

Las superficies intercambiadoras de calor impedirán la mezcla del aire y los productos de la combustión.

El espesor mínimo de las paredes será de 9 mm. para la fundición de hierro y de 3 mm. para el acero. La temperatura de las superficies no excederá de 450° C. La Autoridad de Aplicación, no obstante, puede autorizar otros materiales, espesores y temperaturas, previas las experiencias del caso.

Deberán contar con sistemas de seguridad que suspendan el suministro de combustible en caso de funcionamiento defectuoso del impulsor.

8.8 Instalaciones Complementarias

8.8.1 Instalaciones de Salubridad

8.8.1.1 Tanques de Bombeo y Reserva de Agua

8.8.1.1.1 Generalidades

Un tanque de bombeo o de reserva de agua tendrá fácil y cómodo acceso hasta las bocas de registro y de inspección por medio de dispositivos asegurados en forma permanente quedando prohibido amurar al tanque, debajo del espejo de agua, escaleras o grapas de cualquier naturaleza.

En correspondencia con las bocas de registro y la inspección, el tanque contará con una plataforma de maniobra que permita disponer de una superficie de apoyo firme y suficientemente amplia para que operarios o inspectores puedan efectuar arreglos, limpieza y revisiones, sin riesgo ni peligro.

Los tanques de gran capacidad (4000 litros o más) estarán divididos en 2 partes iguales por medio de un tabique interior dispuesto en forma tal que resulte factible desagotar y limpiar uno cualquiera de los dos compartimentos así formados, atendiendo el servicio con la reserva acumulada en el otro; en su defecto, deberán construirse dos o más tanques independientes. Las cañerías de bajada deberán construirse en forma tal que permita cumplir sin inconvenientes los propósitos antes enunciados.

Los tanques o depósitos de almacenamiento deberán estar provistos de cierre hermético debajo del nivel del agua y de modo tal que hagan fácil su limpieza. La ventilación de todo tanque se asegurará por medio de un caño de 0,25 metros de diámetro ubicado en la parte superior, curvado hacia abajo resguardado con tela metálica adecuada.

El extremo de alimentación llevará un dispositivo automático para impedir que el depósito pueda desbordar, o que el agua contenida en él pueda retroceder por la cañería de subida.

El fondo tendrá pendiente adecuada hacia la salida de manera que no pueda formar depósitos decantados y que sea factible el desagote íntegro de su contenido. El caño de salida irá provisto de una llave de paso; adosada a la llave, entre ésta y el tanque, se colocará un ramal provisto de llave apropiada, para facilitar el rápido desagote y limpieza del tanque.

Los tanques recién contruidos no se librarán sin ser sometidos previamente a la desinfección, que deberá ser periódica y efectuarse asimismo toda vez que la Municipalidad u otra autoridad competente así lo ordenara.

8.8.1.1.2 Tanques de Bombeo

Un tanque de bombeo para la provisión de agua a un edificio, se instalará separado no menos de 0,65 metros libres de un eje divisorio y tendrá una aislación exterior hidrófuga y acústica adecuada a juicio de la Autoridad de Aplicación cuando esté adosado a cualquier otro muro; la presión estática del agua de la red general de la ciudad, medida en la válvula de entrada al tanque de bombeo no será menor de 0,35 kg/cm².

8.8.1.1.3 Tanques de Reserva

Un tanque de reserva de agua debe mantener una distancia mínima de 0,60 m. del eje divisorio entre predios. El plano inferior del tanque o de sus vigas de sostén distará no menor de 0,60 m. del techo.

8.8.1.1.4 Tanques de Agua Potable

Un tanque que contenga agua para beber o fabricar sustancias o productos para la alimentación, puede construirse en hierro, hormigón armado o cualquier otro material que conforme las exigencias de AySA.

Los paramentos interiores del tanque garantizarán una impermeabilidad absoluta, no deben disgregarse con el agua, no alterarán su calidad y no le comunicarán sabores ni olores. El tanque será completamente cerrado, tendrá bocas de acceso e inspección de cierre hermético y estará provisto de tubos de expansión abiertos a la atmósfera.

8.8.1.1.5 Tanques de Agua no Destinada al Consumo

Un tanque que contenga agua que no se use para beber ni fabricar sustancias o productos para la alimentación, se ejecutará como se indica en cuanto a los materiales de construcción e impermeabilidad de los paramentos internos, quedando eximidos de satisfacer los demás requisitos, salvo los impuestos por AySA.

8.8.1.2 Cañerías

Ningún caño de servicio podrá ser colocado de modo que atraviese una cloaca, chimenea, albañal o sumidero o pase por sitio en el que el agua pueda contaminarse o escaparse sin ser notada, en caso de producirse algún desperfecto en el caño.

Toda cañería para el servicio domiciliario será de materiales aprobados por AySA y deberá estar cubierta de un revestimiento adecuado para preservarla de la acción corrosiva de los morteros de cal o cemento y de las corrientes eléctricas. Cuando la cañería se instale en tierra será protegida en forma adecuada para evitar su deterioro.

Ninguna instalación recién construida de provisión de agua podrá librarse al servicio sin proceso previo de desinfección de sus cañerías. Las cañerías deberán ser desinfectadas periódicamente y asimismo cada vez que personal competente así lo ordenare.

8.8.1.3 Pozos de Captación

8.8.1.3.1 Uso y Características del Agua

Un pozo destinado a la extracción de agua para beber o para fabricar sustancias alimentarias no podrá utilizar la primera napa o napa freática y se ajustará a las disposiciones del ADA. Sólo puede haber pozos de captación de agua en radios de la ciudad sin servicio de agua corriente o cuando AySA y/o el ADA lo permita. El agua se extraerá con bomba.

El pozo distará de la LM como mínimo 1 metro. Respecto del predio vecino el pozo de captación de agua distará 3,50 metros del eje. Si bien no podrá utilizarse la napa freática ni las aguas superficiales para la provisión de agua, se podrá contemplar como excepción los siguientes dos casos:

Cuando el agua proveniente de las napas profundas se considere no potable por su salinidad u otras causas.

Cuando la captación de las aguas de las napas profundas ocasione un gasto oneroso que no guarda relación con el valor de las construcciones o viviendas a las que deben servir.

En ambos casos deberán adoptarse las medidas precautorias aconsejadas por AySA.

Se entenderá por agua potable, aquella que procediendo de una fuente de acuerdo con lo determinado precedentemente, no acuse contaminación y reúna las condiciones físicas y químicas exigibles según los límites fijados por el Reglamento Bromatológico.

En caso de que las napas no ofrezcan calidad suficiente, podrán instalarse sistemas de ósmosis o filtrado.

Para autorizar la construcción de una vivienda, se exigirá un certificado de potabilidad de la fuente de provisión de agua que acredite las condiciones del agua exigidas por la presente.

La autoridad de aplicación podrá solicitar un estudio de Perfil Litológico, firmado por profesional con incumbencia con el fin de determinar la profundidad de extracción del bombeo.

8.8.1.3.2 Ubicación

Un pozo de captación de agua distará no menos de 3,50 m. del eje divisorio entre predios linderos y tendrá una bóveda o cierre asentado en suelo firme que puede ejecutarse en albañilería de 0,30 metros de espesor mínimo o en hormigón armado de no menos de 0,10 metros de espesor.

8.8.1.3.3 Construcción

La perforación deberá ubicarse en el sitio más alto posible por encima del nivel de la inundación máxima conocida. El drenaje superficial deberá alejarse de la cabeza de la bomba. La boca del pozo no se ubicará en una excavación debajo del nivel del terreno.

Todo material que deba ser introducido en la perforación (barro, pedregullo, encamisado, etc.) deberá ser sometido previamente al proceso de cloración.

Se procederá al cierre de todos los estratos que pueden llegar a ser causa de contaminación de la napa aprovechable.

Durante la ejecución de la perforación deberán emplearse únicamente herramientas limpias, procediéndose al lavado con clorógeno de las tasas de bomba y de toda cuerda y elementos antes de su inmersión.

La colocación de la empaquetadura de pedregullo deberá realizarse, previo lavado con agua que contenga un tenor de cloro libre no menor de 300 mg/l.

Toda inspección durante la perforación deberá ejecutarse con material limpio.

En lo referente al encamisado, toda perforación deberá tenerlo realizado con material durable e impermeable. El encamisado deberá hacerse preferentemente hasta una

profundidad de 3,50 metros debajo de la vertiente de la primera napa, pero en ningún caso menos de 3,50 metros debajo de la superficie del terreno.

Será perfectamente cementado. Como material para el encamisado se usará cañería normal de acero, hierro forjado o hierro fundido. No se permitirá revestimiento de mampostería de ladrillo.

En lo referente a bombas, para la cabeza de éstas deberá proveerse un cimientado apropiado. Para el motor impulsor, por lo menos de 0,10 metros de espesor por encima de la rasante del suelo y de un radio de extensión de 0,6 metros desde la boca del pozo, con pendiente suficiente para permitir el drenaje del agua alejándola de dicha boca.

Sólo será permitido como medio de extracción, bombas del tipo autocebadoras, debiendo proveer ventilación a la cabeza de la misma, se impedirá que se forme vacío al ser puesta en marcha, evitando así la succión de materiales contaminados a través de posibles pérdidas y la fractura del encamisado. Dicha ventilación deberá terminar con una curva U protegida con malla que impida la entrada de insectos, debiéndose situar por arriba del nivel del terreno, de modo que impida la entrada de polvo por succión o por corriente de aire.

La cabeza de la bomba deberá ser bien ajustada a fin de evitar contaminaciones que puedan producirse a través de las ranuras.

Ningún pozo recién perforado podrá librarse al consumo sin proceso previo de desinfección, que deberá realizarse periódicamente y toda vez que la Autoridad de Aplicación así lo ordenare.

Cuando deban someterse las aguas al proceso de cloración para obtener su inocuidad, se hará por cualquier medio que permita el agregado de clorógenos en proporciones tales que se obtengan cantidades de cloro libre que asegure la potabilidad del agua. Cuando deban utilizarse para el consumo como bebida agua cuyos caracteres físicos y químicos no correspondan en un todo a las condiciones físicas y químicas exigidas por esta Ordenanza ellas sólo podrán ser destinadas al consumo una vez que sean tratadas como lo aconseje AySA.

Para el abastecimiento del agua se utilizará de preferencia los acuíferos provenientes de estratos arenosos, sobre todo aquellos en los cuales existan estratos impermeables o protectores con roca, arcilla o arena fina. Cuando los acuíferos se encuentren en piedra caliza fracturada y en napa de pedregullo grueso, las aguas que de los mismos se obtengan se someterán al proceso de cloración.

8.8.1.4 Fosas Sépticas

Una fosa séptica constará de dos secciones por lo menos iguales, a efectos de no interrumpir la continuidad de sus funcionamientos cuando se separe o limpie una sección. Cada sección tendrá una capacidad interior suficiente para la densidad calculada.

La altura del líquido dentro de la fosa será de 1 metro por lo menos y de 3 metros como máximo, dejando entre el nivel superior del líquido y la cara inferior de la cubierta de la fosa un espacio libre de 0,2 metros.

Los gases tendrán salida a la atmósfera mediante tubos de ventilación de 0,10 metros de diámetro interior como mínimo que rematarán del modo establecido en "Ventilación de baños y retretes por conducto".

El conducto de entrada de las aguas servidas a la fosa, debe quedar sumergido en el líquido por lo menos a una profundidad de 0,40 metros pero no más de 0,80 metros. Del mismo modo el conducto de salida quedará sumergido en el líquido en iguales condiciones que el anterior, pero con la interposición de una reja que detenga los gruesos antes de su disolución.

En las partes acodadas de estos conductos se colocará una salida de aire comunicada a la ventilación citada anteriormente. La tapa o cubierta de la fosa tendrá una boca de acceso con ajuste hermético y de fácil movimiento para efectuar la limpieza y las reparaciones.

A corta distancia de la fosa séptica y formando un conjunto con ella, se ubicará un filtro microbiano con una superficie filtrante suficiente. El lecho filtrante tendrá una altura de 1,40 metros como mínimo cuyo material se dispondrá de tal modo que los fragmentos más finos se hallen en la parte superior.

El líquido entrará lentamente en forma de riego o lámina delgada encima del lecho evitando que escurra contra las paredes del filtro. Después de pasar por el lecho filtrante, el líquido se recogerá en una cámara, espacio inferior o colector para conducirlo a un depósito o pozo. El líquido puede utilizarse para fines agrícolas.

Tanto los filtros como el depósito o pozo serán cerrados, con bocas de acceso a cierre hermético y ventilaciones comunicadas a las de la fosa séptica.

La fosa séptica y los filtros microbianos se construirán con paredes impermeabilizadas que preserven de toda filtración al exterior. Se situarán en espacios abiertos y en el caso de ubicarse en el interior de locales serán para su solo servicio.

Sólo puede haber fosa séptica en los radios de la ciudad no servidos por las redes cloacales.

Se deberá evitar que lleguen a la cámara séptica todas aquellas materias que pueden afectar los procesos del tratamiento a cuyo efecto, en caso de volcarse en la cámara los líquidos de lavados, piletas, etc., se instalarán interceptores o desengrasadores. Se evitará también el desagüe de las aguas de lluvia en las cámaras sépticas y la desinfección de inodoros con antiséptico.

8.8.1.5 Pozos Negros

Un pozo negro distará no menos de 3,5 metros de la línea divisoria entre predios y 1,5 metros de la LM. Además, distará no menos de 7 metros de cualquier pozo de captación de agua propio o de predio vecino.

La profundidad de un pozo podrá llegar hasta la napa freática y su fondo no alcanzará al estrato impermeable que sirve de techo a la primera napa semisurgente.

El pozo tendrá bóveda y cierre asentado en suelo firme ejecutado en albañilería de 0,3 metros de espesor mínimo o de hormigón armado de no menos de 0,10 metros de espesor. El conducto de descarga al interior del pozo terminará acodado en forma recta con la boca vuelta abajo y distanciada no menos de 0,4 metros del paramento.

El pozo tendrá ventilación por conducto de 0,1 metros de diámetro interior como mínimo y rematará a 2 metros de altura; hallándose distante siempre 2,5 metros de cualquier vano de iluminación o ventilación, de lo contrario deberá rematar en azotea.

Sólo puede haber pozo negro en los radios de la Ciudad no servidos por las redes cloacales.

Todo propietario está obligado a desagotar, desinfectar, cegar o cubrir debidamente los sumideros, pozos, letrinas u otros receptáculos análogos que existan en la finca de su propiedad dentro del plazo fijado en la intimación que al efecto se le remita. Las mismas medidas serán adoptadas en los pozos cuya existencia se descubra posteriormente. Si se descubriese la existencia de pozos no registrados y se comprobase que ha existido ocultación o mala fe por parte del propietario o del constructor o de los dos a la vez, se aplicará a los responsables la multa correspondiente.

En los lugares donde no se disponga de una red de colectoras cloacales pero se cuente con arrastre de los excrementos por agua, los desagües de letrinas deberán ser llevados a cámaras sépticas o cualquier otro dispositivo de tratamiento primario.

La obturación de pozos fuera de uso se hará rellenándolos con pedregullo o cascote hasta la parte superior o techo de la napa utilizada y después con cemento portland mojado con agua y suficientemente fluido; si hubiere cañería se la levantará al mismo tiempo.

8.8.2 Desagües

Cualquier edificio y su terreno circundante será convenientemente preparado para permitir el escurrimiento de las aguas de lluvia hacia la vía pública o redes de AySA, pudiendo también desarrollarse sistemas de reutilización. Queda prohibida la canalización de cualquier otro tipo de excreta a la vía pública.

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas de modo que no caigan sobre la vía pública o predios linderos. Las aguas recogidas por voladizos sobre la vía pública contarán con desagües cuando la extensión del libre escurrimiento sea menor que la mitad del perímetro medido por fuera del paramento.

Los voladizos que formen parte de una terraza sobre la vía pública y se prolonguen sobre la LM tendrán desagües a rejillas de piso detrás de ésta.

Las canalizaciones para desagües que se coloquen debajo de solados de patios, en el suelo o en el techo, estarán distanciadas no menos de 0,65 metros del eje divisorio entre predios linderos.

Para edificaciones destinadas a uso industrial, comercial o multifamiliar, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la construcción de tanques retardadores cuyo objetivo es demorar la afluencia de agua en los momentos picos de lluvia de manera tal que permita la amortiguación o disminución de los caudales máximos de descargas en la red vial existente.

8.8.3 Chimeneas y Conductos para Evacuar Humos, Gases y Fluidos

8.8.3.1 Ejecución de Chimeneas o Conductos para Evacuar Humos o Gases de Combustión, Fluidos Calientes, Tóxicos, Corrosivos o Molestos

Una chimenea o conducto para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos, se ejecutará de modo que no ocasione perjuicios a terceros y que esos gases o fluidos sean convenientemente dispersados en la atmósfera, evitando molestias al vecindario. La Autoridad de Aplicación dispondrá las providencias que en cada caso particular se estimen necesarias para que sean satisfechos los propósitos del párrafo anterior, pudiendo además exigir la elevación del remate de la chimenea o conducto por encima de las medidas establecidas en esta Ordenanza.

8.8.3.2 Clasificación de Chimeneas y Conductos para Evacuar Humos o Gases de Combustión y Fluidos Calientes

Las chimeneas y conductos para evacuar humos o gases de combustión y fluidos calientes se clasifican como de baja, media y alta temperatura, midiéndose ésta en la entrada de los gases o fluidos a la chimenea o conducto según el siguiente cuadro:

Temperatura Baja: hasta 300 °C.

Media: mayores que 300 °C hasta 660 °C.

Alta: mayor que 660 °C.

8.8.3.3 Funcionamiento de una Chimenea o Conducto para Evacuar Humos y Gases de Combustión - Detectores de Chispas e Interceptor de Hollín

a) Funcionamiento: La Autoridad de Aplicación autorizará el funcionamiento de hogares, generadores de vapor, hornos, calentadores, fraguas, cocinas y todo otro artefacto que requiera combustión, cuando compruebe por experiencia previa que no se lanzan a la atmósfera sustancias que molesten al vecindario. Durante el funcionamiento normal de una instalación, la opacidad del humo evacuado no debe exceder el número UNO de la "Escala de Ringelman". En los períodos de carga de los hogares, la opacidad del humo no debe exceder el número TRES de la "Escala de Ringelman", y el lapso total de estos desprendimientos no será mayor que el 10 por ciento de la duración del ciclo de trabajo, sin rebasar de una hora por día. En las bocas de las chimeneas de usinas generadoras de electricidad, quema de basura y de los establecimientos industriales que por su importancia determine la Autoridad de Aplicación, se instalará un dispositivo a registro continuo de la opacidad del humo. Estos dispositivos estarán precintados por la Municipalidad.

b) Interceptor de hollín: I. Máxima cantidad de hollín autorizada: La cantidad máxima de hollín contenido en los gases de la combustión permitida descartar a la atmósfera no excederá de 1,5 gramos por metro cúbico de gases de combustión evacuados, computado su volumen a 0 °C y 760 milímetros de presión.

II. Obligación de instalar interceptor de hollín: Toda chimenea, nueva o existente, que evacue humo con exceso de hollín según las prescripciones de esta Ordenanza, deberá ser provista de dispositivo interceptor de hollín. El interceptor se instalará en un lugar fácilmente accesible para su inspección y limpieza.

c) Detectores de chispas: Toda chimenea o conducto donde haya posibilidad de evacuar partículas encendidas o chispas debe tener su remate protegido con un detentor o red


metálica que debe sobreponerse a dicho conducto por lo menos 0,40 metros de su boca de salida.

8.8.3.4 Altura del Remate de una Chimenea o Conducto para Evacuar Humos o Gases de Combustión, Fluidos Calientes, Tóxicos, Corrosivos o Molestos

Una chimenea o un conducto para evacuar gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos tendrá su remate a las alturas más abajo especificadas:

Altura del remate respecto de azotea o techo: El remate o boca se ubicará, respecto de una azotea o techo, a la altura mínima siguiente:

1. 2 metros sobre una azotea transitable.
2. 0,60 metros sobre una azotea no transitable o techo cuyas faldas tengan una inclinación hasta del 25 por ciento.
3. 0,60 metros sobre las faldas de un techo inclinado más del 25 por ciento y además, 0,20 metros por encima de cualquier cumbrera que diste menos de 3 metros del remate.



Altura del remate respecto del vano de un local: El remate de una chimenea estará situado a un nivel igual o mayor que la medida Z1 respecto del dintel de un vano de un local. Siendo Z1 mayor o igual a 4,60 metros menos a o Z1 mayor o igual a 2,60 metros. Por Z1 se entiende la distancia que va desde el dintel del vano próximo a la chimenea o conducto hasta el borde inferior de la boca de salida de la chimenea; esta distancia se mide en sentido vertical. Por a se entiende la distancia horizontal entre el remate de la chimenea o conducto y el paramento del local.

Altura del remate respecto del eje divisorio entre predios: Si el remate de una chimenea existente dista menos de 2 metros del eje separativo entre predios y el muro ubicado entre éstos es sobreelevado o reconstruido y a consecuencia de tal hecho se producen molestias al usuario de la instalación o a la vecindad, el propietario de la obra nueva debe colocar el remate o boca a una altura Z2 determinada como sigue: Z2 mayor o igual a 2 metros menos B. Por Z2 se entiende la distancia vertical que va desde el borde inferior de la boca de salida de la chimenea o conducto hasta el borde superior del muro vecino. Por B se entiende la separación entre el eje del muro y el plano de la chimenea más cercano a dicho muro.

Altura del remate de chimenea de alta temperatura o de establecimiento industrial: El remate de una chimenea de alta temperatura o perteneciente a un establecimiento industrial estará por lo menos 6 metros por encima del punto más elevado de todo techo o azotea situados dentro de un radio de 15 metros. El propietario de la chimenea debe

cumplir con esta exigencia aún cuando con posterioridad a la habilitación de la misma sea elevado un techo o azotea dentro del radio mencionado.

Altura del remate de chimenea de establecimiento industrial: El propietario de un establecimiento industrial cuya chimenea o conducto ocasione molestias debe cumplir con lo establecido en el último párrafo de "Ejecución de chimeneas o conductos para evacuar humos o gases de combustión, fluidos calientes, tóxicos, corrosivos o molestos" aún cuando un techo o azotea de predio vecino sea elevado con posterioridad a la habilitación de chimeneas o conductos.

8.8.3.5 Construcción de Chimeneas y Conductos para Evacuar Humos y Gases de Combustión

Una chimenea o un conducto para evacuar humos y gases de combustión puede ser construido en albañilería de ladrillos o piedra, hormigón, tubos de cerámica, cemento, fibrocemento, metal u otro material aprobado para cada uso. Un conducto o cañón de chimenea se puede utilizar para evacuar simultáneamente humos y gases de combustión de varios hogares, pero sólo en aquellos casos en que el número colectivo no afecte el funcionamiento de la instalación; de lo contrario, cada hogar tendrá su correspondiente chimenea. Todo cañón de chimenea estará dispuesto para permitir su limpieza. A continuación se dan normas para determinados casos:

Construcción en ladrillos o piedras:

Caso de baja temperatura: Una chimenea o conducto de baja temperatura tendrá paredes de 0,10 metros de espesor mínimo.

Caso de media temperatura: Una chimenea o conducto de media temperatura tendrá paredes de 0,15 metros de espesor mínimo, revestidas en toda su altura con material refractario de no menos de 0,06 metros de espesor.

Caso de alta temperatura: Una chimenea o conducto de alta temperatura tendrá dos paredes separadas entre sí 0,05 metros. La pared exterior será de 0,15 metros de espesor mínimo y la interior de ladrillo refractario de 0,11 metros colocado con mezcla apta para alta temperatura.

Construcción en hormigón armado: Una chimenea o conducto de hormigón armado tendrá su armadura interna con un recubrimiento mínimo de 0,04 metros. Con la protección interior del cañón correspondiente.

Construcción metálica: La obra metálica de una chimenea o conducto será unida por roblonado, soldadura u otro sistema igualmente eficaz. El espesor mínimo de la pared será:

Sección transversal hasta 1000 centímetros cuadrados: 1,65 milímetros.

De 1001 centímetros cuadrados hasta 1300 centímetros cuadrados: 2,10 milímetros.

De 1301 centímetros cuadrados hasta 1600 centímetros cuadrados: 2,76 milímetros.

Más de 1600 centímetros cuadrados: 3 milímetros.

La chimenea o conducto de metal ubicado al exterior será anclado por tres o más riendas radiales con iguales ángulos al centro y, por si fuera necesario, en anillos a diferentes niveles. Las chimeneas y conductos metálicos se dispondrán de modo que sea cumplido lo establecido en "Aislación de chimeneas, conductos calientes u hogares".

Chimeneas para hogares y estufas comunes en viviendas: Una chimenea para hogares, asadores, fogones de cocina o estufas comunes en viviendas, siempre que sean de baja temperatura, puede ser de tubos de cerámica, cemento, fibrocemento o similar, con paredes que tengan 0,01 metros de espesor mínimo. El cañón de estas chimeneas no requiere forro refractario. La unión de los tubos, secciones o piezas se hará de modo de evitar resaltos internos.

Chimeneas de quemadores de gas: Las chimeneas de quemadores de gas como calefones y estufas satisfarán los requisitos exigidos por la Administración de la prestadora de servicio de gas.

8.9 De la Conclusión de las Obras

Previo a la ocupación o al pedido de "Permiso de uso" cuando corresponda, se retirarán los andamios, escombros y residuos; después de lo cual es obligatoria la limpieza para permitir el uso natural de la obra concluida.

8.10 Fiscalización de las Obras

8.10.1 Inspección de las Obras

La Autoridad de Aplicación podrá realizar inspecciones de obra por oficio, a requerimiento de los propietarios o constructores o por denuncias. Dicha facultad no exime a los propietarios, directores o constructores de la ejecución acorde a este Código o cualquier otra normativa vigente de cualquier obra o instalación.

8.10.1.1 Acceso de Inspectores a las Obras

Los profesionales, empresas, capataces, propietarios o inquilinos, deberán permitir la entrada a edificios o predios y facilitar su inspección a todo inspector que en el ejercicio de sus funciones relativas a lo establecido en esta Ordenanza, acredite su carácter mediante el comprobante que lo habilite. En su defecto, el inspector hará constar la negativa con el testimonio de un agente de policía o de dos testigos, en un acta que labrará de inmediato, a fin de solicitar la realización de la inspección y aplicar las penalidades que correspondan, sin perjuicio de paralizar las obras con la fuerza pública, en caso de que éstas existieran.

8.10.1.2 Horas Hábiles para la Inspección

Los inspectores deberán hacer sus visitas entre las 8.00 y las 19.00 horas, a excepción de aquellos trabajos que se realicen en otro horario. Las inspecciones podrán realizarse en cualquier momento en los casos comprendidos en el apartado 9.10 de la presente.

8.10.1.3 Planos en Obra

En la obra deberán mantenerse permanentemente en buen estado y a disposición del inspector, los planos generales, de detalle y de estructura y los cálculos correspondientes, recibidos por el profesional en el momento de su aprobación.

En caso de haber sido requerido, deberá poseer de manera física el Programa de Seguridad e Higiene aprobado por el ente correspondiente al momento de la visita de la Inspección.

8.10.1.4 Presencia del Profesional en Obra

Toda vez que el inspector lo solicite, con determinación de hora al efecto, el profesional tendrá la obligación de presentarse en la obra a su cargo; la citación se hará por escrito, con anticipación no menor de 3 días; habrá una tolerancia de media hora para el cumplimiento de la citación por ambas partes.

8.10.2 Solicitudes de Inspección Obligatorias

8.10.2.1 Solicitudes de Inspección Obligatorias

Las inspecciones correspondientes se solicitarán por escrito en las oportunidades expresadas a continuación.

8.10.2.1.1 Verificación de Línea Municipal, RL, RFO, CLM, PBL y Retiro de Fondo

Tiene por objeto verificar que las líneas de edificación concuerden con las exigencias del presente Código. Si una vez solicitada la inspección, el inspector no se hubiera hecho presente en la obra dentro de los 5 días hábiles, el constructor podrá continuar los trabajos; ello no lo desliga de su responsabilidad en caso de que con posterioridad pueda comprobarse que los trabajos no se han realizado en forma reglamentaria.

8.10.2.1.2 Verificación Final

Una vez concluida la obra se deberá solicitar la inspección final declarando que la obra se encuentra totalmente terminada de acuerdo a los planos aprobados o conforme a obra. Al presentarse el pedido de inspección final deberá agregarse a la solicitud el certificado de revalúo expedido por ARBA en el que conste que se ha dado cumplimiento a la incorporación de la edificación. Se extenderá el Certificado de Inspección Final cuando los trabajos que requieran permiso de construcción estén completamente terminados de acuerdo a los planos aprobados que respondan a las disposiciones y normas vigentes.

8.10.2.1.3 Inspección de Obra no Concluida

Cuando se dé por terminada o suspendida una obra sin finalizar, en el estado en que se encuentra, siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones o normas vigentes se podrá solicitar una Inspección de Obra no Concluida. En este caso, la Autoridad de Aplicación extenderá un Certificado de Inspección Final de Obra no Concluida, en el que se detalle el estado de la misma.

8.10.2.1.4 Inspección de Obra sin Permiso

En caso de Obras sin Permiso, una vez visado el plano por Dirección de Catastro y previo al visado de la Dirección de Planeamiento se solicitará inspección a fin de verificar el plano presentado de la obra existente.

8.10.3 No Conformidad de Inspecciones

En caso de no corresponder conformidad, el inspector hará por escrito las indicaciones del caso, dejando un duplicado en la obra. Estas tendrán carácter de intimación, las que el profesional, constructor o empresa responsable, deberán cumplir dentro de los plazos que se fijen, bajo apercibimiento de proceder a la suspensión de los trabajos y a la aplicación de las penalidades respectivas. El profesional, constructor o empresa dentro de los 3 días hábiles darán su aval o expondrán sus reparos a las observaciones formuladas las que, vencido el plazo, quedarán consentidas. Una vez realizados los trabajos ordenados, se solicitará nuevamente la inspección a efectos de comprobar el cumplimiento de la intimación.

8.10.4 Obras en Contravención

8.10.4.1 Intimaciones en Casos de Obras en Contravención

Sin perjuicio de aplicar las penalidades correspondientes la Autoridad de Aplicación podrá ordenar dentro de plazos a fijar, se demuela toda obra que haya sido realizada en contravención a las disposiciones vigentes. Asimismo, podrá intimar la ejecución de aquellos trabajos que resulten imprescindibles para evitar los perjuicios que puedan ocasionarse como consecuencia de las obras en construcción y siempre que lo ejecutado no contradiga disposiciones o normas, para lo cual notificará al profesional o empresa responsable que haya firmado el expediente de permiso y al propietario.

8.10.4.2 Suspensión de Trabajos

La Autoridad de Aplicación podrá suspender toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso o que, teniéndolo, no se lleve de acuerdo con los documentos aprobados o las Ordenanzas o disposiciones vigentes. Cuando no se acate la orden de suspensión, se podrá utilizar el auxilio de la fuerza pública.

8.10.4.3 Orden Incumplida

Si al vencimiento de los plazos establecidos no se hubiera cumplido con lo ordenado, el responsable se hará pasible de las penalidades dispuestas y, luego de un nuevo plazo la autoridad de aplicación, podrá proceder a demoler o llevar a cabo las acciones intimadas, a costa del propietario sin perjuicio de inhabilitar en el uso de la firma al profesional, constructor o empresa actuante, si los hubieran, para iniciar nuevos expedientes.

8.10.4.4 Uso de la Fuerza Pública

A los efectos de esta Ordenanza el Departamento Ejecutivo convendrá con las fuerzas de seguridad o policía local, el procedimiento para que los inspectores destacados por el Departamento Ejecutivo puedan hacer uso de la fuerza pública.

8.10.5 Denuncias

La Autoridad de Aplicación habilitará un mecanismo formal para la recepción de denuncias vinculadas a infracciones urbanísticas, edilicias o ambientales, mediante formulario digital o presencial, en el que el denunciante deberá consignar sus datos y describir los hechos denunciados. Recibida la denuncia, la Autoridad de Aplicación evaluará su procedencia y podrá disponer, según corresponda: La realización de inspecciones o verificaciones técnicas. La solicitud de informes a las áreas municipales

competentes o a organismos externos. La adopción de medidas preventivas, cautelares o de seguridad, tales como la paralización de obras, clausura de instalaciones o retiro de elementos peligrosos. El impulso de actuaciones administrativas o judiciales cuando la gravedad del caso lo justifique. Las denuncias podrán formularse de oficio, por parte de agentes municipales, o a instancia de parte interesada. La Autoridad de Aplicación garantizará la reserva de identidad del denunciante cuando las circunstancias lo ameriten y actuará conforme a los principios de legalidad, razonabilidad y protección del interés público.

8.10.6 Horarios de Trabajo Permitidos en las Obras

Las obras podrán ejecutarse de lunes a viernes de 07:00 a 19:00 horas y los sábados de 08:00 a 15:00 horas. Las tareas fuera de ese horario requerirán autorización especial, gestionada con al menos 72 horas de anticipación.

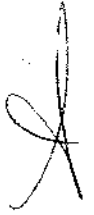
9. De la Obligación de Conservar

9.1 Preservación del Patrimonio Urbano

La preservación del patrimonio arquitectónico, urbanístico, histórico, cultural y ambiental del partido de Hurlingham, a través de la conservación y mantenimiento de bienes muebles o inmuebles, monumentos, sitios, especialmente aquellos representativos de una época, grupos sociales, costumbres o manifestaciones comunitarias y regionales estarán sujetos a evaluación por las autoridades competentes y podrán ser declarados de Interés Municipal.

La evaluación mencionada procederá en casos donde se solicite un Aviso o Permiso de Obra. Las declaraciones de bienes de Interés Municipal serán emitidas caso por caso, mediante resolución del Departamento Ejecutivo Municipal con informe previo de las áreas competentes según la materia.

9.2 Conservación de edificaciones



Tras finalizar una obra o instalación, los profesionales, técnicos o empresas involucradas entregarán la construcción a los usuarios finales, garantizando su óptimo estado, funcionamiento y calidad. Todo edificio, ya sea existente o en construcción, total o parcialmente habilitado, debe mantenerse y conservarse. Los propietarios y copropietarios bajo el régimen de Propiedad Horizontal o usuarios tienen la obligación de mantener las edificaciones en condiciones óptimas de seguridad, higiene y salubridad.

9.3 Conservación de Fachadas

El aspecto exterior del edificio se conservará en buen estado por renovación del material, revoque o pintura, de conformidad con lo establecido en este Código. A este efecto se tendrá en cuenta su emplazamiento y las características del lugar. El propietario o administrador del inmueble deberá mantener las fachadas en perfecto estado en cuanto a uso, estética, seguridad e higiene, siendo responsable por los riesgos que pudiera generar la falta de conservación o desprendimiento de materiales hacia la vía pública.

Los toldos sobre la vía pública serán conservados en buen estado. El mantenimiento y cuidado de los árboles ubicados en las aceras correspondientes a cada predio estarán a cargo del propietario frentista.

9.4 Conservación de las Veredas

Las veredas y el resto de la acera deben mantenerse en buen estado de conservación y transitabilidad, cumpliendo su función sin representar riesgos para la seguridad o salubridad pública. No se podrá abrir ninguna acera sin previa autorización de la Autoridad de Aplicación.

9.5 Conservación de las Instalaciones

Las instalaciones eléctricas, sanitarias, termomecánicas, de protección contra incendios y publicitarias de un inmueble deben mantenerse en buen estado para garantizar la seguridad de los usuarios, mediante revisiones periódicas supervisadas por profesionales matriculados.

9.6 Conservación de los Medios Mecánicos de Elevación

Todo edificio con ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, rampas móviles para vehículos u otros medios mecánicos de elevación debe contar con un servicio de mantenimiento obligatorio, supervisado por profesionales matriculados. El propietario o la administración del consorcio, en su nombre, es responsable de mantener estos equipos en óptimas condiciones y de suspender su uso si no ofrecen seguridad adecuada. Además, deben contar con un seguro de responsabilidad civil por posibles daños a terceros.

9.6.1 Designación del Conservador

El propietario o la administración del consorcio designará ante la Autoridad de Aplicación un profesional o empresa habilitada como conservador de la instalación. El propietario puede cambiar de conservador bajo su responsabilidad.

9.6.2 Responsabilidades del Conservador

Las responsabilidades del conservador incluyen:

1. Inspeccionar periódicamente la instalación y corregir defectos o fallos detectados. Realizar pruebas de los elementos de seguridad y notificar al propietario los trabajos necesarios para su correcto funcionamiento.
2. Suspender el servicio si hay riesgo de accidente.
3. En caso de siniestro o fallo grave, informar a la autoridad de aplicación y mantener el equipo fuera de servicio hasta su autorización.

4. Exhibir en un lugar visible de la cabina del ascensor, receptáculo del montacargas o cerca de la escalera mecánica/rampa móvil una tarjeta con el nombre de la empresa de mantenimiento, nombre y matrícula del representante técnico, y las fechas de los servicios realizados en el año.

9.6.3 Servicios a Prestar

Para ascensores, montacargas y guardas mecanizadas de vehículos, el conservador realizará,

Mensualmente, como mínimo:

1. Limpieza de todos los componentes y lubricación de mecanismos sujetos a rotación, deslizamiento o articulaciones.
2. Verificación del funcionamiento de contactos eléctricos, cerraduras de puertas, interruptores de seguridad, alarmas, paradas de emergencia, frenos, reguladores de velocidad, poleas y guías de cabina y contrapeso.
3. Comprobación de la tensión de cables de tracción o accionamiento, sus amarres, control de maniobra, paragolpes hidráulicos y operadores de puertas.
4. Confirmación de la conexión a tierra de protección en partes metálicas sin tensión eléctrica.

Semestralmente, como mínimo:

1. Verificación del desgaste de cables de tracción, accionamiento, regulador de velocidad, selector de paradas y maniobra, incluyendo su aislamiento y amarre.
2. Limpieza de guías.
3. Control de las llaves de límites finales que interrumpen los circuitos de maniobra y fuerza motriz, asegurando que actúen a la distancia adecuada cuando la cabina excede los niveles de pisos extremos. Pruebas de los dispositivos de seguridad de la cabina y contrapeso, si aplica.

Para escaleras mecánicas, el conservador realizará,

Mensualmente, como mínimo:

1. Limpieza del emplazamiento de la máquina, del equipo, del recinto de la escalera y del control de maniobra.
2. Lubricación de mecanismos sujetos a rotación, deslizamiento o articulaciones.
3. Comprobación del funcionamiento del control de maniobra, interruptores de emergencia, freno y estado de la chapa de peines.
4. Confirmación de la conexión a tierra de protección en partes metálicas sin tensión eléctrica.

Semestralmente, como mínimo:

1. Ajuste de la altura de pisos y portapeines.
2. Verificación del correcto funcionamiento de todos los dispositivos de seguridad.

Para rampas móviles, el conservador realizará,

Mensualmente, como mínimo:

1. Limpieza del cuarto de máquinas, del equipo y del control de maniobra.
2. Lubricación de mecanismos sujetos a rotación, deslizamiento o articulaciones.
3. Comprobación del funcionamiento del control de maniobra, freno, interruptor final de recorrido y dispositivo de detención ante obstáculos de 1,60 m de altura.
4. Confirmación de la conexión a tierra de protección en partes metálicas sin tensión eléctrica.
5. Verificación del estado de cables de tracción y amarres.

Semestralmente, como mínimo:

1. Comprobación del correcto funcionamiento de todos los elementos de seguridad.

Para equipos hidráulicos, el conservador realizará,

Mensualmente, como mínimo:

1. Revisión del nivel de aceite en el tanque de la central hidráulica, rellenando si es necesario.
2. Verificación de la ausencia de fugas en uniones de tuberías o mangueras, ajustando si corresponde.
3. Limpieza de filtros.
4. Eliminación de aire en el sistema hidráulico.
5. Control del funcionamiento de la bomba y medición de la velocidad.

9.7 Conservación de las instalaciones contra incendios

9.7.1 Obligación del propietario

Todo propietario o usuario, según corresponda, está obligado a mantener en buen estado de funcionamiento las instalaciones exigidas en y deberá facilitar las inspecciones que realice la Municipalidad.

El propietario o el usuario, según corresponda, contará con personal idóneo en el manejo de los matafuegos. La carga de estos se renovará cuando se haya alterado o vencido el plazo de su eficacia.

Cuando se comprobare el incumplimiento de las exigencias precedentes se intimarán las correcciones necesarias dentro de un plazo que fijará la autoridad de aplicación en cada caso.

9.8 Inspección por parte de la autoridad de aplicación

Toda edificación destinada a usos Comerciales o Industriales, y las áreas comunes de aquellas destinadas a Vivienda Multifamiliar, estará sujeta a inspecciones en las oportunidades que disponga la autoridad de aplicación. El propietario y sus ocupantes estarán obligados a facilitar dichas inspecciones pudiendo ser sancionados en caso de incumplimiento.

9.9 Oposición del propietario a conservar

En caso de oposición del propietario para cumplimentar lo dispuesto se podrá realizar los trabajos por administración y a su costa.

9.10 De las edificaciones en mal estado

Un edificio o estructura se considera en peligro de derrumbe si sus muros o elementos estructurales están comprometidos. Si, por denuncia o de oficio, se verificare que un muro o estructura presenta inclinación, grietas con desplazamiento, cimientos expuestos o con profundidad insuficiente, la Autoridad de Aplicación podrá ordenar su reparación, refuerzo o demolición, con apuntalamiento provisorio previo si es necesario. El propietario u ocupante designará un profesional responsable para realizar las tareas constructivas correspondientes.


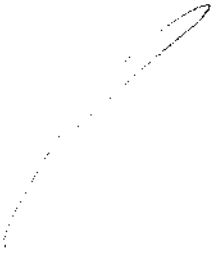
En caso de urgencia o cuando por derrumbamiento o ruina de un edificio, se produzcan resentimientos en los linderos, se ejecutarán convenientemente los apeos que correspondan.

La Autoridad de Aplicación podrá ordenar la demolición de toda edificación o parte de ella que esté en peligro de derrumbe. Se notificará al propietario de los trabajos que deberán realizarse y el plazo de su ejecución.

Cuando el propietario no estuviera conforme con la orden tendrá derecho a exigir una nueva inspección y a nombrar por su parte un perito a su costa para reconocer la finca y dictaminar dentro de los tres días, contados desde la notificación al propietario.

Si el propietario no cumpliera con la intimación que le dirija la Autoridad de Aplicación dentro de los plazos fijados, se podrá efectuar por administración las obras respectivas a su costa.

En caso de inmediato peligro de ruina de una edificación o parte de ella, la Autoridad de Aplicación queda autorizada a proceder como sigue:

- 
1. Si la ruina de una edificación o parte de ella fuese inminente y no diese tiempo a cumplir los trámites que señala esta Ordenanza, podrá mandar a desalojarla y cerrarla, haciendo los apuntalamientos necesarios, pudiendo llegar a la demolición inmediata por cuenta del propietario.
 2. Si la finca se hallare en litigio o fuese desconocido el propietario, comunicará al juez y podrá efectuar de oficio los trabajos necesarios con cargo a la finca. En ambos casos se labrará acta que firmará el inspector municipal y un agente de policía.
- 

10. Sanciones

10.1 Principios Generales

Las infracciones al presente Código serán sancionadas conforme la gravedad de la falta, el daño producido y la reincidencia. La determinación de sanciones no exime del cumplimiento de las normativas vigentes ni de la corrección de las irregularidades.

Para el caso de las infracciones no expresamente previstas en el presente Código, la autoridad de control podrá aplicar supletoriamente las disposiciones vigentes en materia de faltas y contravenciones.

10.2 Penalidades a los Propietarios

Se aplicarán a los propietarios las siguientes penalidades mínimas, estableciéndose como máximo lo dispuesto en el Código de Faltas:

1. Por realizar ampliaciones, modificaciones o demoliciones sin la autorización correspondiente abonará por derecho de construcción los valores que establezcan las Ordenanzas Fiscal e Impositiva.

Cuando la obra sin permiso estuviese en construcción, sin perjuicio de abonar los valores a que se hace referencia en el inciso anterior, se interrumpirán los trabajos hasta la obtención del permiso correspondiente bajo apercibimiento de proceder a la paralización de la obra por la fuerza pública, de conformidad con el procedimiento establecido por la normativa vigente.

2. Por no cumplir con las disposiciones referentes a la construcción de cercas y aceras, por cada metro lineal de cerca y de acera en forma separada:

1ª multa: El valor correspondiente a 100 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para construirlas.

2ª multa: El valor correspondiente a 150 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para construirlas.

3ª y sucesivas multas: El valor correspondiente a 200 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para construirlas.

Después de la tercera multa, la Municipalidad podrá ejecutar los trabajos por sí o por terceros y a cuenta del propietario.

3. Por no cumplir con otras disposiciones no contempladas en éste artículo, se aplicarán multas a criterio del Departamento Ejecutivo.

4. Por no cumplir con las disposiciones referentes a la conservación:

1ª multa: El valor correspondiente a 1000 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para ejecutarlas.

2ª multa: El valor correspondiente a 1500 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para ejecutarlas.

3ª y sucesivas multas: El valor correspondiente a 2500 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para construir las.

Después de la tercera multa, la Municipalidad podrá ejecutar los trabajos por sí o por terceros y a cuenta del ejecutarlas.

10.3 Penalidades a los Profesionales y Desarrolladores

Se aplicará a los profesionales que ejerzan la función de director las siguientes penalidades mínimas, estableciéndose como máximo lo dispuesto en el Código de Faltas, por las infracciones que se enumeran:

1. No devolver la documentación corregida en tiempo reglamentario: 300 módulos.
2. Iniciar obras, ampliaciones o modificaciones sin permiso, sin perjuicio de la paralización o demolición de lo construido: 900 módulos.
3. Cada infracción al presente Código cometida al realizar ampliaciones o modificaciones sin permiso en obras autorizadas, sin perjuicio de las suspensiones que correspondan: 1000 módulos.
4. Inexistencia de documentación aprobada en obra: 800 módulos.
5. Aviso de comienzo de obra no efectuada: 300 módulos.
6. Cada inspección obligatoria no solicitada: 300 módulos.
7. Incumplimiento a las disposiciones sobre cartel de obra: 1000 módulos.
8. Inexactitudes o datos falsos en la documentación presentada cuando de esta manera se pretenda evitar las normas vigentes o no darles cumplimiento: 1200 módulos.

Se aplicará a quienes ejerzan la función de constructor las siguientes penalidades mínimas por las infracciones que se enumeran:

- a. Incumplimiento de las disposiciones sobre cercas provisionales por metro de frente:

1ª multa: El valor correspondiente a 100 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para construirlas.

2ª multa: El valor correspondiente a 150 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para construirlas.

3ª y sucesivas multas: El valor correspondiente a 200 módulos fijados en Ordenanza Impositiva y 30 días de plazo para construirlas.

Después de la tercera multa, la Municipalidad podrá ejecutar los trabajos por sí o por terceros y a cuenta del propietario.

2. Ocupación no autorizada de la vía pública, por día y por m².: 500 módulos.

Se aplicarán a los profesionales que ejerzan la función de constructor y/o Director indistintamente, las siguientes penalidades mínimas por las infracciones que se enumeran:

1. Impedir el acceso a la finca a los señores inspectores en funciones o no concurrir a una citación en obra o en la Municipalidad: 1000 módulos.

Cada vez que no se dé cumplimiento a lo exigido por la autoridad de aplicación en el plazo indicado por notificación, se duplicará la multa correspondiente.

Los valores precedentemente indicados, pueden ser aumentados según la infracción hasta el máximo que determine la normativa en materia de contravenciones.

10.4 Faltas Leves

El Departamento Ejecutivo a través de la autoridad de control, podrá emitir apercibimientos al profesional y/o propietario o poseedor de la obra, cuando la infracción no sea de tal gravedad que haga necesaria su sanción mediante multa o suspensión.

La reincidencia en la comisión de faltas que la autoridad de aplicación pueda considerar leves, permitirá encuadrarla como una falta grave, y quedarán sujetas a su procedimiento.

10.5 Faltas Graves

Se considerarán faltas graves aquellas infracciones a las disposiciones del presente Código, sus reglamentaciones o normas complementarias que por su naturaleza, magnitud o consecuencias afecten de manera sustancial la seguridad, la salubridad, el

ambiente urbano, el orden territorial o impliquen la ejecución de obras o el desarrollo de actividades sin la debida autorización municipal cuando ésta sea exigible o constituyan actos de desobediencia, resistencia o reincidencia frente a requerimientos u órdenes emanadas de la autoridad de aplicación.

El procedimiento de sanción y cumplimiento de las mismas estará regulado de acuerdo a los preceptos del Código de Faltas Municipal y la normativa en materia de faltas y contravenciones complementarias o la que en el futuro la reemplace.

Para aquellos supuestos en los que cese de la infracción implique la generación de gastos para la autoridad municipal, esta podrá repetir su cobro al infractor.


10.6 Suspensión de la Firma

La suspensión de la firma de los profesionales, constructores y empresas, significará la prohibición de presentar planos o construir o instalar obras nuevas hasta tanto la pena sea cumplida. La sanción se comunicará al Colegio Profesional correspondiente.

Corresponde suspensión en el uso de la firma tanto para un director como para un constructor en los siguientes casos:

1. Cuando a pesar de haber firmado la documentación correspondiente a un expediente de obra se compruebe que el profesional o empresa no tiene a su cargo las tareas que le corresponden se podrá suspender hasta doce meses.
2. Cuando se utilicen materiales de mala calidad, que afecten la seguridad o higiene, o se adopten procedimientos defectuosos de construcción, se podrá suspender hasta seis meses.
3. Cuando se realicen en estructuras resistentes, obras no ajustadas a las normas constructivas determinadas en el presente Código, se podrá suspender hasta seis meses.
4. Cuando se produzcan derrumbamientos parciales o totales por deficiencia de construcción u otro accidente por negligencia, se podrá suspender hasta seis meses y/o el retiro de matrícula.
5. Cuando se compruebe falsificación de firma sin perjuicio de la responsabilidad legal que pudiera sobrevenir como consecuencia de dicha falsificación, se podrá suspender hasta doce meses y/o el retiro de matrícula.
6. Cuando se produzcan infracciones reiteradas, aunque fueran cumplidas las penalidades parciales impuestas y reparados los daños causados a consecuencia de ellas, se podrá suspender hasta doce meses.
7. Cuando se compruebe falseamiento de hechos u otras faltas graves, se podrá suspender hasta dos años.

8. Cuando no se cumpliera cualquier intimación dentro de su término, o no se abonare una multa dentro de los diez días de notificada su aplicación, se podrá suspender hasta que desaparezca la causa que la motivó.
9. En aquellas construcciones en las que quede establecida la necesidad de introducir mejoras, refuerzos estructurales, demoliciones parciales, y en los que se comprobare que, durante la ejecución de la obra realizada en forma clandestina, hubiera tenido participación un profesional de la Ingeniería, se aplicará suspensión de firma hasta dos años.
10. En aquellas construcciones en las que se advirtieran vicios de proyecto estructural o de construcción, tales que pusieran en peligro la seguridad y estabilidad de la construcción, y en los que se comprobara que durante la ejecución de la obra realizada en forma clandestina hubiera tenido participación un profesional de la Ingeniería procederá a la suspensión por dos años comunicando la sanción al Consejo Profesional de la Ingeniería.

 Será requisito indispensable para proceder al levantamiento de la suspensión, haber cumplimentado o corregido la causa que dio origen a la misma, sin perjuicio de la evaluación que pueda realizar la autoridad de aplicación

ANEXO Delimitación de Zonas y Corredores

Se describen a partir de los nombres de las calles, avenidas, vías férreas y/o nomenclatura catastral los perímetros de los polígonos que conforman la zonificación del distrito, así como los alineamientos definidos como corredores.

CU - Zona Centralidad Urbana

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Manuel A. Ocampo, Vías del Ferrocarril General San Martín, Arturo Jauretche cerrando en Avenida Teniente Julio Argentino Roca.

AC - Zona Área Central

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Valentín Alsina, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Avenida Gobernador Vergara, Juan Jose Borda, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Maestra Piovano, Dr. Delfor Diaz (Ex. Cavour), Maestra Piovano, Marqués de Avilés, Alfredo Palacios, cerrando en Valentín Alsina.
- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Camargo (Ruta Provincial nº4, Ruta Provincial Diego Armando Maradona), Félix de Latte, Miguel Rasero, TEodoro Fels, Virriato Urnia, Wolf Schcolnik, Avenida Gobernador Vergara, La Patria, Rolland, Julian de Charras, Pedro Díaz, Julian de Charras, Manuel A. Padilla, Chuquisaca, Siria, Teniente Manuel Origone, Ausebione, Ernesto L. Plass, Avenida Gobernador Vergara, cerrando en Camargo (Ruta Provincial nº4, Ruta Provincial Diego Armando Maradona).

RA - Residencial Alta

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Eduardo Bradley, Avenida Gobernador Vergara, Juan de Zalazar, Juan Jufré, cerrando en Avenida Gobernador Vergara.

RTMA - Residencial de Transición Media Alta

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles El Gaucho, El Rancho, Fitz Roy, calle s/n entre las parcelas Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 414M y

Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 413 dirección a Nicolas Repetto, Nicolas Repetto, Colectora Norte Autopista del Oeste, cerrando en El Gaucho.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Santa Mónica, Gonzalez de Hecht, Avenida Gaona, Juan de Salazar, Gerardo Domak, Eduardo Bradley, Mariano Acha, Guillermo C. Roentgen, Angel Acuña, Madame Curie, Saturnino Salas, Manuela Pedraza, Colombo, Bruselotti, Castellio, Segmund Freud, Wolf Schcolnik, Viriato Unía, Rosa Castillo, Amanda Allen, Victor Bergamini, Minerva, Eva Perón (Ex. Diego de Villarroel), Gounoud, Massenet, Rossini, Diego de Carbajal, Isabel La Católica, Pablo Pizzurno, El Cerro, Atuel, Ginebra, Sebastián Gaboto, Arturo Jauretche, Vías del Ferrocarril Urquiza, Santa Ana, Simón Bolívar, Vía del Ferrocarril San Martín, Avenida Gobernador Vergara, Debussy, Río Colorado, Bizet, Pablo Pizzurno, Coraceros, Castro Barros, Génova, Pedro Saenz de Cavia, Felix Frías, Eva Perón (Ex. Bustamante y Guevara), Antonio Olaguer y Feliu, Alejandro Malaspina, Avenida Gobernador Vergara, Wolf Schcolnik, Viriato Unía, Teodoro Fels, Miguel Rasero, Felix de Late, Vicente Camargo (Ruta Provincial Nº4, Ruta Provincial Diego Armando Mradona), Avenida Gobernador Vergara, Jose de Malarredo, Maestra Salinas, Florencia Nightingale, Las Provincias, Estebán Bonorino, Lima, Jose Beatle y Ordoñez, cerrando en Santa Monica.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Ernesto Plass, Ausebione, Teniente Manuel Origone, Siria, Chuquisaca, Manuel A. Padilla, Julián de Charras, Pedro Díaz, Julián de Charras, Rolland, La Patria, Avenida Gobernador Vergara, Romildo Risso, Cura Navarro, Rolland, Antonio Olaguer y Feliú, Rolland, Félix Frías, Manuel A. Padilla, Cura Navarro, Juana Azurduy, Pilcomayo, Teniente Manuel Origone, Chuquisaca, cerrando en Ernesto Plass.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Alfredo Rodriguez, San Juan, Manuel A Ocampo, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Tambo Nuevo, Toribio de Luzuriaga, Bernardo O'Higgins, Pedro de Mendoza, Los Árboles, cerrando en Alfredo Rodriguez.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles General O'Brien, Combate de Pavon, Tambo Nuevo, cerrando en General O'Brien.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Dr. Delfor Diaz, Vías del Ferrocarril Urquiza, Quintino Bocayuva, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Granaderos, Avenida Gobernador Vergara, perímetro calle sin apertura del lote Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: A Quinta: 2 Parcela: 4A (desde Avenida Gobernador Vergara

hasta Paso Morales), Paso Morales, Combate de Pavón, Eduardo Acevedo, Aconcagua, Enrique Recagno, Toribio de Luzuriaga, Granaderos, Pedro de Mendoza, Santa Ana, Simon Bolivar, cerrando en Dr. Delfor Díaz.

- Cañada de Gómez, Valentin Alsina, Jose Mazzini, Marques De Aviles, Alfredo L. Palacios, Maestra Piovano, Camilo De Cavour, Conscripto Sancti, Juan Jose Borda, Maestra Piovano, Delfor Diaz, Marques De Aviles, Alfredo L. Palacios, Bocayuva, Avenida Teniente Julio Argentino Roca cerrando en Simon Bolivar.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Alfredo Palacios, Avenida Gobernador Vergara, Valentin Alsina, Alfredo Palacios, Marqués de Avilés, Dr. Delfor Díaz, Maestra Piovano, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Juan Borda, Alvarez Thomas, Avenida Gobernador Vergara, Baigorria, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Conscripto Sancti, Dr. Delfor Díaz, Maestra Piovano, Alfredo Palacios, Marqués de Avilés, Juan Mazzini, Valntin Alsina, Alfredo Palacios, cerrando en Avenida Gobernador Vergara.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Jose Garibaldi, Levalle, Juan de Garay, Galeno, Juan Díaz de Solís, Galeno, Andres de Arguibel, Gutenberg, Cañuelas Norte, Achala, Arguibel, Paso Morales, cerrando en Jose Garibaldi.



RMB - Residencial Densidad Baja

Polígono comprendido por el perímetro de las calles El Zorzal, Juan de Langara, Veragua, Mar Chiquita, Cayetano Valdez, Juan de Langara, Ernesto Plass, José de Malarredo cerrando en El Zorzal.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles De La Tradición, Juana M Gorriti, Paderewski, Vigo, Adrian del Rosario Luna (Sin Apertura desde Vigo hasta De Gurruchaga), Adrian del Rosario Luna, General Simón Bolívar, Romildo Risso, Cura Navarro, Rolland, Olaguer y Feliu, Felix Frias, Manuel A. Padilla, Cura Navarro, Juana Azurduy, Valencia, calle sin apertura perímetro del lote Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 332A, Av. Pedro Díaz, Alberto Williams sin apertura, Amberes, Tokio, Cuzco, cerrando en De La Tradición.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Combate de Pavón, Eduardo Acevedo, Aconcagua, Enrique Recagno, Toribio de Luzuriaga, Granaderos, Pedro de Mendoza, Santa Ana, Uspallata, Congreso de Tucuman, Combate de Pavon, cerrando en Eduardo Acevedo.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Avenida Pedro Díaz, Conrado Villegas, Eva Perón (Ex. Bustamante y Guevara), Santa Ana, Acassuso, Simón Bolívar, Santa Ana, Dr. Delfor Díaz, Avenida Gobernador Vergara, Alfredo Palacios, Jose Mazzini, MARqués de Avilés, Alfredo Palacios, Maestra Piovano, Dr. Delfor Díaz, Carcaraña, Alfredo Palacios, Adrogué, José Garibaldi, Olascoaga, Andres Arguibel, Fernandez de Enciso, Cañuelas, Gutemberg, Andres Arguibel, Galeno, Juan Díaz de Solís, Galeno, Juan de Garay, Levalle, Jose Garibaldi, Paso Morales, Andres Arguibel, Achala, Cañuelas Note, Calle sin apertura perímetro del lote Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290S, Calle sin apertura perímetro del lote Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290B (incorporando el área correspondiente a la zona de protección del hábitat popular identificada como San Damián ID98, Folio 1350005), Adrián del Rosario Luna sin apertura, El Chasque sin apertura, El Chasque con Apertura, cerrando en Avenida Pedro Díaz.

RI REsidencial Mixto

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Sargento BAIGORRIA, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Conscripto Sancti, Dr. Delfor Díaz, Carcaraña, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Calli sin apertura ni nombre borde perimetral del los lotes Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 276B y Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 276A, Vías del Ferrocarril Urquiza, cerrando en Sargento Baigorria.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Juan B. Kiernan, Domingo Castagna, Ciudadela, El Gaucho, El Rancho sin apertura perímetro del los lote Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: G Fracción: 1 Parcela: 18, El Rancho sin apertura perímetro de la manzana Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: G Manzana: 79 , Domingo Castagna, José Battle y Ordóñez, Charrúas, González de Hetch, Charrúas, José Battle y Ordóñez, Tomás A. Le Breton, José Beatle y Ordoñez, Lima, Esteban Bonorino, Las Provincias, Florencia Nightingale, Salinas, José de Malarredo, Bell Ville, Ricardo Finochietto, Benvenuto Cellini (Ex. Aconcagua), La Trinidad, Avenida Gobernador Vergara, Ernesto Plass, Del Socorro, María Mazzarello, Teniente Manuel Origone, Pilcomayo, Juana Azurduy, Valencia, Camino del Inta, Calle 9 (barrio Procrear), Desaguadero, José De Malarredo, Ernesto Plass, Juan de Lángara, Ernesto Plass, Juan B. Kiernan, cerrando en Juan b. Kiernan,

con la excepción de la parcela: partido: 135 (hurlingham) circunscripción: 4 sección: manzana: 68b parcela: 2 (Uso Específico Universidad Nacional de Hurlingham).

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Temperley, Cañada de Juan Ruíz (Camino de Sirga del Arroyo Morón aún no constituido), Hernando de Lerma, Juan Jufré, Morales, Mariano Acha, Mary O'Graham, Camino de Sirga - Cañada de Juan Ruíz (aún no constituido) Arroyo Morón, Cafayate, Vicente Camargo (Ruta Provincial Nº4, Ruta Provincial Diego Armando Maradona), Eva Perón (Ex. Diego de Virrarroel), Rosa Castillo, Sebastián Gaboto, Alfredo Rodríguez, Eva Perón (Ex. Diego de Villarroel), Minerva, Victor Bergamini, Amanda Alem, Vicente Camargo (Ruta Provincial Nº4, Ruta Provincial Diego Armando Maradona, Wolf Schcolnik, José Ortega y Gasset, Guillermo C. Roentgen, Mariano Acha, Eduardo Bradley, Gerardo Domak, Juan de Salazar, cerrando en Cañada de Juan Ruíz.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Conrado Villegas, Adrian del Rosario Luna, Farina, Adrian del Rosario Luna, Acoyte, Adrian del Rosario Luna, Simón Bolívar, Romildo Risso, Navarro, Romildo Risso, Avenida Gobernador Vergara, Alejandro Malaspina, Antonio Olaguer y Feliu, Eva Perón (Ex. Bustamante y Guevara), Dip. Hector Finochietto, Acassuso, Simón Bolívar, Acassuso, Santa Ana, Eva Perón (Ex. Bustamante y Guevara), cerrando en Conrado Villegas.

R - Residencial

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles El Ñandú, Gabriel de Aristizabál, Don Cristóbal, Juan B. Kiernan, Domingo Castagna, Ciudadela, El Gaucho, El Rancho con apertura, El Rancho sin apertura dirección a el Ñandú (perímetro de las manzanas, lotes, parcelas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 414S; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 409; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: G Manzana: 54; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 414M; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 413; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: G Manzana: 40; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: G Manzana: 39), cerrando en El Ñandú.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Juana Manuela Gorriti, El Chasque, Avenida Pedro Díaz, Conrado Villegas, Adrián del Rosario Luna, Farina, Adrián del Rosario Luna, Acoyte, Adrián del Rosario Luna, Adrián del Rosario Luna (sin apertura entre

MAestra Piovano y Marqués de Avilés), Adrian del Rosario Luna, Vigo, Romildo Risso, Pablo Torello, Pederewki, cerrando en Juana Manuela Gorriti.


- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Acassuso, Simón Bolívar, German Argerich, Simón Bolívar, Escalada de San Martín, Diputado Héctor Finochietto, German Argerich, Debussy, Río Colorado, Bizet, Potosí, Coraceros, Castro Barros, Génova, Pedro Sáenz de Cavia, Félix Frías, Eva Perón (Ex. Bustamante y Guevara), Diputado Héctor Finochietto, cerrando en Acassuso.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Manuel A. Ocampo, Sebastián Gaboto, Alfredo Rodríguez, Eva Perón (Ex. Diego de Villaroel), Gounod, Massenet, Rossini, Diego de Carbajal cerrando en Manuel A. Ocampo.

RE - Residencial Especial

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Sebastian Gaboto, Mariano Necochea, Vías del Ferrocarril San Martín, Manuel A. Ocampo, Diego de Carbajal, Isabel la Católica, Pablo Pizzurno, E. G. García, Atuel, Ginebra, cerrando en Sebastián Gaboto.

CH - Casco Histórico



- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Avenida Teniente Julio Argentino Roca, General Simón Bolívar, Vías del Ferrocarril General Urquiza, Tambo Nuevo, cerrando en Avenida Teniente Julio Argentino Roca.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles General Mariano Necochea, Remedios de Escalada de San Martín, Arturo Jauretche, Sebastian Gaboto, cerrando en General Mariano Necochea.

SI - Semi Industrial

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles el El Gaucho, El Rancho sin apertura (perímetro del los lotes, manzanas, parcelas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: G Fracción: 1 Parcela: 18; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: G Manzana: 79), Domingo Castagna, Juan Battle y Ordoñez, Charruas, González de Hecht, José Battle y Ordoñez, Tomas A. Lebreton, José Battle y

Ordoñez, Santa Mónica, González de Hecht, Colectora Norte Autopista del Oeste, Nicolas Repetto, cerrando en El Gaucho.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Sebastián Gaboto, Manuel A. Ocampo, San Juan, Alfredo Rodriguez, Avenida Teniente Julio Argentino Roca, Los Árboles, Pedro de Mendoza, Centenera, Toribio de Luzuriaga, Francisco Miranda, Uspallata, Mariano Necochea, Tambo Nuevo, Cañada de Juan Ruíz (Camino de Sirga del Arroyo Morón aún no constituido, límite de distrito), cerrando en Sebastián Gaboto.


I - Industrial

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Avenida Gobernador Vergara, La Trinidad, Benvenuto Cellini, Dr. Ricardo Finochietto, Bell Ville, Roberto Prack, cerrando en Avenida Gobernador Vergara.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Juan Jufré, Morales, Mariano Acha, Mary O. Graham, Cañada de Juan Ruíz (Camino de Sirga del Arroyo Morón aún no constituido, límite del distrito), Hernando de Lerma cerrando en Juan Jufré.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Rosas Castillo, Sebastián Gaboto, Cañada de Juan Ruíz (Camino de Sirga del Arroyo Morón aún no constituido, límite del distrito), Cafayate, Vicente Camargo (Ruta Provincial nº4 - Ruta Provincial Diego Armando Maradona, Eva Perón (Ex. Diego de Villaroel), cerrando en Rosas Castillo.

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Avenida Gobernador Vergara, Vías del Ferrocarril Urquiza, Camino del Buen Ayre y cerrando en Avenida Gobernador Vergara. (Lote identificado como: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 275C).

- Polígono comprendido por el perímetro de límite de distrito Oeste con el Partido de Itzaingó (calle sin apertura perímetro de los lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 362PP; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Quinta: 1; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 362TT; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 362SS), Sirga Río Reconquista límite norte del distrito con el Partido de S  Miguel, Vías del Ferrocarril San Martín, Camino del Buen Ayre, Avenida Teniente General Julio Argentino Roca, Carcarañá, Alfredo Palacios, Adrogué, José Garibaldi, José Garibaldi, Calle sin apertura (entre los lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 142; Partido: 135 (Hurlingham)


Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 44), Lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 141; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 157; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 169; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 170; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Quinta: 28 Manzana: 28C, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Quinta: 28 Manzana: 28B; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 236; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 235; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 234; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 233; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 261; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 262; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 263; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 264; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290S; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290T; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290B (debiendo extraer de la parcela: 1. el área correspondiente a la zona de protección del hábitat popular identificada como San Damián ID98, Folio 1350005; 2. porción lineal de 15 metros continuos paralelos a de línea perimetral en dirección calle Romildo Risso; 3. la porción oeste comprendida por los puntos a -34.58317654738944, -58.66968159330893; b. -34.58263915603079, -58.670335510273844; c.-34.58273482970188, -58.67048654739314; d.-34.58282488669917, -58.67039490676206; e. -34.58332992614464, -58.67110339196722; f. -34.58366579058233, -58.6706882054469; g. -34.58352573293798, -58.67052339513057; h. -34.583474399185384, -58.67057907849778); El Chasque Dirección a Avenida Pedro Díaz, Avenida Gorriti hasta el límite del lote, parcela, manzana: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290AF; limite perimetral entre las parcelas, lotes, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290AF y Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290AK, dirección a a los puntos: a. -34.58323, -58.67320; b. -34.58272, -58.67366, continuando por el perímetro entre los lotes Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290Y y Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290AG dirección Autopista camino del Buen Ayre, Autopista camino del Buen Ayre dirección Av. Gorriti, Avenida Gorriti hasta perimetro entre lote, parcela manzana: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 362ZZ y Partido: 135

(Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 362PP, cerrando en lote, manzana, parcela Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Quinta: 1.

ZPA - Zona de Protección Ambiental

- Perímetro comprendido por la Parcela, lote manzana: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 362PP.
- Perímetro comprendido por la Parcela, lote, manzana: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 273E.
- Perímetro comprendido por Ruta provincial 201 (Avenida Teniente General Julio Argentino Roca), Sirga Río Reconquista límite norte del distrito con el Partido de San Miguel, Vías del Ferrocarril General Urquiza línea Mesopotamia, Puntos: a. -34.57558, -58.66776, b. -34.57371, -58.66589, Vías del Ferrocarril General San Martín, Autopista Camino del Buen Aire, cerrando en Ruta provincial 201 (Avenida Teniente General Julio Argentino Roca).

UEEA - Uso Específico Esparcimiento y Equipamiento

- 
- Perímetro comprendido por los lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 331D; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 331C; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 331A, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 331B; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 332A.
 - Perímetro Comprendido por los lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: A Quinta: 2; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 274B, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 274C.
 - Perímetro Comprendido por los lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 7 Parcela: 1; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 7 Parcela: 2; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 8.
 - Perímetro Comprendido por los lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 413; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: G Quinta: 77.
 - Perímetro Comprendido por los lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290Y; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 290X.

UE - Usos Específicos

- UE Inta: De la Tradición, Dr. Nicolás Repetto, El Ñandú, Gral. Gabriel de Aristizabal, Moisés Lebensohn, Juan de Lángara, El Zorzal, José de Malarredo, Desaguadero, Cuzco, Bizet, Valencia, A. Williams, Arroyito, Amberes, Tokio, Cuzco, De La Tradición.
- UE Hurlingham Club: Lote, parcela, manzana: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: A Quinta: 1 Parcela: 2C, con excepción del Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: A Quinta: 1 Parcela: 2D.
- UE Cementerio: Juan de Lángara, Ernesto Plass, Juan B. Kiernan, Gabriel de Aristizabal, Moisés Lebensohn, Mar Chiquita, R.386E, R.386d remanente - Juan de Lángara.
- UE Universidad Nacional de Hurlingham: polígono comprendido entre calles Acoyte, Cuzco, Tokio, Amberes, Agustín Magaldi, Alberto Williams y el Arroyo Soto, Nomenclatura Catastral: Partido 135 - Circunscripción IV - Parcela 394 (Parte), Superficie terreno aprox.: 140.000 m2, según Resolución 78/2023, RESFC-2023-78-APN-AABE#JGM; polígono comprendido por manzana, parcela, lote: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Parcela: 367; polígono comprendido por manzana, parcela, lote: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Manzana: 68B Parcela: 2; polígono comprendido, parcelas, lotes: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Manzana: 37 Parcela: 35, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Manzana: 37 Parcela: 1, partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Manzana: 37 Parcela: 2, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Manzana: 37 Parcela: 3, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Manzana: 37 Parcela: 8, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: P Manzana: 30 Parcela: 4, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: E Manzana: 284 Parcela: 11A.

REU - Reserva de Ensanche Urbano

- Polígono comprendido por los lotes, parcelas, manzanas: Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 142; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 159; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 158, Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 196B; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 196A; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 208; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4

Sección: B Quinta: 28 Manzana: 28E; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B
Quinta: 28 Manzana: 28D; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana:
237; Partido: 135 (Hurlingham) Circunscripción: 4 Sección: B Manzana: 265.

ZPHP - Zona de Promoción del Hábitat Popular

- Polígonos comprendidos por zonas protegidas conforme al Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) y el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP).


- Polígono comprendido por la calle El Zorzal, Jose de Malarredo, Desaguadero, Arroyo Soto, Calle 9 (Barrio Procrear), Camino del Inta, Arroyo Soto, cerrando en calle El Zorzal, según 95/2023 de AABE.

Corrdores

C1 - Corredor Eje Vial

- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Av. Gaona, Temperley
- Polígono comprendido por el perímetro de las calles Avenida Gobernador Vergara, Pedro Díaz.
- Alineamiento Colectora Norte Acceso Oeste desde calle Nicolás Repetto, hasta calle Cañada de Juan Rúiz.
- Alineamiento Avenida Gobernador Vergara desde Colectora Norte Acceso Oeste, hasta calle Av. Pedro Díaz.

CCDA - Corredor densidad Alta

- 
- Alineamiento Avenida Gobernador Vergara desde calle Pedro Díaz, hasta la calle General Simón Bolívar.
 - Alineamiento Pedro Díaz desde la calle Avenida Gobernador Vergara, hasta la calle Félix Frías.

CCDM - Corredor Densidad Media

- Alineamiento Nicolás Repetto desde Colectora Norte Acceso Oeste, hasta calle el Ñandú.
- Alineamiento José de Malarredo desde Avenida Gobernador Vergara, hasta calle Desaguadero.
- Alineamiento Juan Jufré desde Av. Gaona, hasta Hernando de Lerma.
- Alineamiento Vicente Camargo (Ruta Provincial nº4 - Ruta Provincial Diego Armando Maradona) desde la calle Avenida Gobernador Vergara hasta la calle Cafayate.
- Alineamiento Concepción Arenales (Ruta Provincial nº4 - Ruta Provincial Diego Armando Maradona) desde la calle Avenida Gobernador Vergara hasta la calle Eva Perón (ex. Diego de Villarroel).

- Alineamiento Avenida Pedro Díaz desde la calle Félix Frías, hasta la calle Conrado Villegas.
- Alineamiento Romildo Risso desde Avenida Gobernador Vergara, hasta la calle General Simón Bolívar.
- Alineamiento Eva Perón (Ex. José Bustamante y Guevara) desde la calle Hernán Cortés, hasta la calle Conrado Villegas.
- Alineamiento Conrado Villegas desde Eva Perón (Ex. José Bustamante y Guevara) hasta la calle Cañuelas Sur, y desde la Calle Juan Díaz de Solís hasta la calle Garibaldi, y desde la calle Diagonal de Mayo hasta la calle Avenida Teniente Julio Argentino Roca.
- Alineamiento Marqués de Avilés desde Eva Perón (Ex. José Bustamante y Guevara) hasta la calle Avenida Gobernador Vergara.
- Alineamiento Granaderos desde Avenida Teniente Julio Argentino Roca hasta la calle Combate de Pavón.
- Alineamiento Combate de Pavón desde Paso Morales hasta la calle Congreso de Tucumán.



CE Corredor Especial

- Alineamiento calle Isabel La Católica desde Avenida Teniente Julio Argentino Roca hasta la calle General Martín de Güemes, calle Martín de Güemes desde Isabel la Católica hasta la calle General O'Brien, calle General O'Brien desde calle Martín de Güemes hasta calle Avenida Teniente Julio Argentino Roca.
- Alineamiento calle Tambo nuevo hasta la calle Combate de Pavón, calle combate de Pavón desde la calle Tambo Nuevo hasta la calle General O'Brien.

HC Corredor Hurlingham Centro

- Alineamiento Avenida Teniente Julio Argentino Roca, desde la calle Avenida Gobernador Vergara hasta la calle Los Árboles.
- Alineamiento General O'Brien desde la calle Avenida Teniente Julio Argentino Roca hasta la calle Combate de Pavón.

CCAJ Corredor Comercial Arturo Jauretche

- Alineamiento Arturo Jauretche desde la calle Avenida Teniente Julio Argentino Roca hasta la calle Avenida Gobernador Vergara.

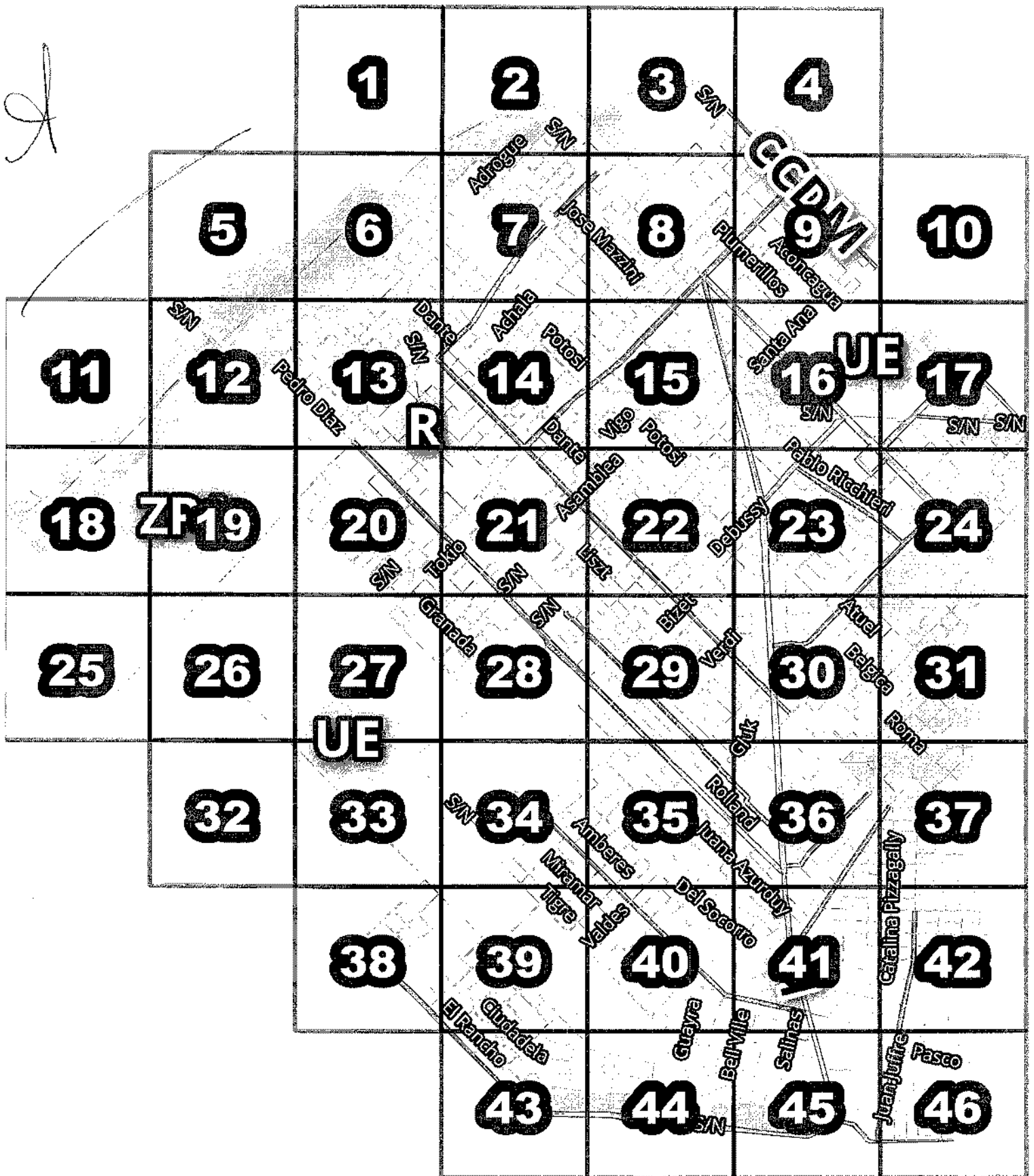
CCDB Corredor Comercial Densidad Baja

- Alineamiento Ocampo desde la calle Avenida Teniente Julio Argentino Roca hasta la calle Avenida Gobernador Vergara.
- Alineamiento Remedios de Escalada de San Martín desde la calle Ocampo hasta la calle Arturo Jauretche.

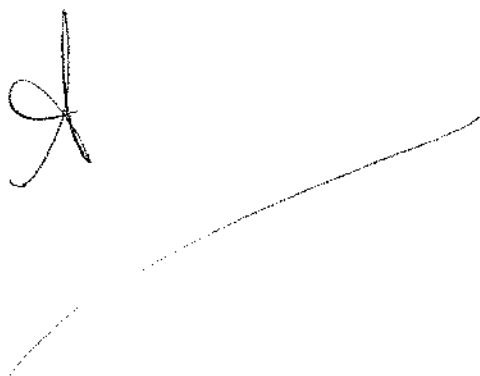
CCCV Corredor Comercial Conrado Villegas

- Alineamiento Conrado Villegas desde la calle Juan Díaz de Solís hasta la calle Cañuelas Norte.

A handwritten letter 'd' is located in the upper left corner. A rectangular box is positioned in the lower right, containing the number '5'. A diagonal line crosses the box from the bottom left to the top right.




Plano 1



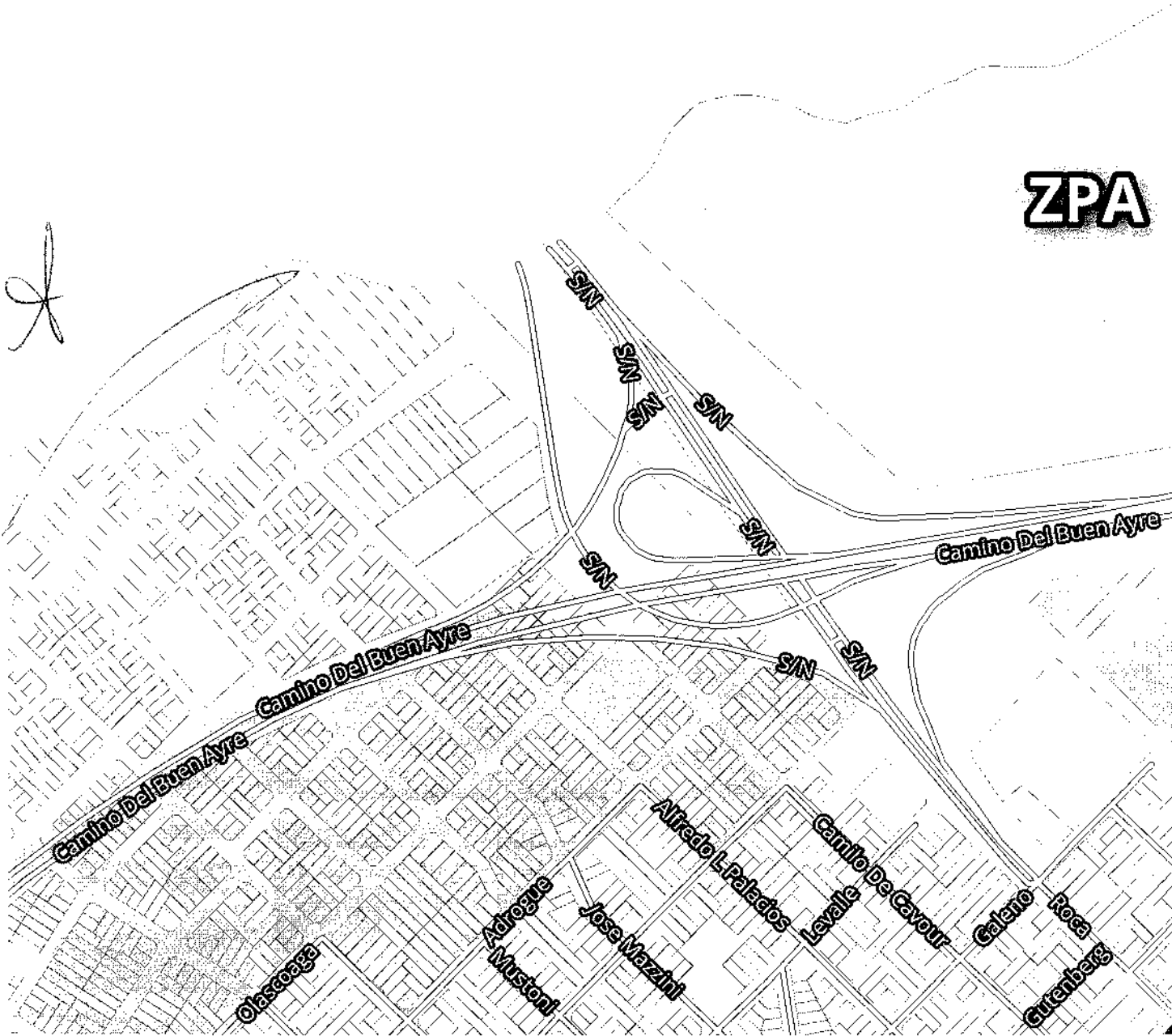
COU 2025

Zonas

 I

ZPA

Plano 2



COU 2025

Zonas

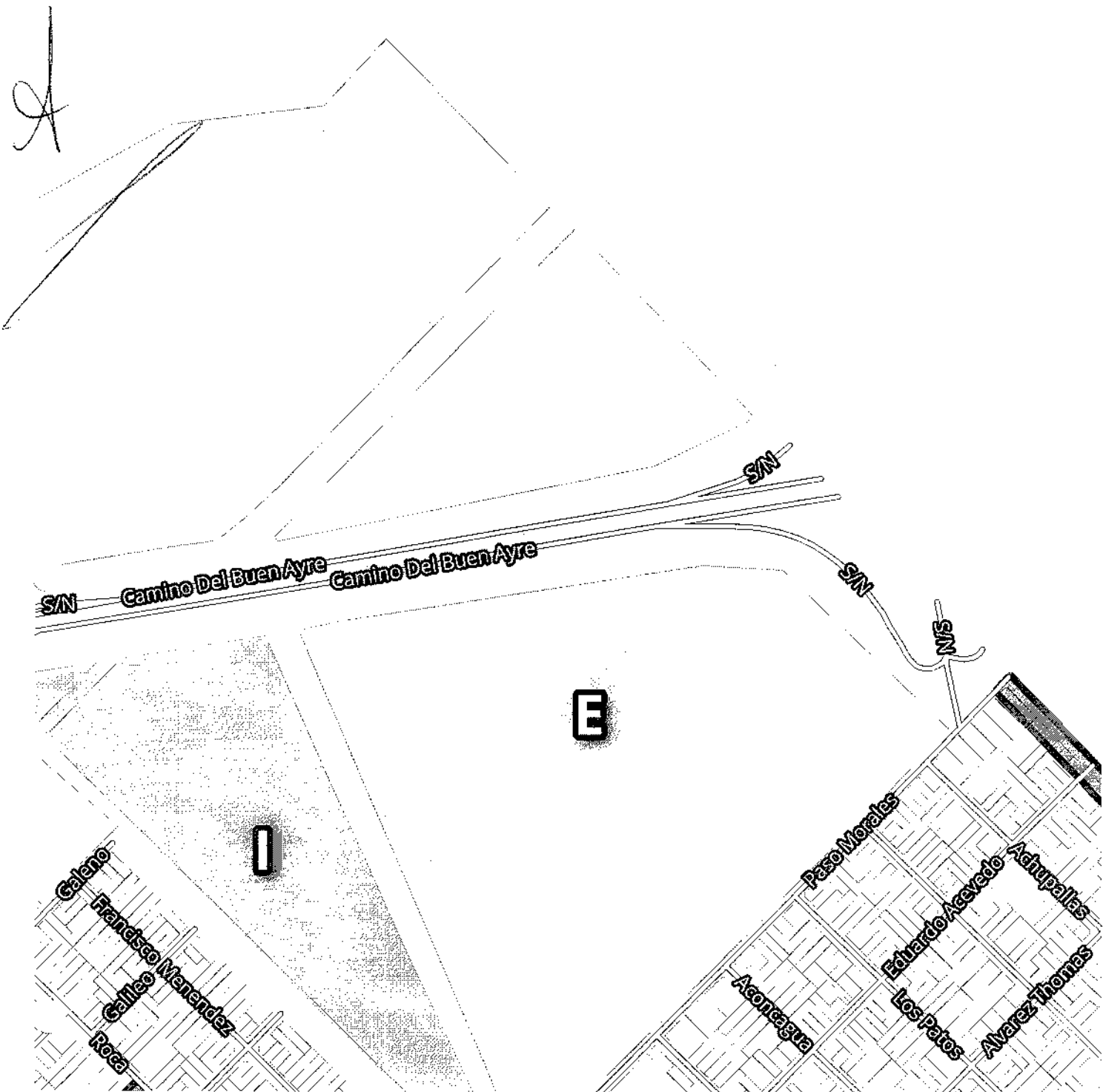
REU

RI

RMB

ZPA

Plano 3



COU 2025 Zonas

Corredores E

CCDM I

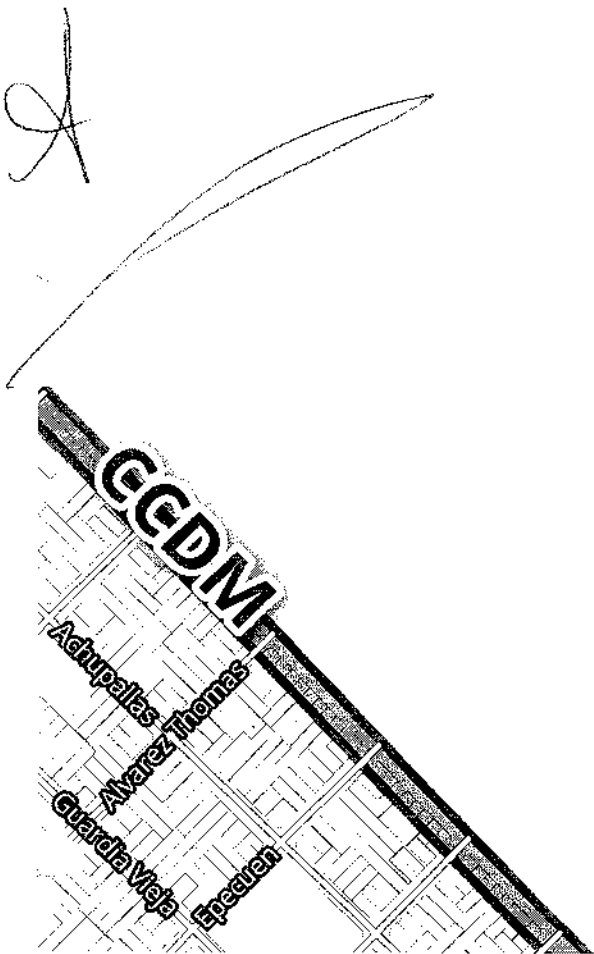
RI

RMB


RTMA

ZPA

Plano 4



COU 2025 Zonas

- | | |
|---|------|
| Corredores | RMB |
|  CCDM | RTMA |

Plano 5



COU 2025

Zonas

I

ZPA

Plano 6



COU 2025

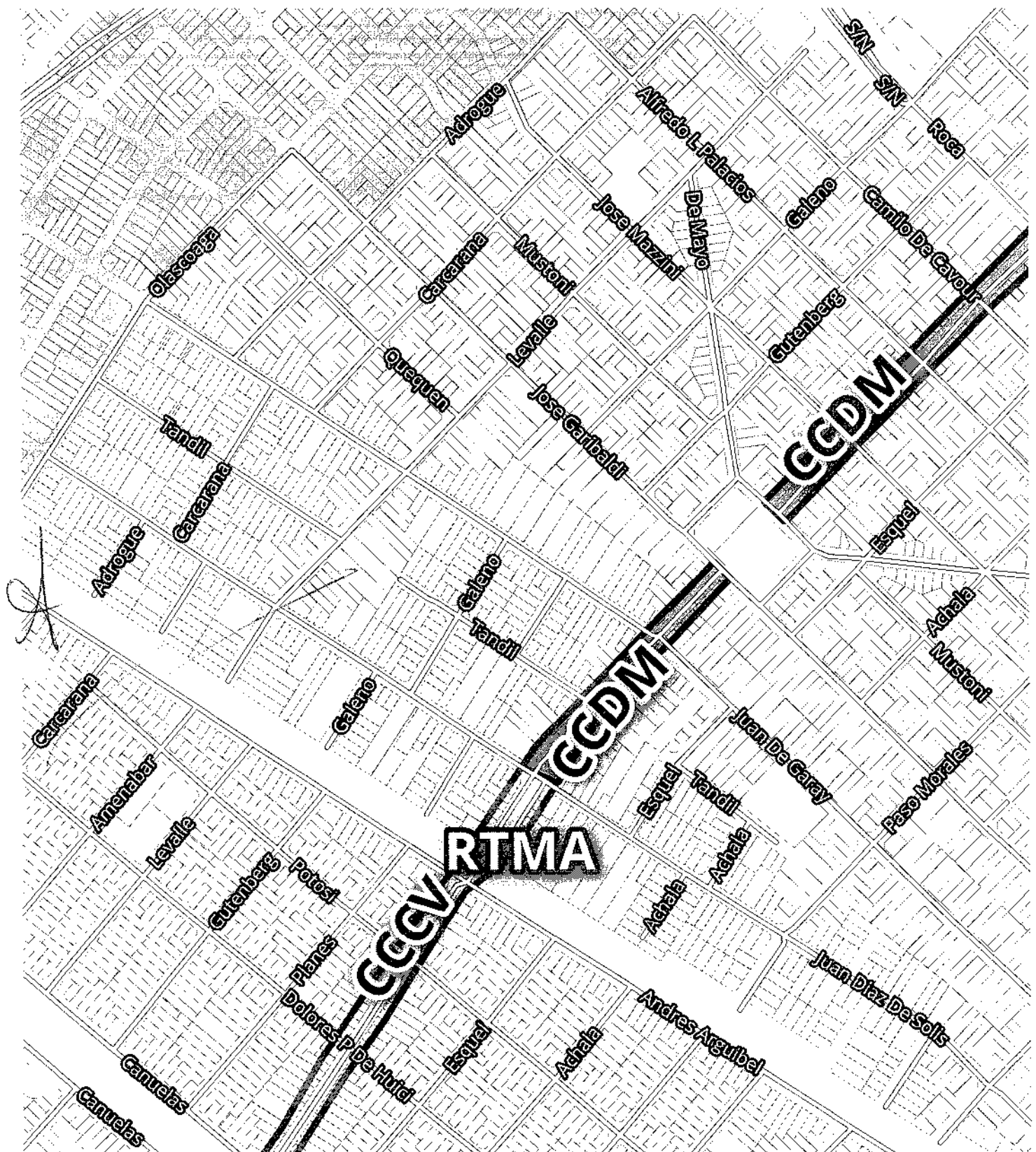
Zonas

REU

RMB

ZPA

Plano 7



COU 2025 Zonas

Corredores

 CCDM

CCCV

1

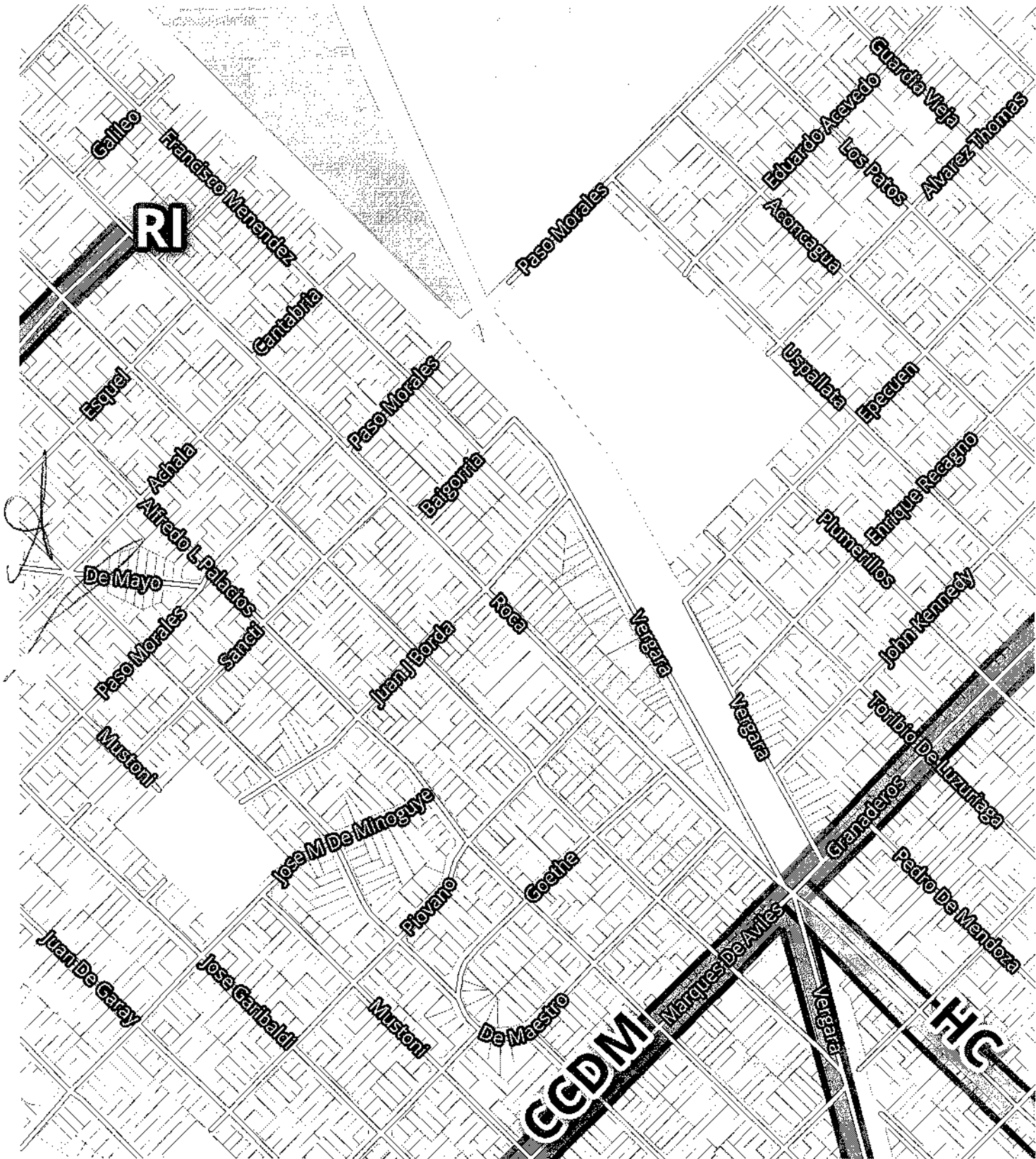
REU

R1

RMB

RTMA

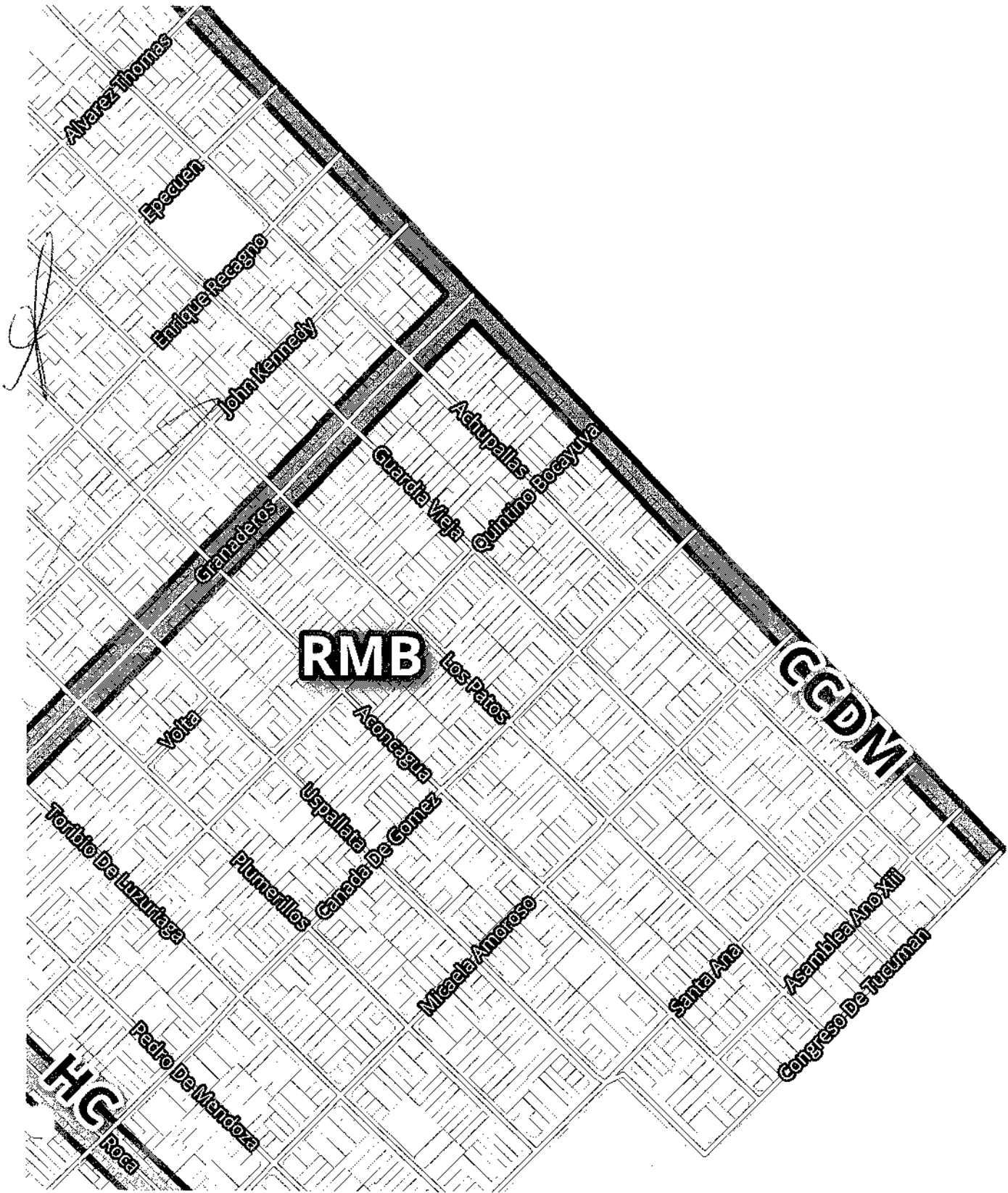
Plano 8



COU 2025 Zonas

- Corredores
- AC
 - E
 - I
 - RI
 - RMB
 - RTMA
- CCDM
- HC

Plano 9



COU 2025 Zonas

Corredores

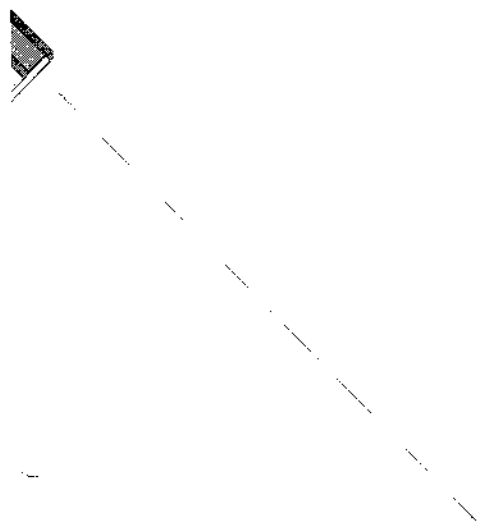
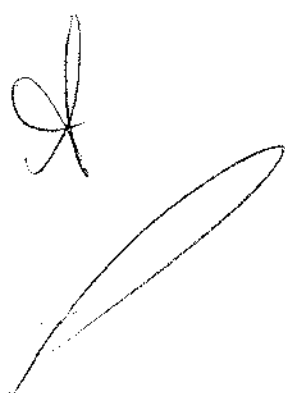
 CCDM

RMB

RTMA

UE

Plano 10

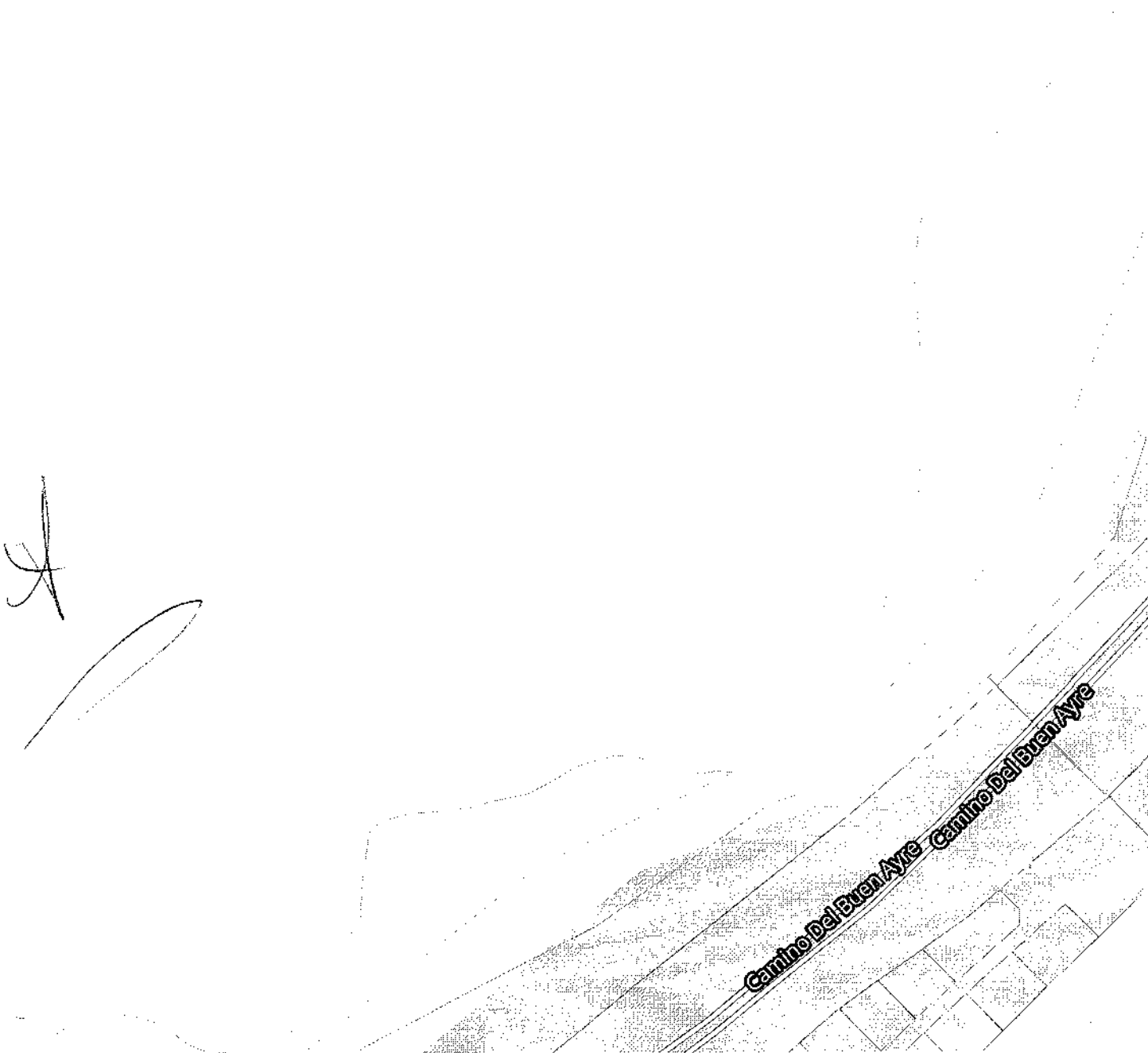


COU 2025

Zonas

UE

Plano 11



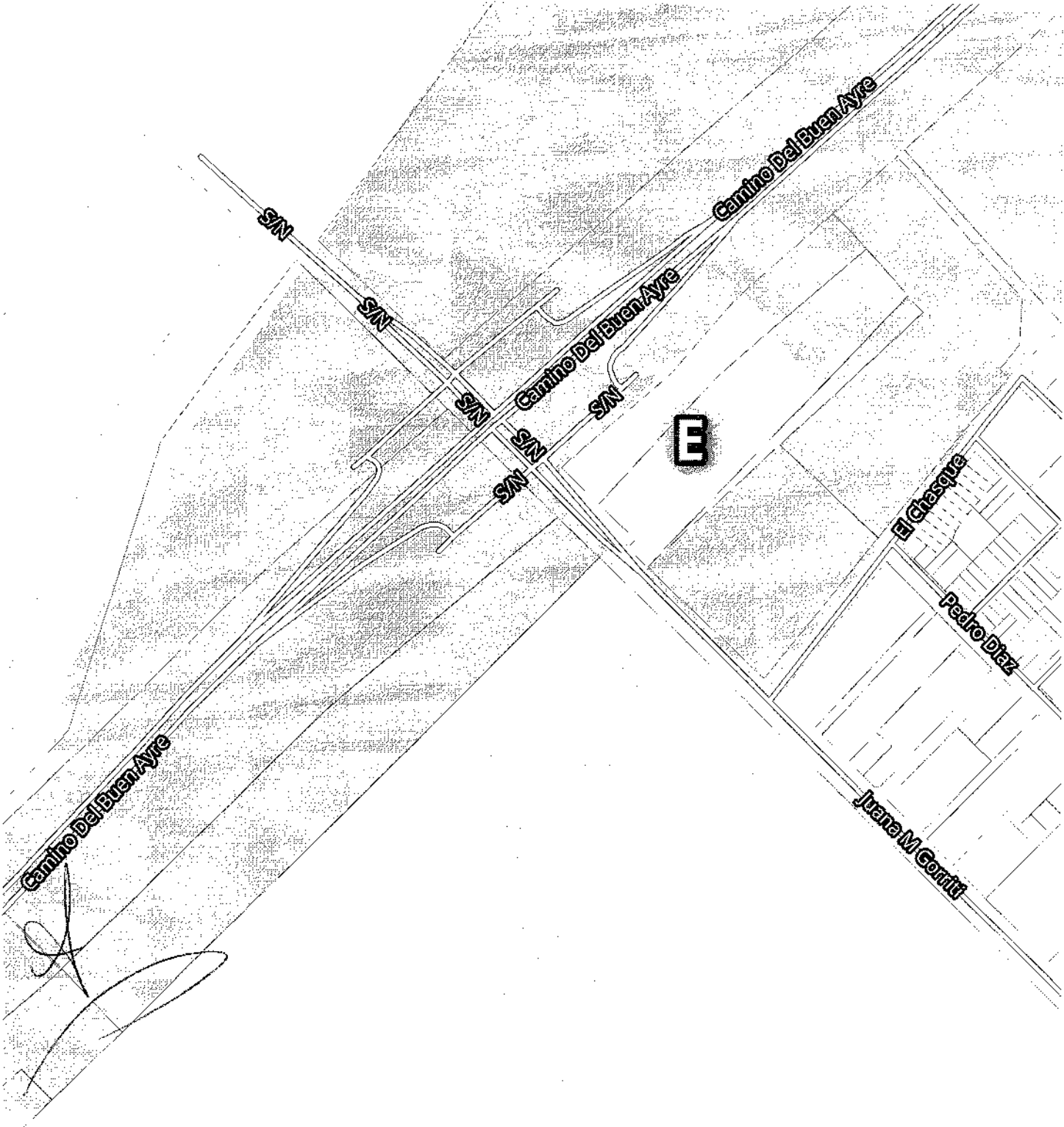
COU 2025

Zonas

1

ZPA

Plano 12

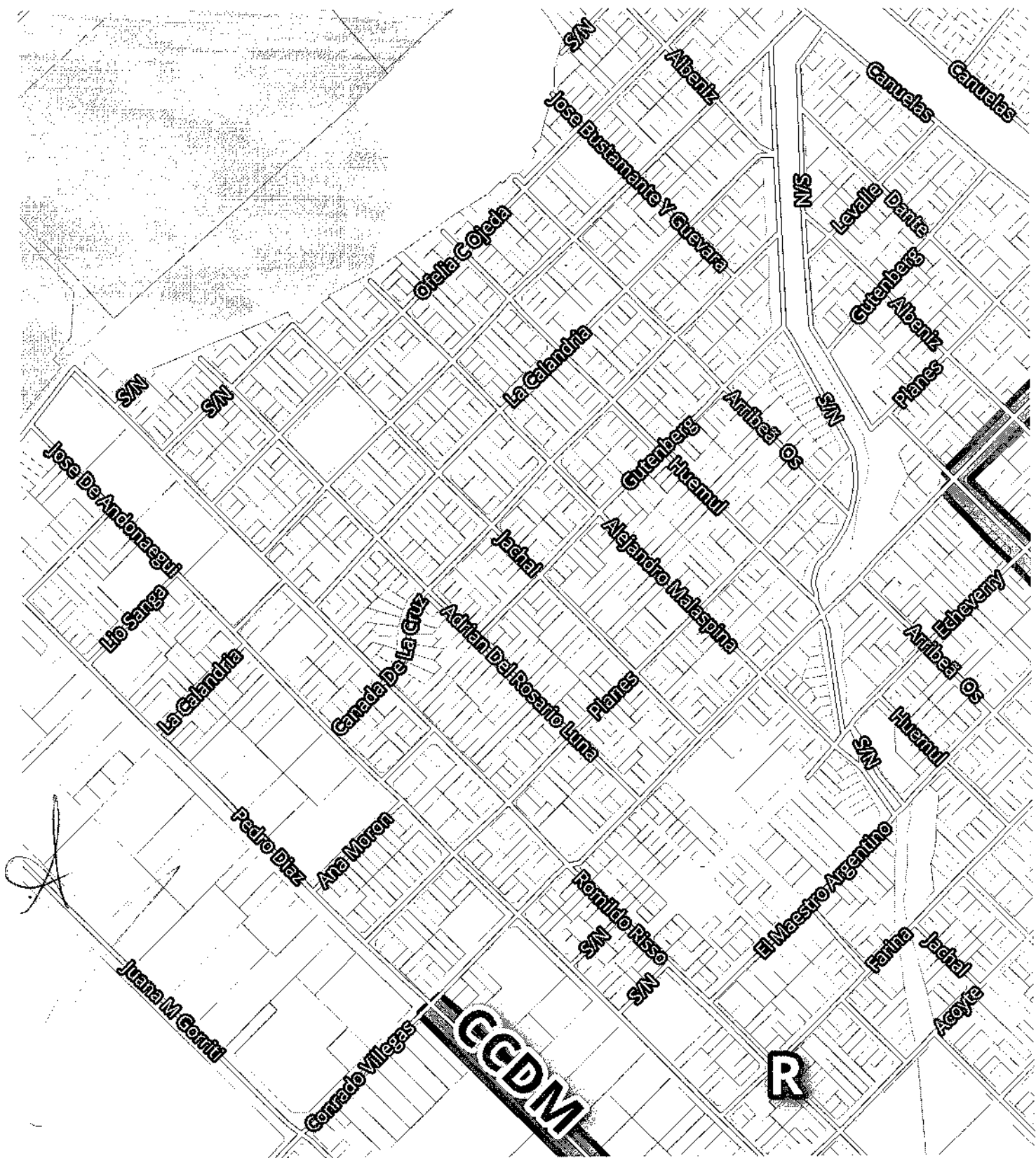


COU 2025

Zonas

- E
- I
- R
- RMB
- ZPA

Plano 13



COU 2025 Zonas

Corredores

CCDM

I

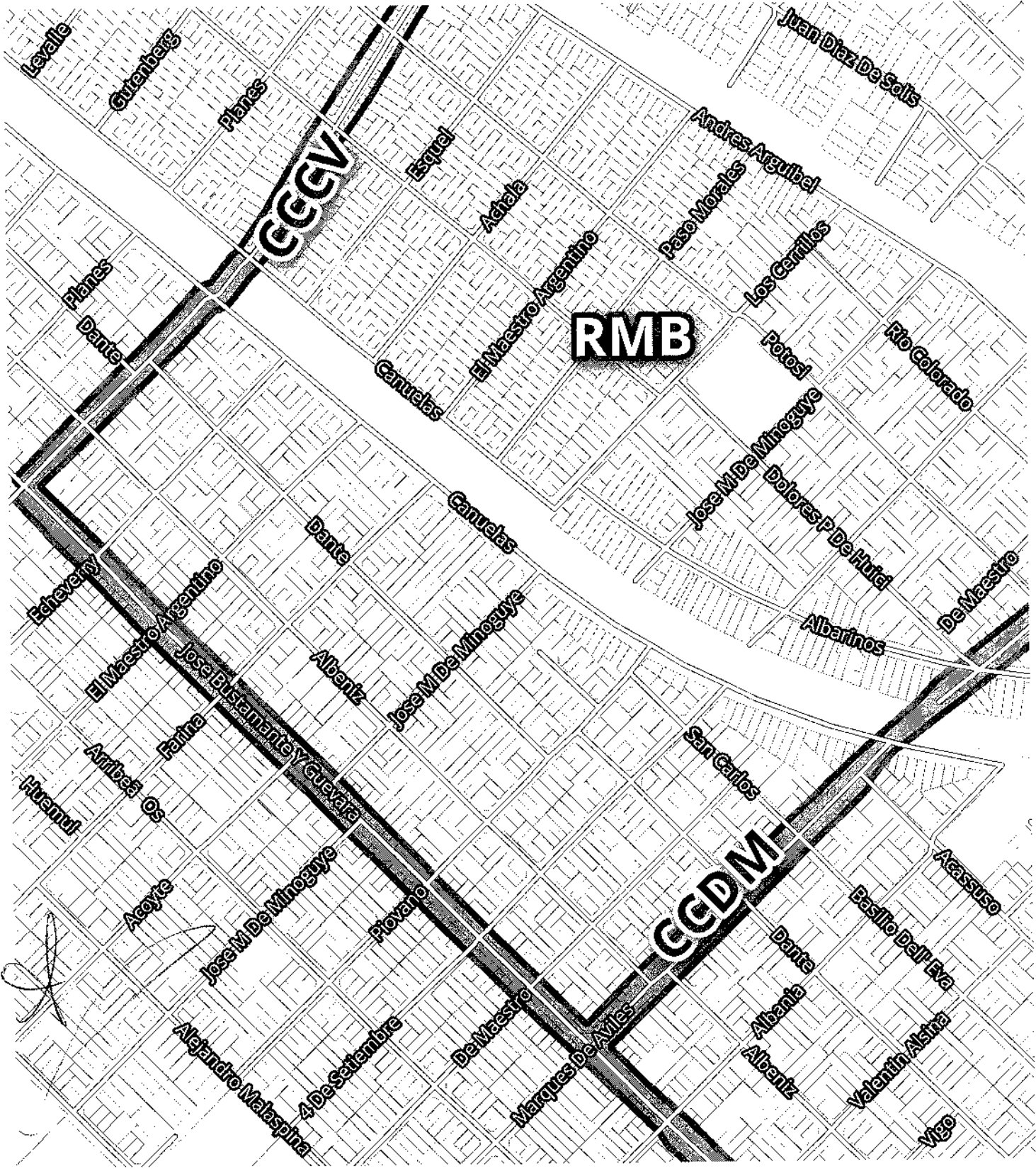
R

RI

RMB

ZPA

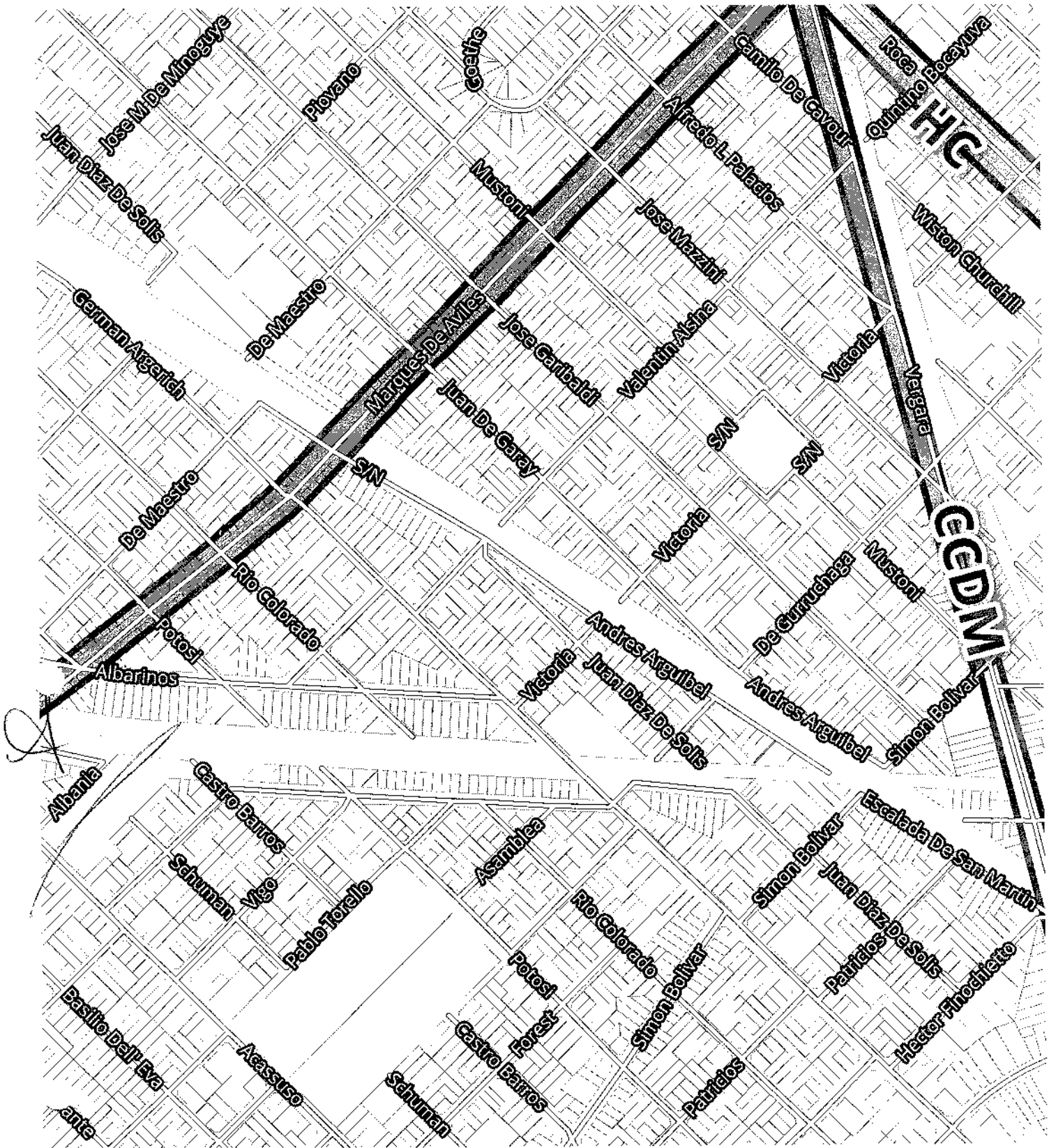
Plano 14






COU 2025 Zonas

- | | |
|------------|------|
| Corredores | RI |
| CCDM | RMB |
| CCCV | RTMA |

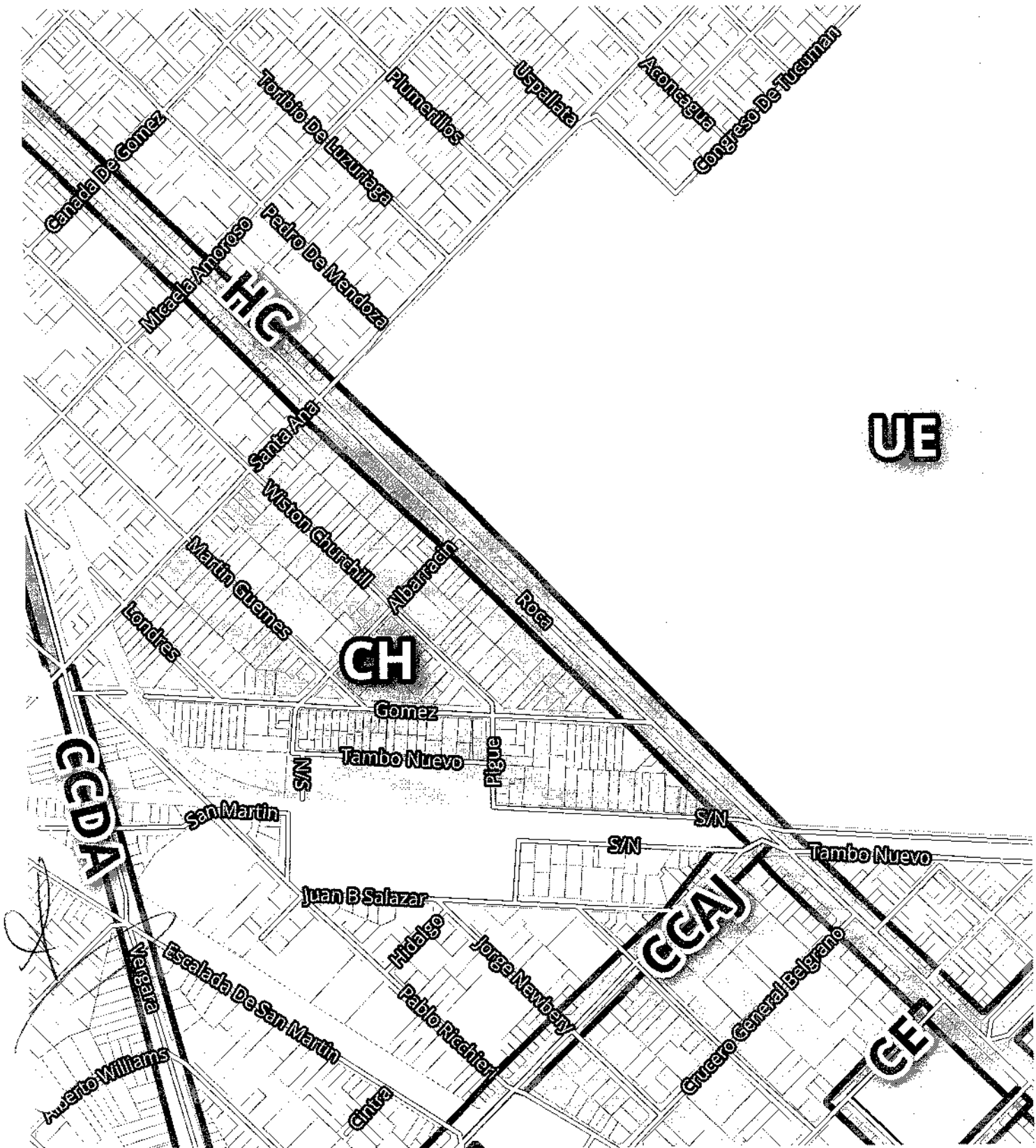
Plano 15



COU 2025 Zonas

Corredores	AC
 CCDA	R
 CCDM	RMB
 HC	RTMA

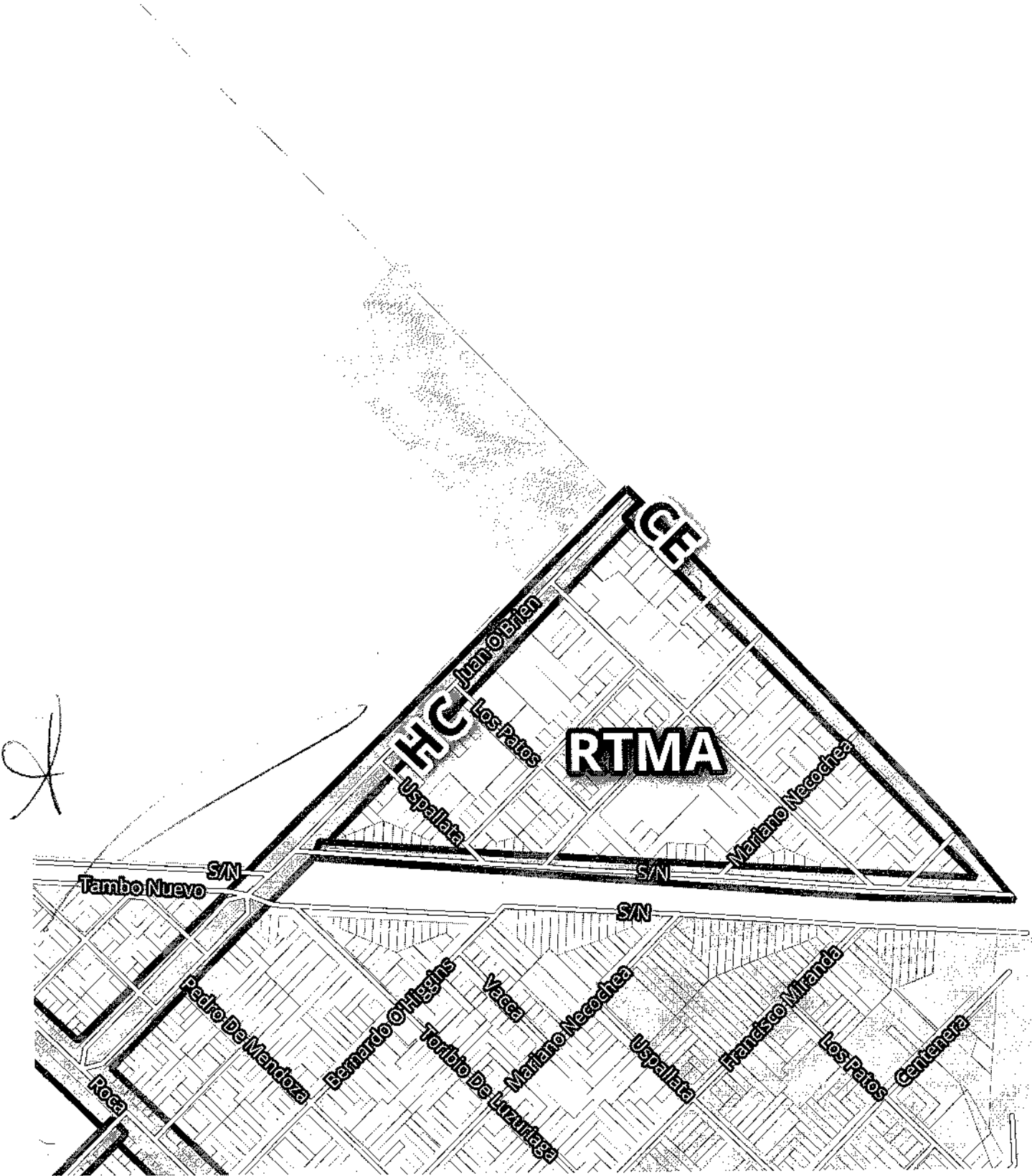
Plano 16



COU 2025 Zonas

- Corredores
- CH
 - R
 - RMB
 - RTMA
 - UE
 - CU
- CCDA
- CE
- HC
- CCAJ

Plano 17



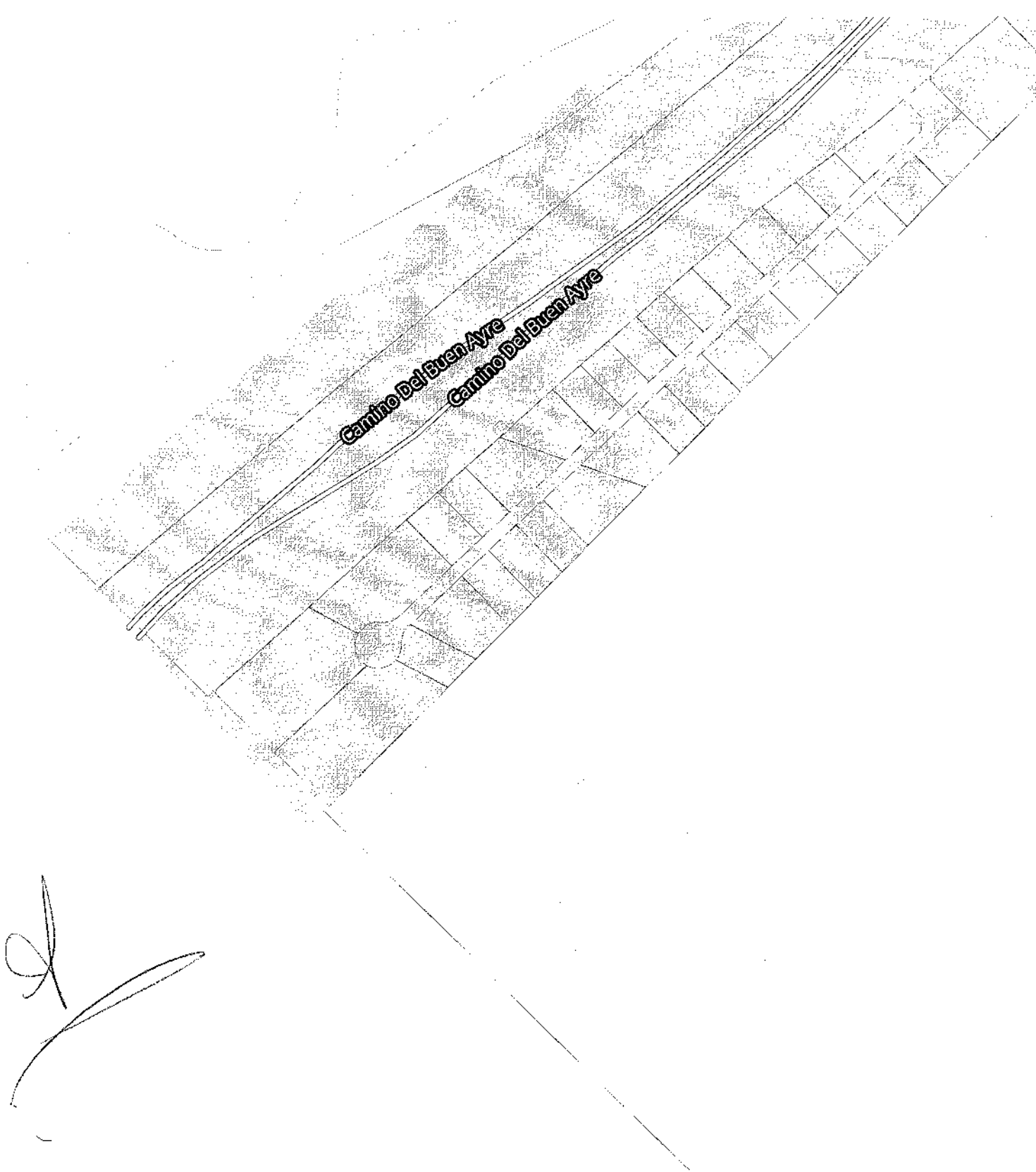
COU 2025 Zonas

Corredores

- CE
- HC

- RMB
- RTMA
- SI
- UE
- ZHP

Plano 18



COU 2025

Zonas

1

ZPA

Plano 19



ZPA

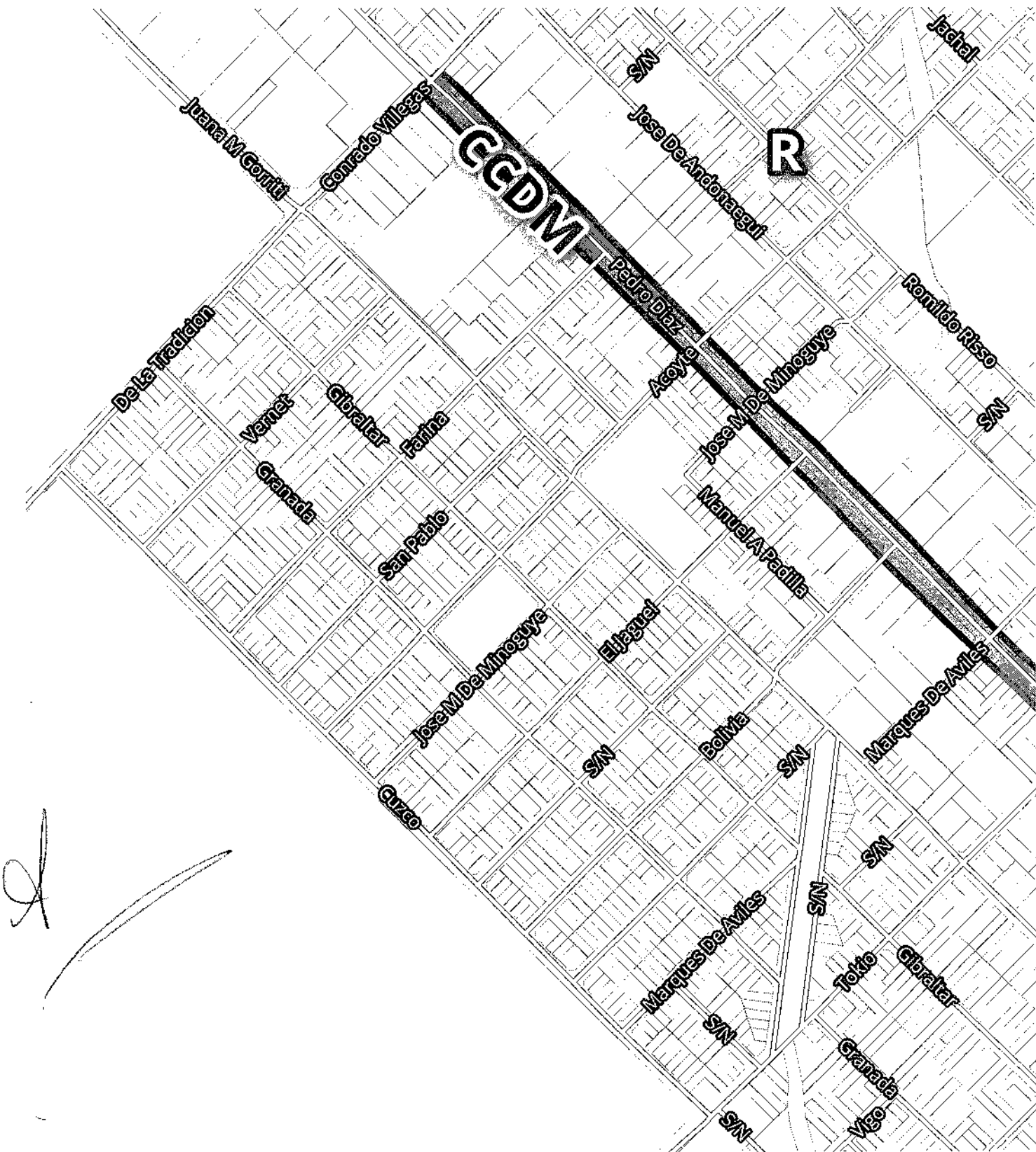


COU 2025

Zonas

- I
- RMB
- UE
- ZPA

Plano 20



COU 2025 Zonas

Corredores

CCDM

R

RI

RMB

UE

ZPA

Plano 21



COU 2025 Zonas

Corredores

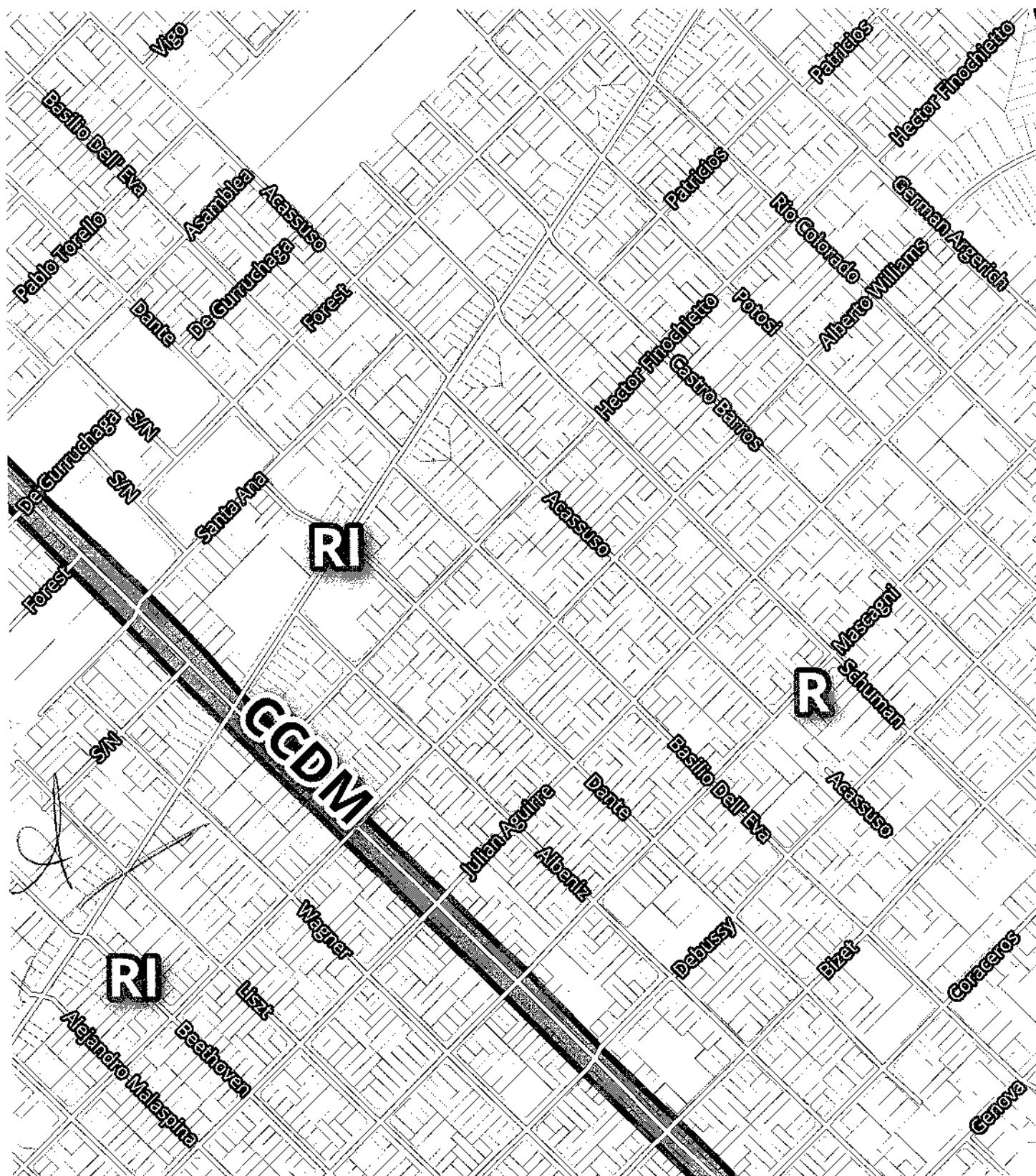
 CCDM

R

R!

RMB

Plano 22



COU 2025 Zonas

Corredores

 CCDM

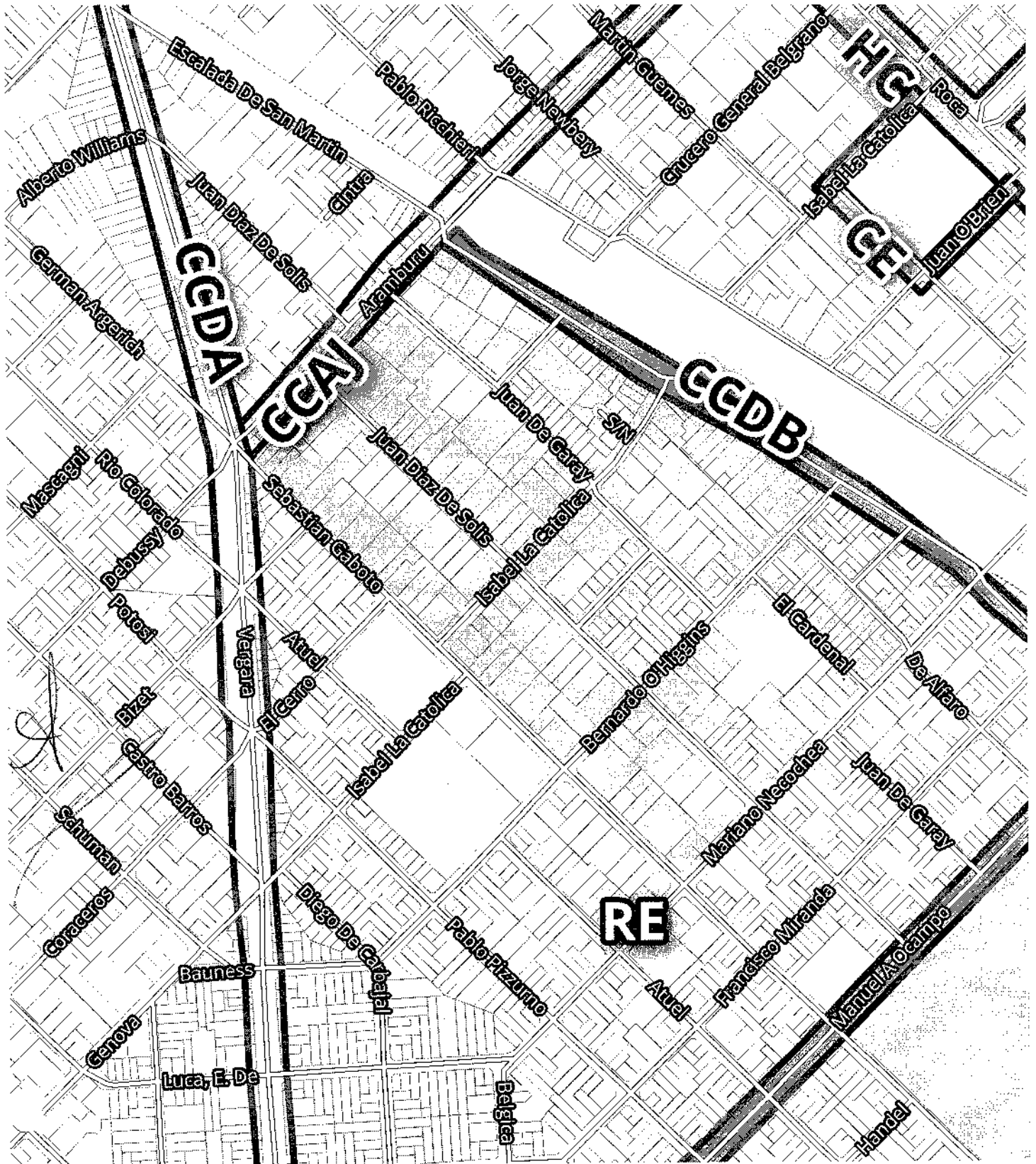
R

RI

RMB

RTMA

Plano 23



COU 2025 Zonas

Corredores

-  CCDA
-  CE
-  HC
-  CCAJ
-  CCDB

CH

R

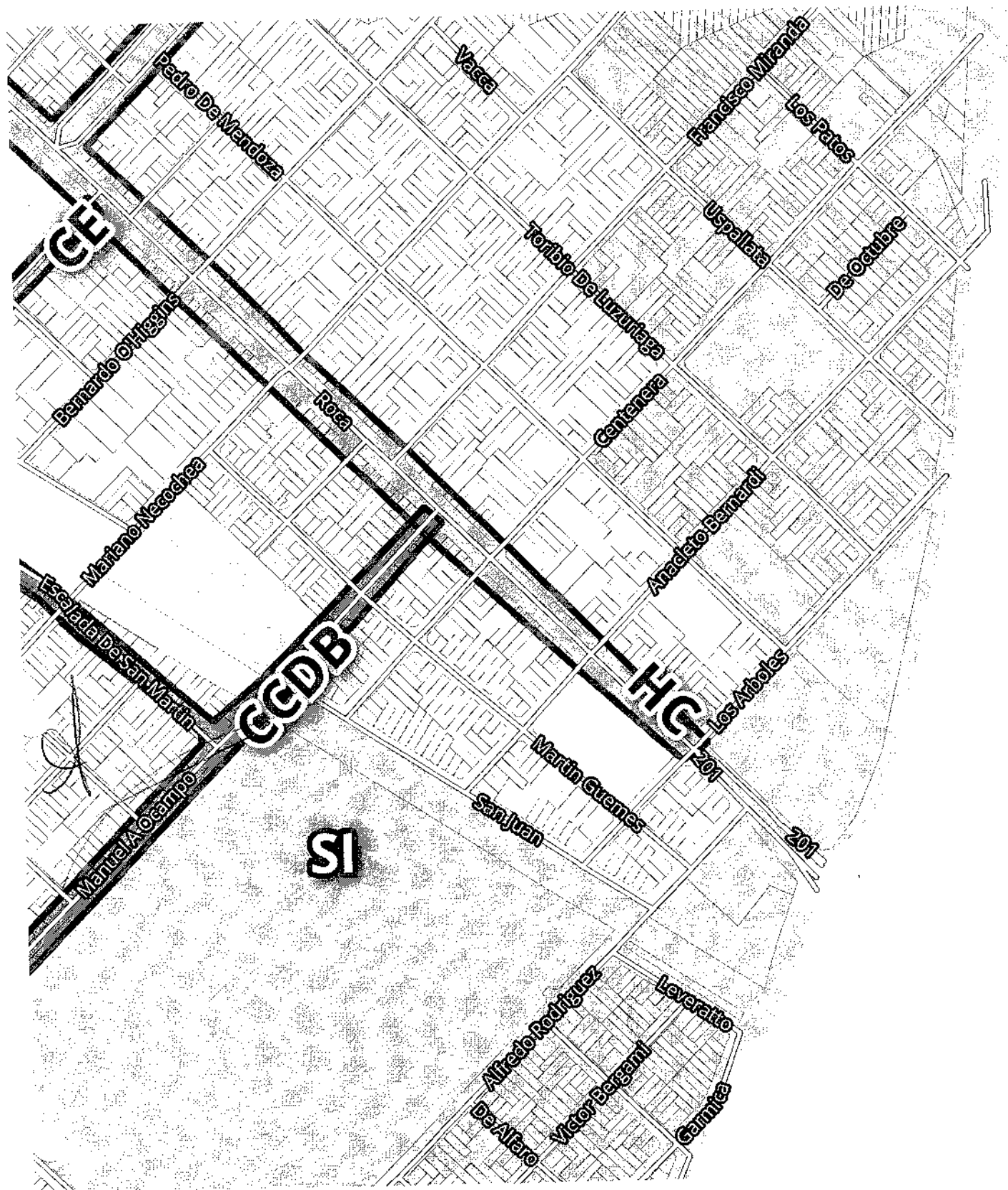
RE

RTMA

SI

CU

Plano 24

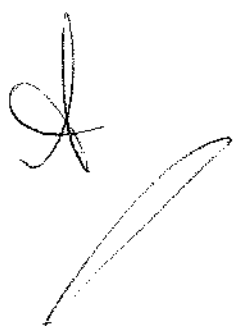


COU 2025 Zonas

Corredores	RE
CE	RMB
HC	RTMA
CCDB	SI
	CU

Plano 25

De la Tracción



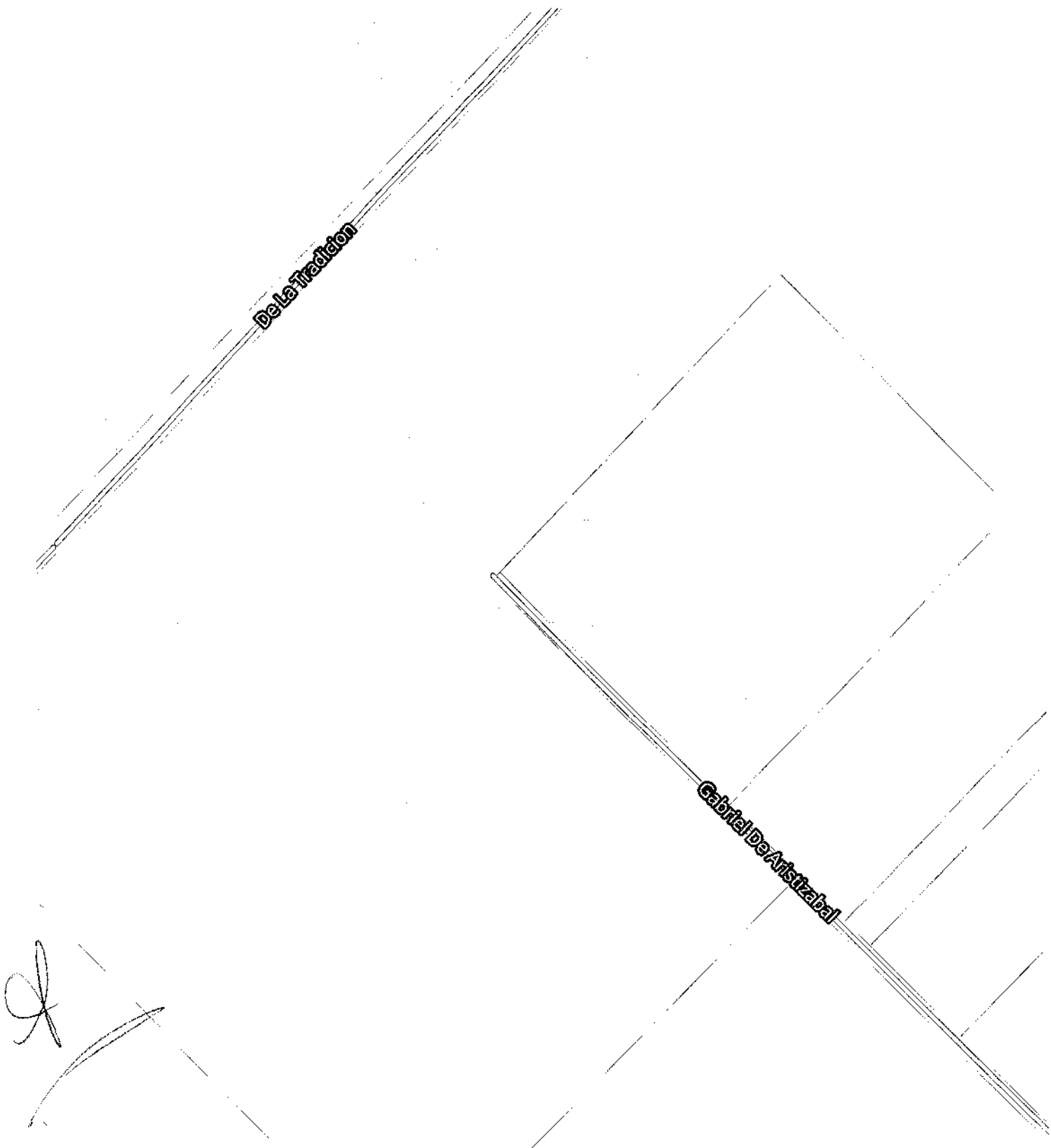
COU 2025

Zonas

UE

ZPA

Plano 26



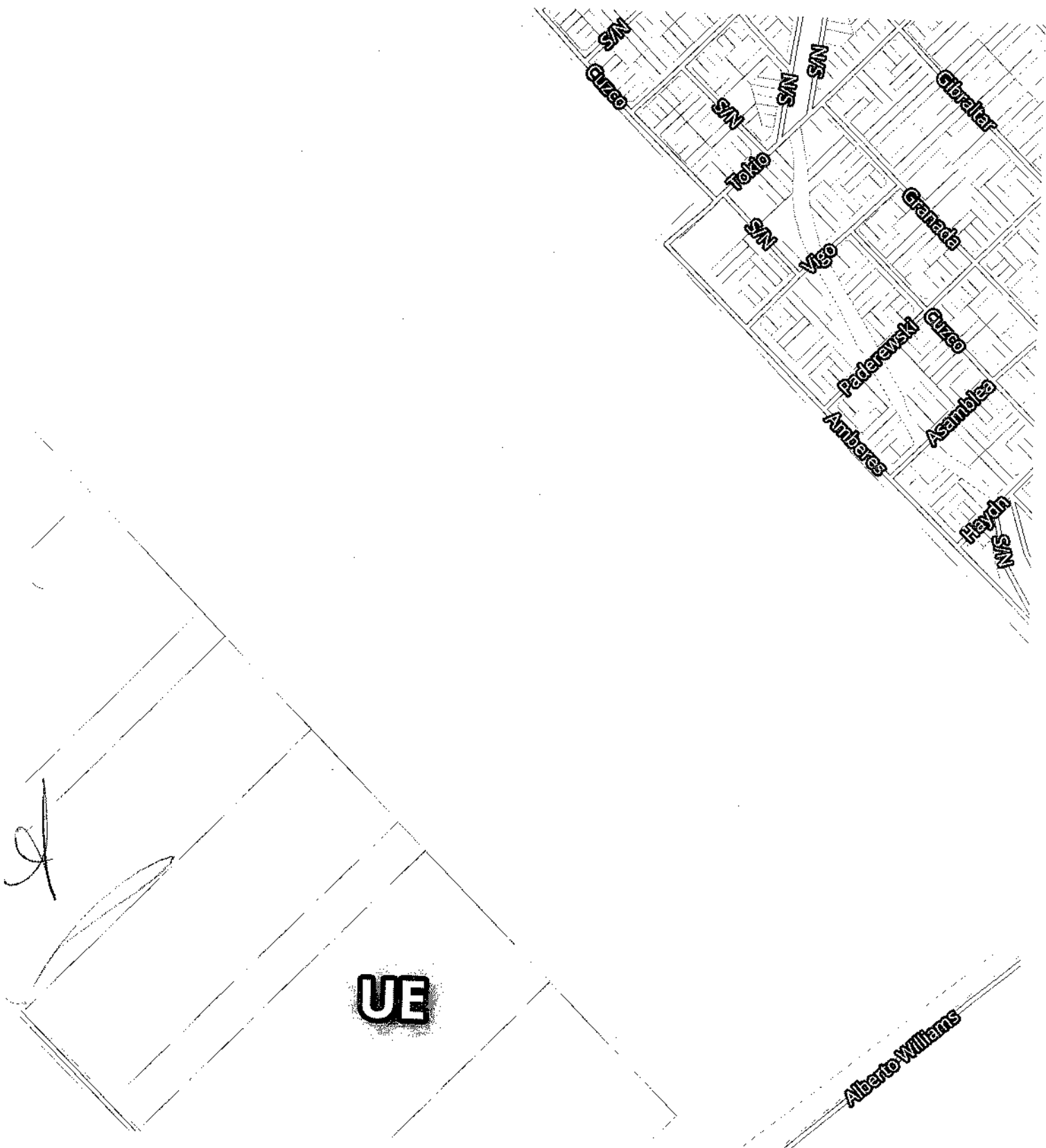
COU 2025

Zonas

UE

ZPA

Plano 27



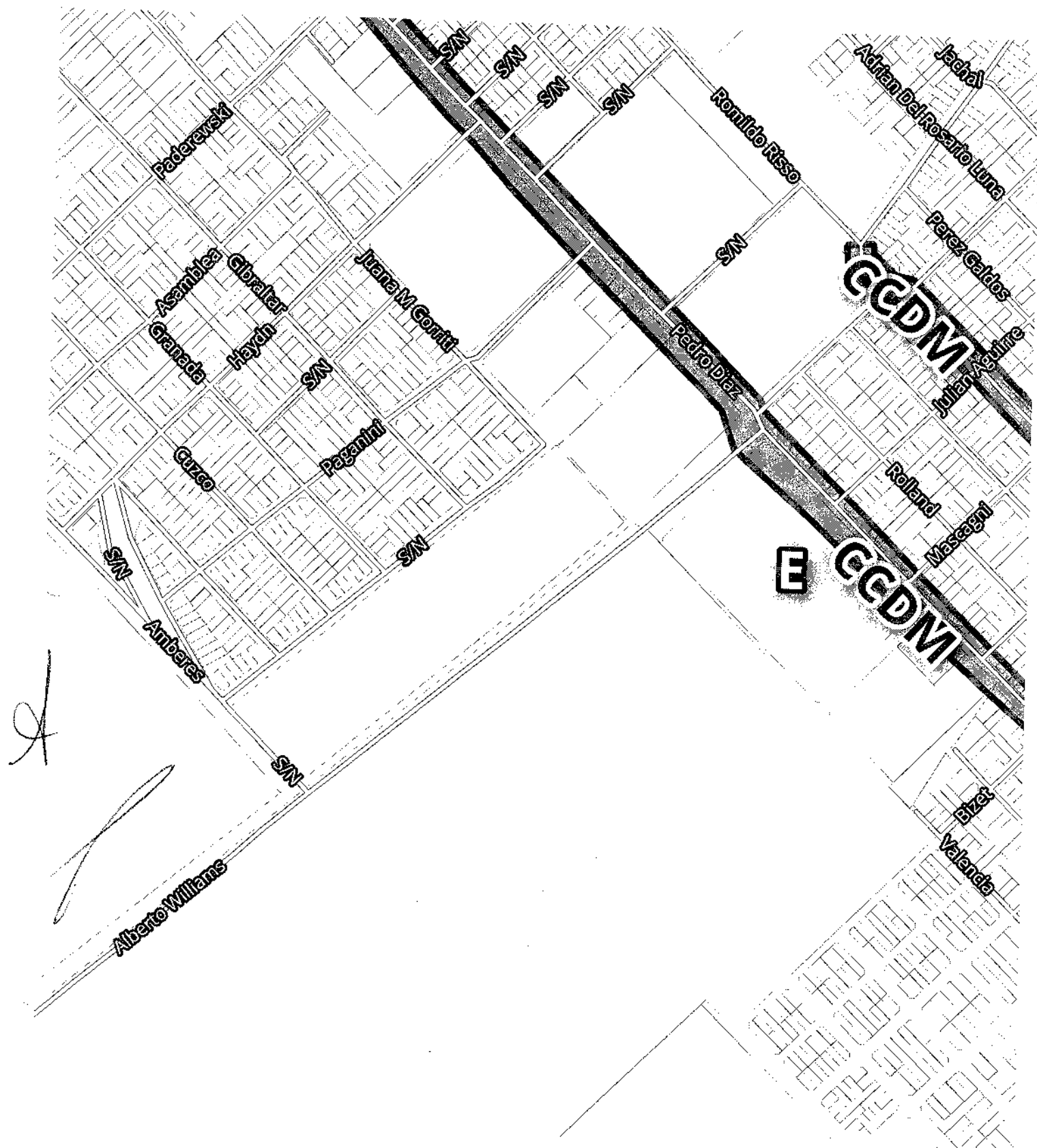
COU 2025

Zonas

RMB

UE

Plano 28



COU 2025 Zonas

Corredores

CCDM

E

RI

RMB

UE

ZPHP

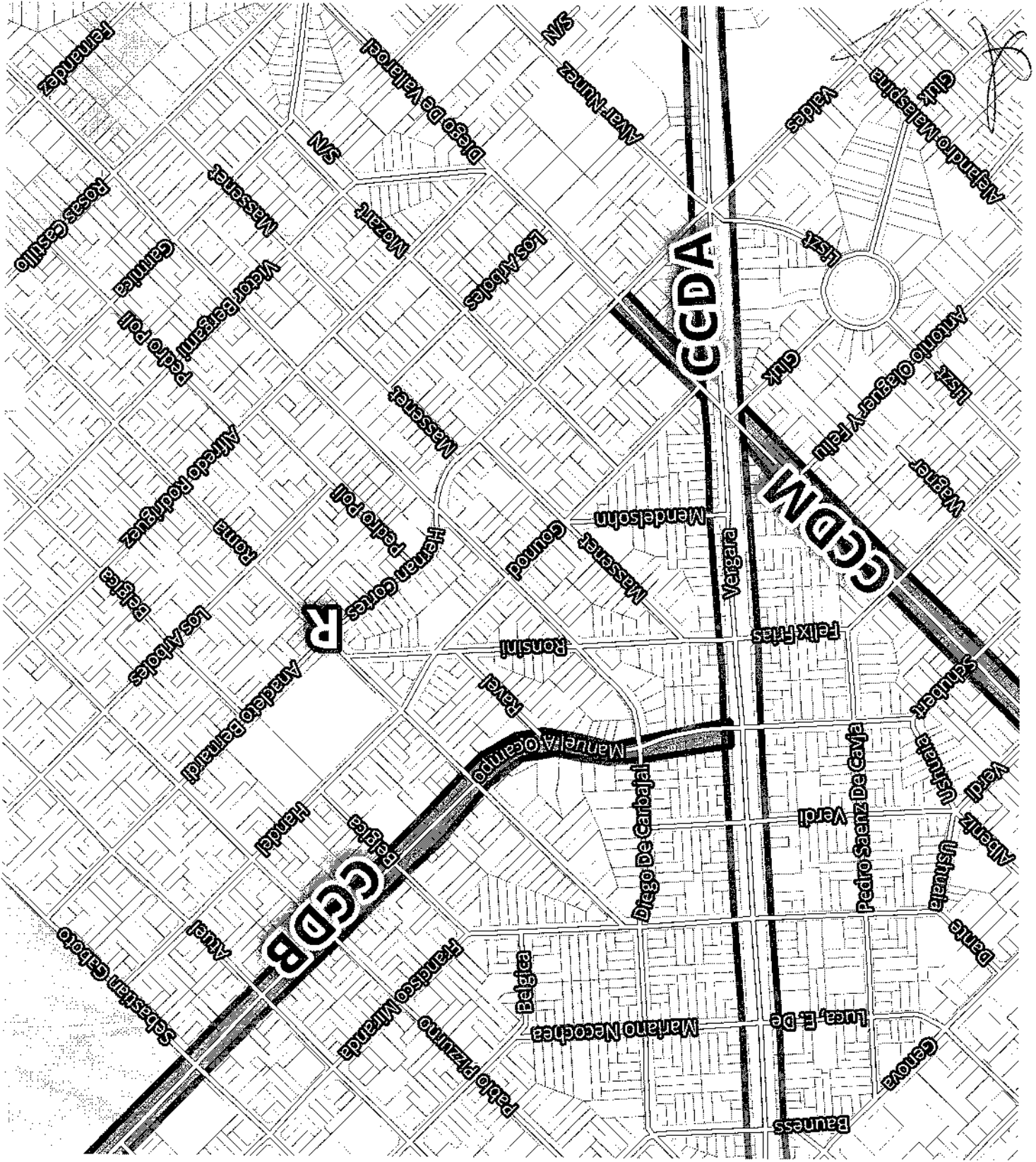
Plano 29



COU 2025 Zonas

- Corredores
- CCDM
- R
- RI
- RMB
- RTMA

Piano 30



COU 2025 Zones

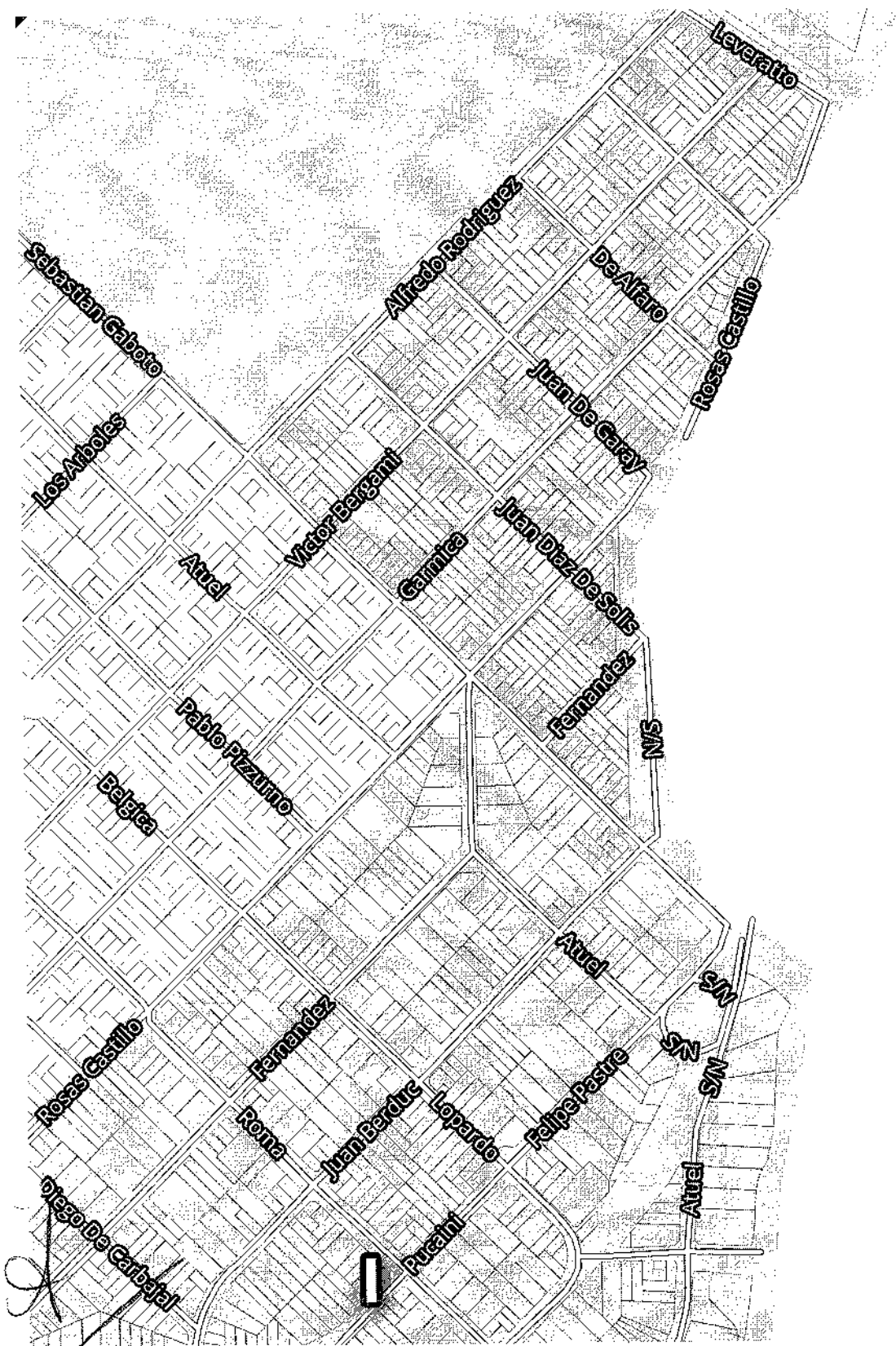
Corredores

CCDA  CCDM RE

RTMA

IS 1000

Plano 31



COU 2025

Zonas

- I
- R
- Ri
- SI

Plano 32

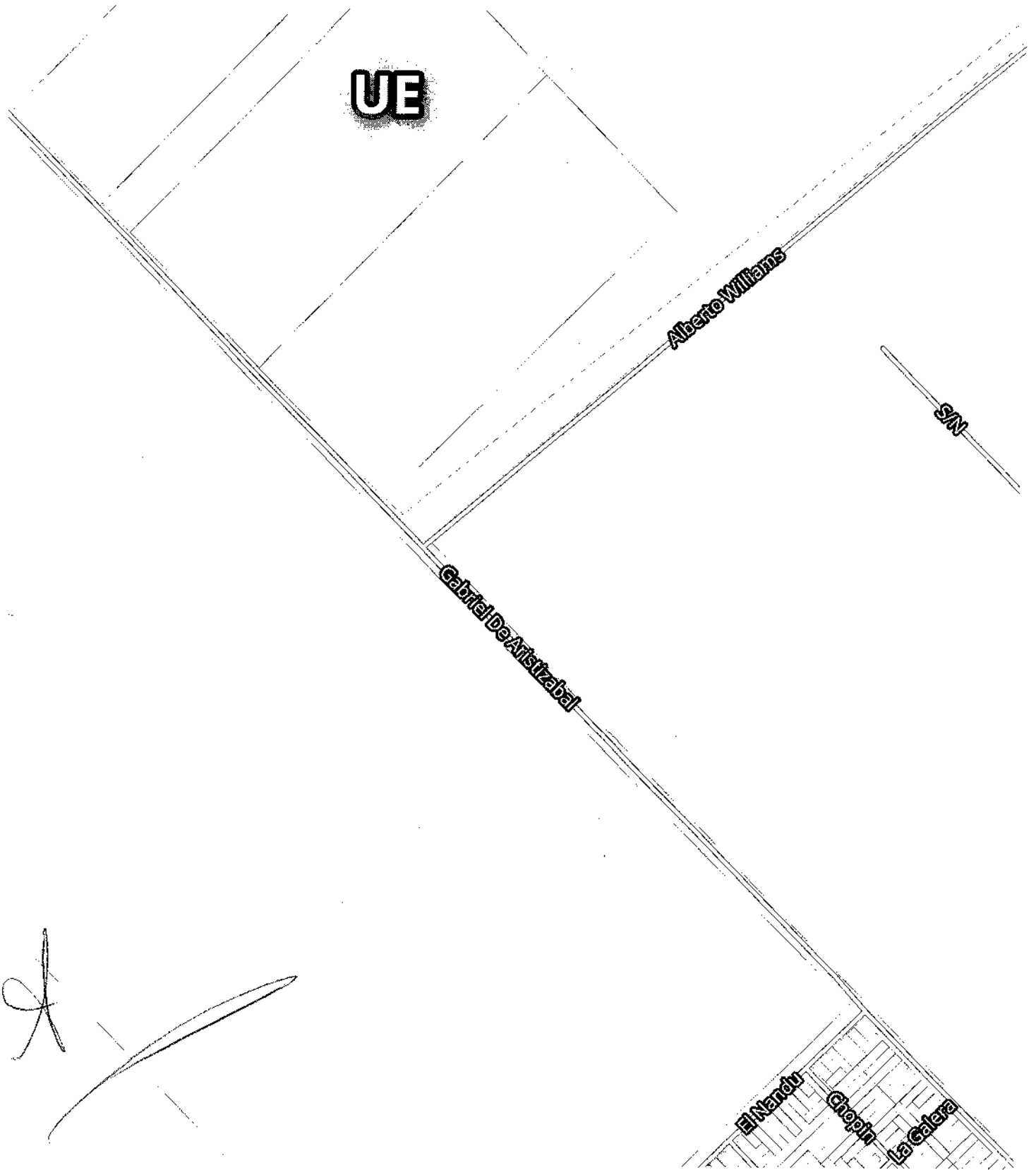
Gabriel De Aristzabal



COU 2025

Zonas
UE

Plano 33



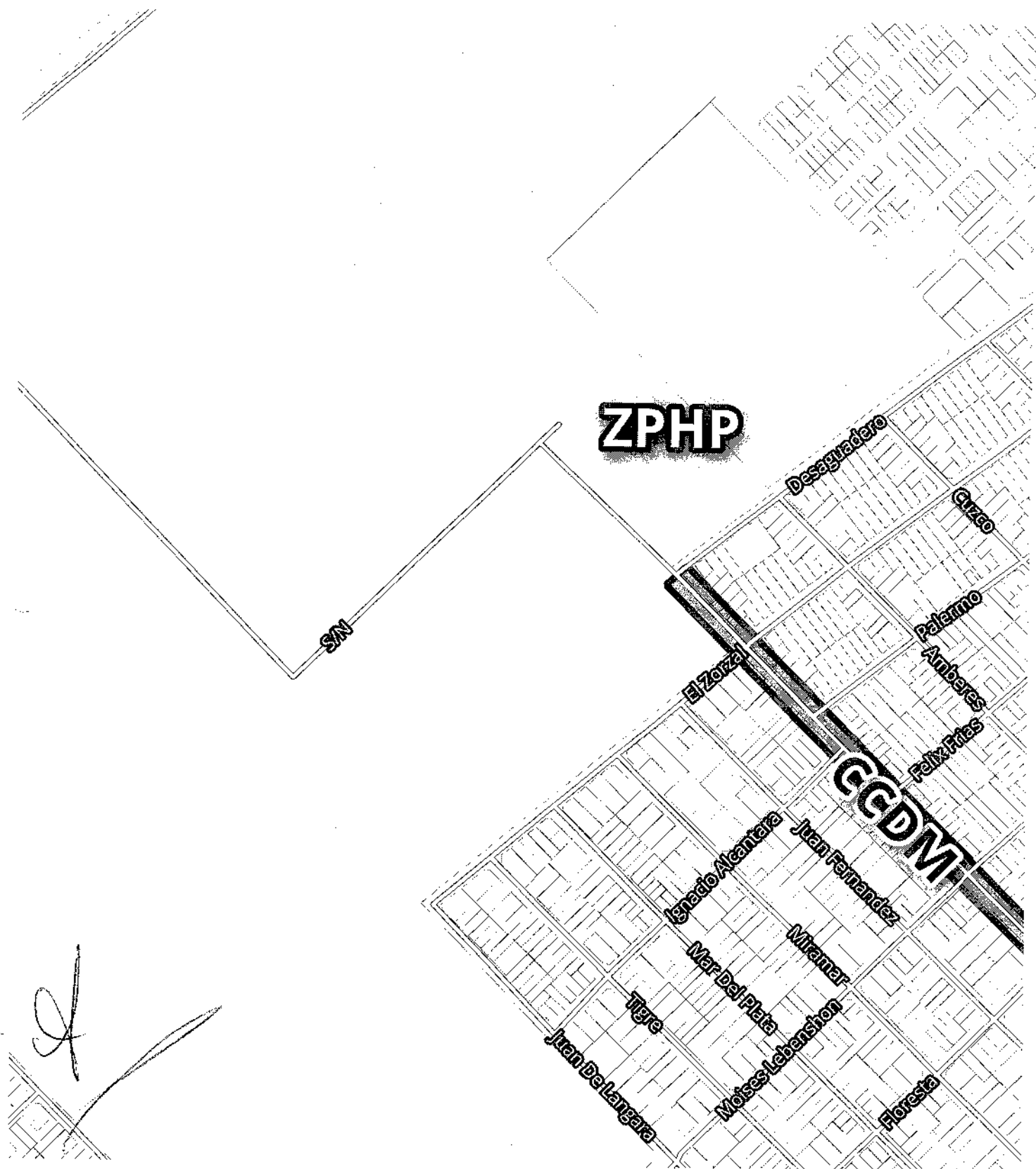
COU 2025

Zonas

R

UE

Plano 34



COU 2025 Zonas

Corredores

CCDM

RI

RMB

UE

ZPHP

Plano 35



COU 2025 Zonas

Corredores



CCDA



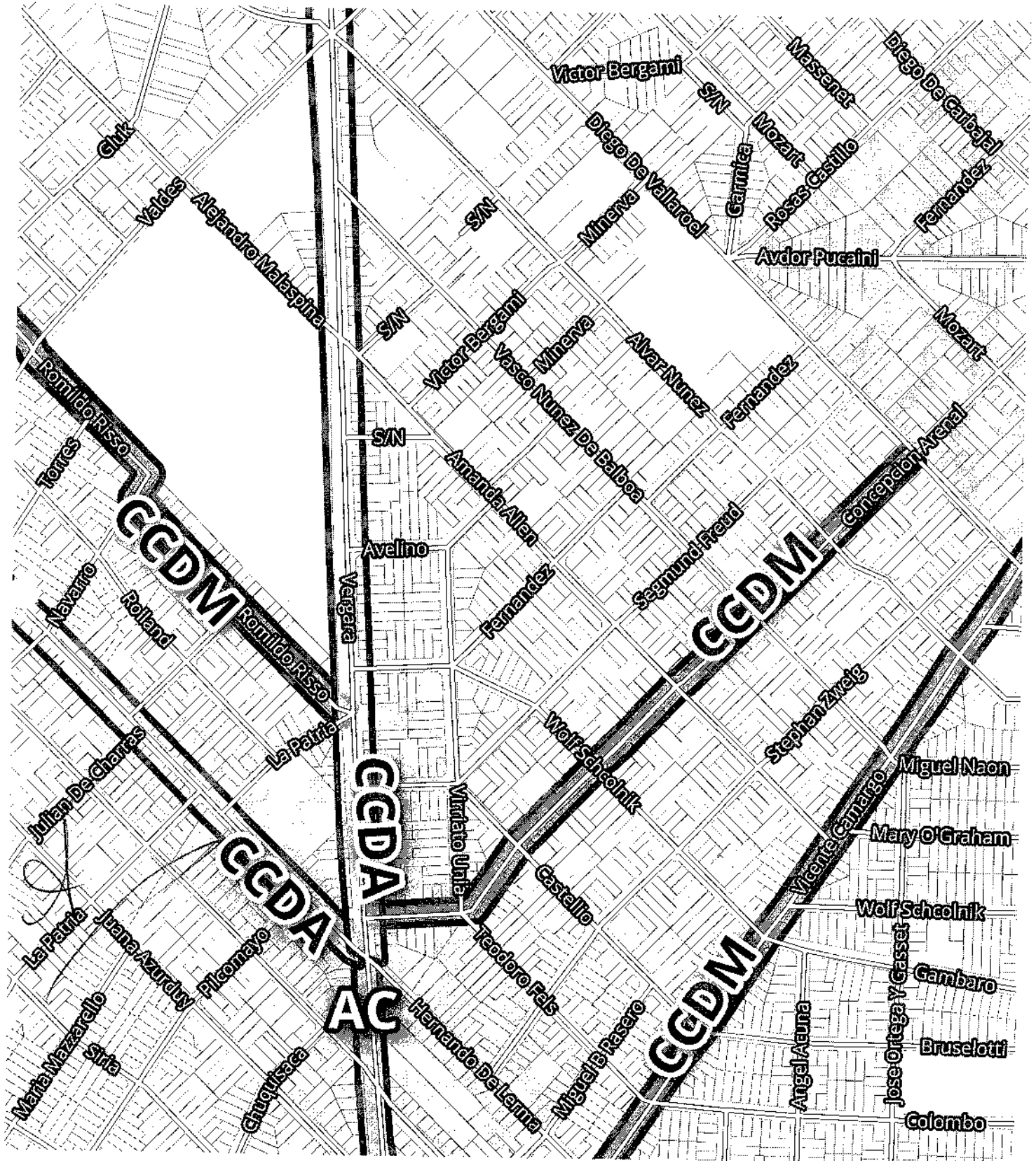
CCDM

RI

RMB

RTMA

Plano 36



COU 2025 Zonas

Corredores

 C1 CCDA CCDM

AC

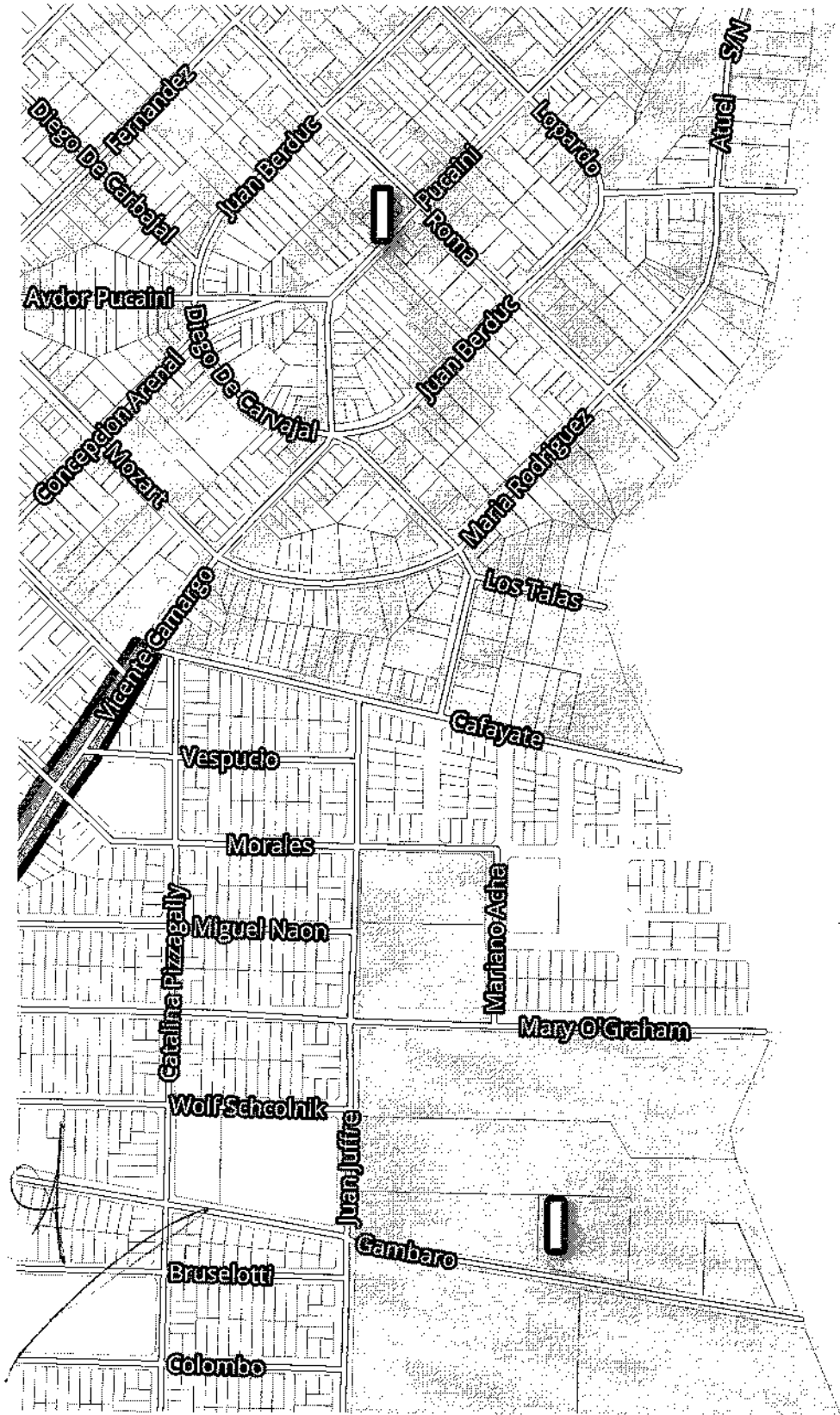
1

RI

RMB

RTMA

Plano 37

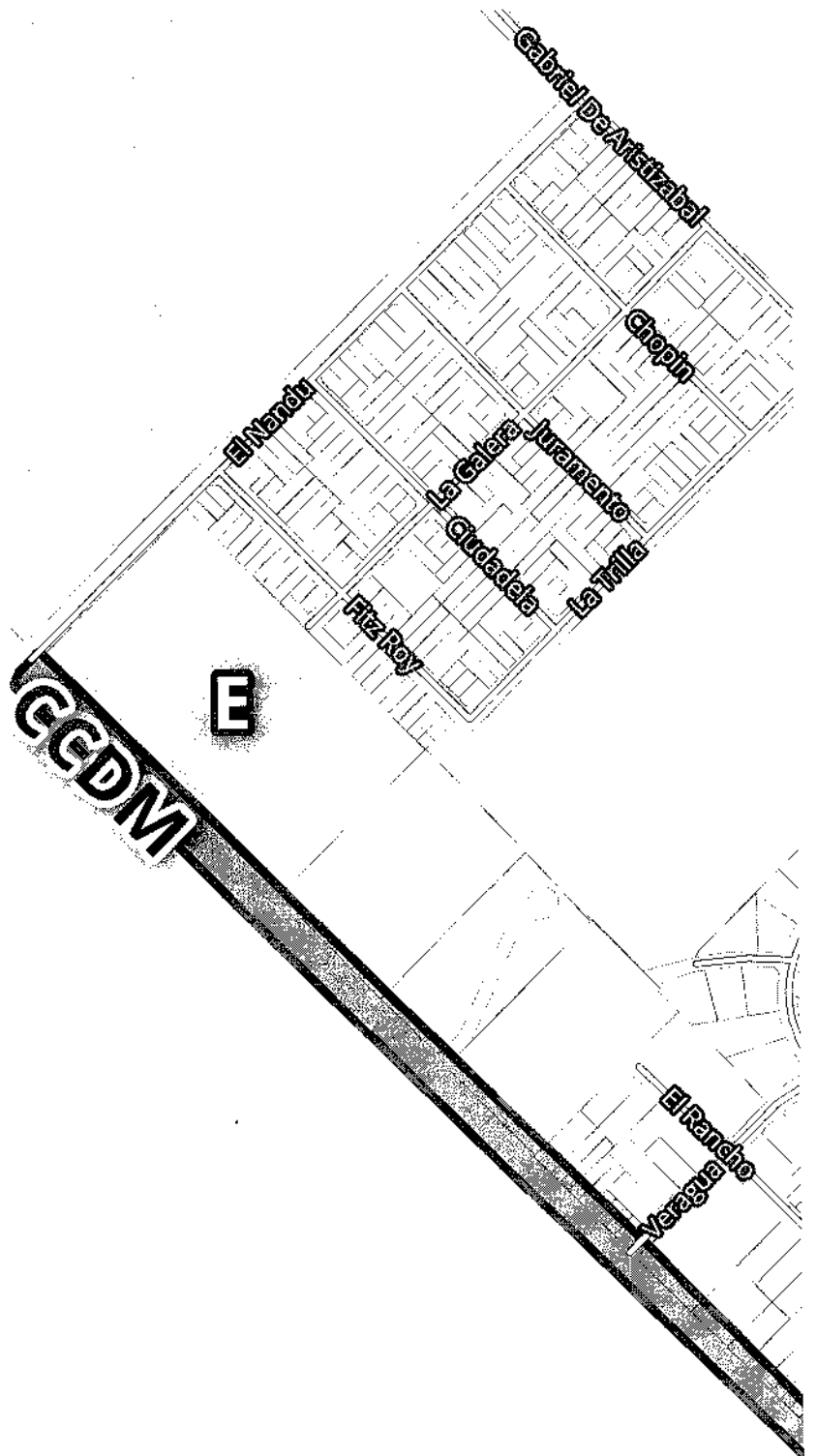


COU 2025 Zonas

Corredores I


CCDM RI

Plano 38



COU 2025 Zonas

Corredores

 CCDM

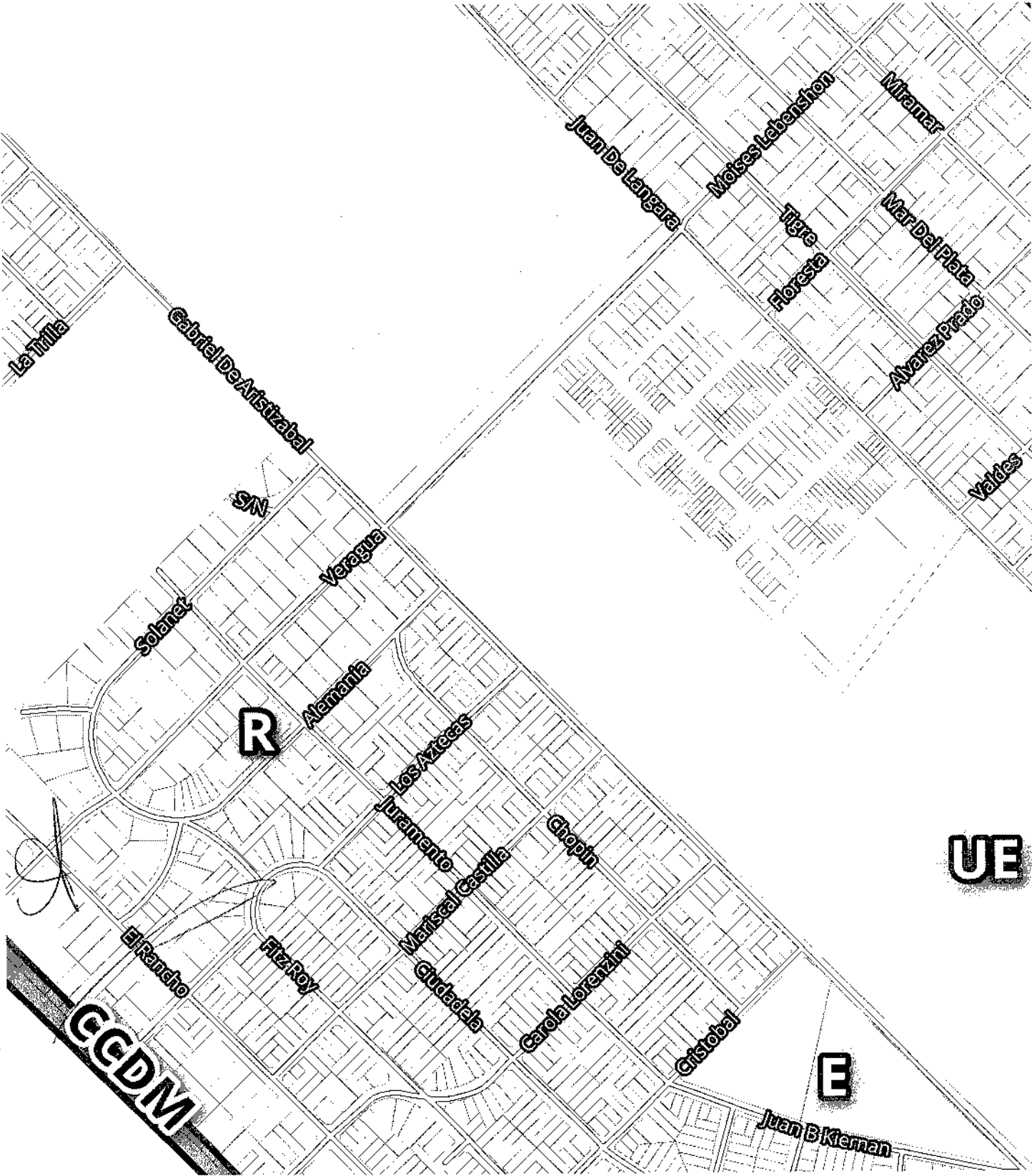
E

R

RTMA

UE

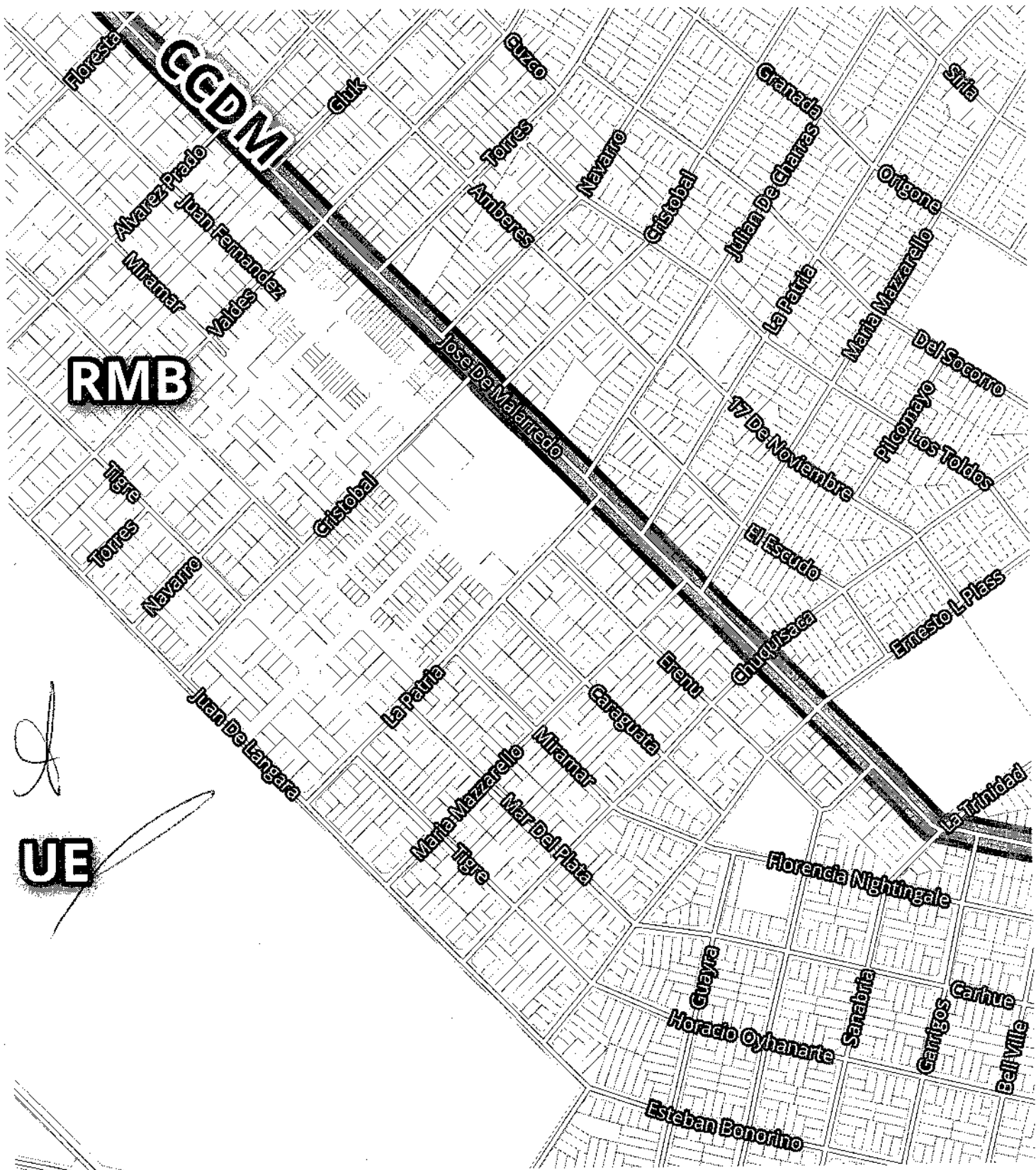
Plano 39



COU 2025 Zonas

- Corredores
- CCDM
- E
- R
- RMB
- RTMA
- UE

Plano 40



COU 2025 Zonas

Corredores



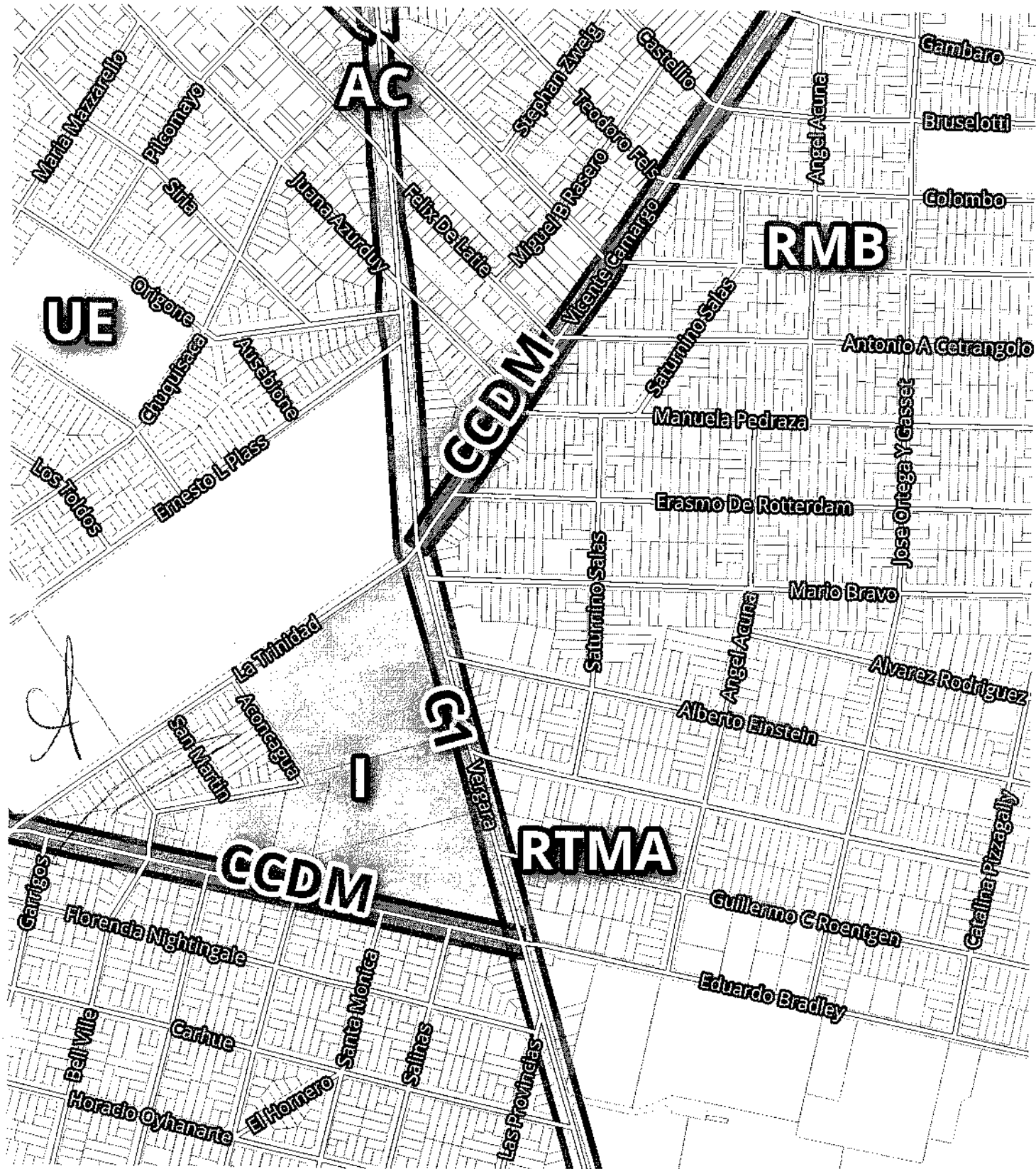
CCDM

RI

RMB

UE

Plano 41



COU 2025 Zonas

Corredores AC

C1 I

CCDM RA

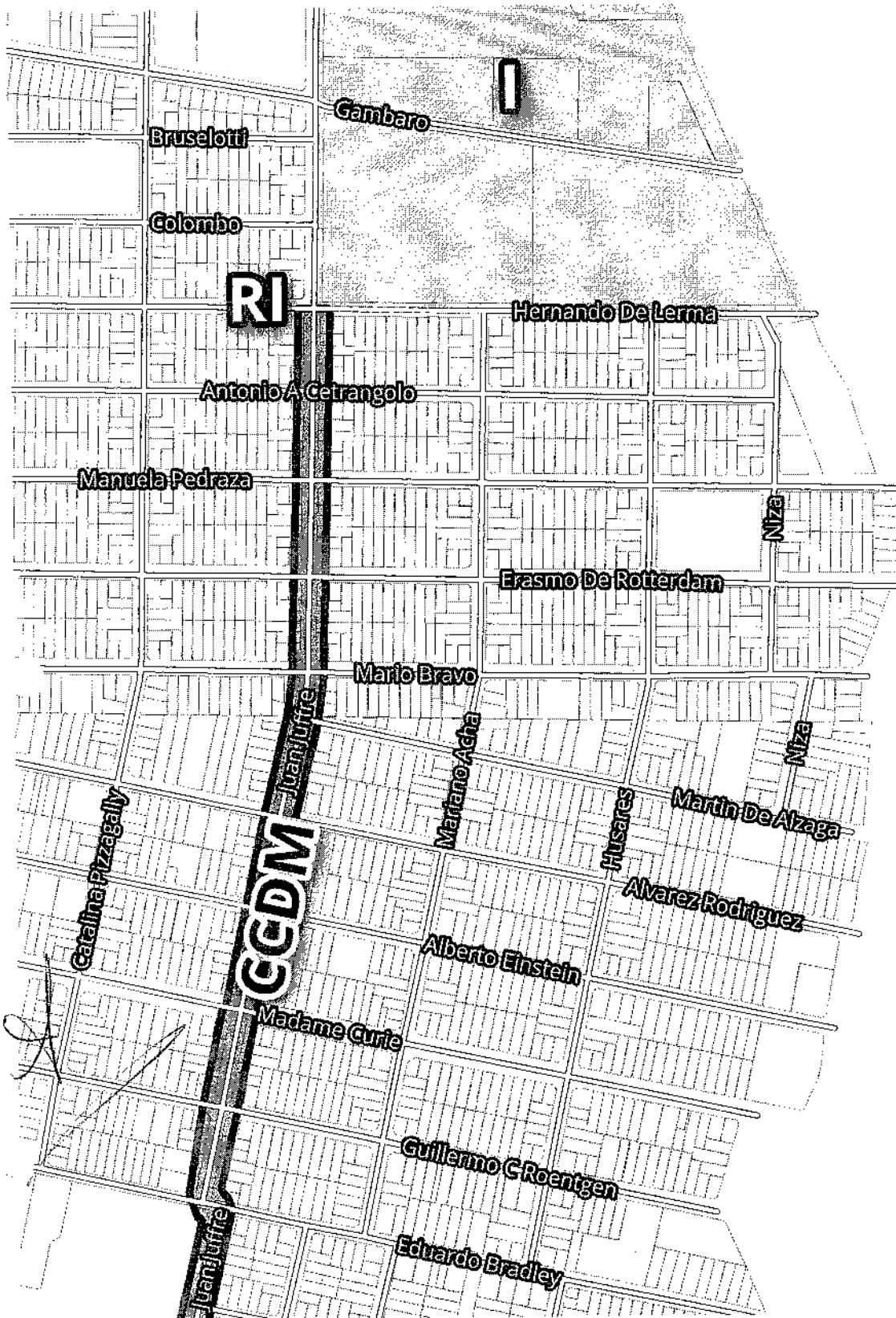
RI

RMB

RTMA

UE

Plano 42



COU 2025 Zonas

Corredores

 CCDM

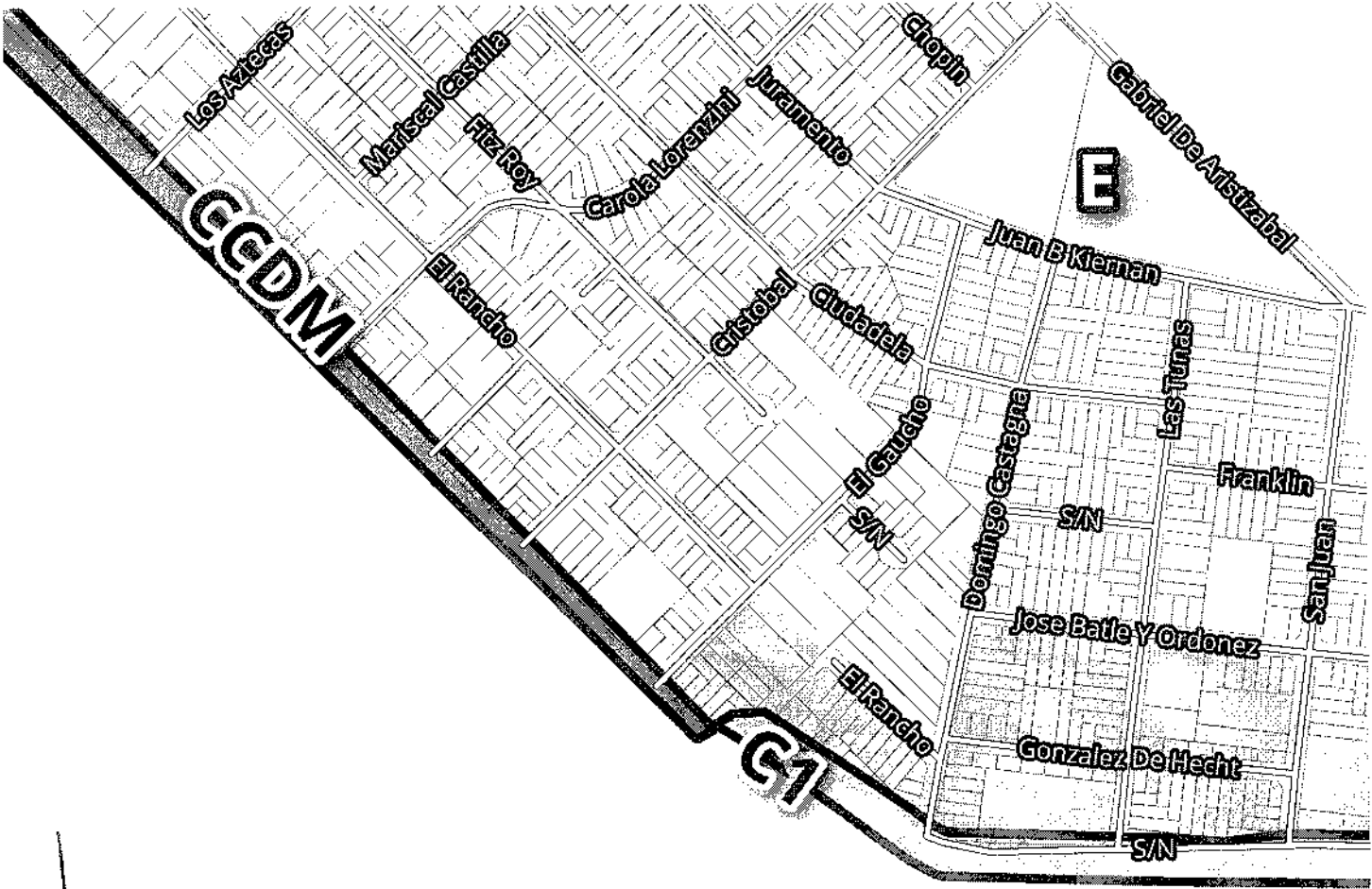
I

RA

RI

RTMA

Plano 43



Handwritten signature or mark.

COU 2025 Zonas

Corredores



C1



CCDDM

E

R

RI

RTMA

SI

UE

Plano 44



COU 2025 Zonas

Corredores



C1

E

RI



SI

UE

Plano 45





COU 2025 Zonas

- | | |
|--|------|
| Corredores | RA |
|  C1 | Ri |
|  CCDM | RTMA |
| | SI |

Plano 46



COU 2025 Zonas

Corredores	RA
 C1	RI
 CCDM	RTMA

[illegible]

Handwritten signature or mark.

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	DEFINICIÓN	AC	CU	RA	RTMA	R	RE	CH	HP	RI	SI	I	HC	CE	CCOJ	CCDA	CCDM	CCDB	CCCV	CI	EST.	CARGA DISEC
C. Industria Manufacturera	Elaboración de productos de tabaco	Comprende las actividades industriales dedicadas a la producción, procesamiento y manufactura de tabaco y sus derivados, listos para el consumo o para su posterior distribución. Incluye actividades como: Cigarillos, fabricación y envasado de cigarrillos industriales, cigarros y puros; Elaboración de habanos, cigarros y derivados artesanales o industriales. Tabaco para pipa, armaje y muestreo. Procesamiento de hojas de tabaco para distintas modalidades de consumo. Otros productos de tabaco. Incluye tabaco en polvo (trap), sucedáneos o mezclas industriales.											3									Un módulo cada 120 m2 cubiertos	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Fabricación de productos textiles	Comprende la producción y procesamiento de fibras naturales y sintéticas, así como su transformación en hilos, telas y productos textiles terminados, así como la confección de prendas de vestir. Incluye actividades como: Hilados y tejidos, hilos y tejidos, tejidos y tejidos a partir de fibras naturales (algodón, lana, lino) o sintéticas. Acabado textil: Procesos de teñido, estampado, blanqueo y terminación de telas. Fabricación de artículos de uso industrial o técnico. Incluye telas especiales, fieltros, toros, cintas y productos básicos. Otros productos textiles: Producción de artículos no confeccionados como: tapices, alfombras, cortinas, mantas, redes, sogas, entre otros.	1 (Hasta 100m2)		1 (Hasta 100m2)							1	2	3							1 (Hasta 100m2)	Un módulo por unidad	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Confección de prendas de vestir, terminación y teñido de pieles	Incluye la elaboración de ropa y accesorios de vestir a partir de textiles o pieles, así como los procesos de acabado, teñido y acabado de pieles destinadas a la confección. Confección de prendas de vestir textiles. Producción de ropa exterior, interior, de trabajo y accesorios confeccionados con telas. Confección de artículos de punto: Incluye suéteres, medias, ropa interior y otros productos elaborados con técnicas de tejido de punto. Terminación y teñido de pieles: Procesos de curtido, teñido, acabado y preparación de pieles para su posterior utilización. Confección de prendas de vestir de piel: Elaboración de suéteres, camisas, chalecos y accesorios en cuero o piel.	1 (Hasta 100m2)		1 (Hasta 100m2)							2	3								1 (Hasta 100m2)	Un módulo por unidad	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Curtido y terminación de cueros, fabricación de artículos de marroquinería, talabartería y calzado y de sus partes	Comprende el procesamiento de cueros y pieles para su conservación y acabado, así como la producción de artículos de cuero y sustitutos, incluyendo marroquinería, talabartería, calzado y componentes vinilados. Incluye actividades como: Curtido y terminación de cueros. Procesos de curtido, secado, teñido y acabado de cueros y pieles. Fabricación de artículos de marroquinería y talabartería: Producción de bolsos, carteras, cinturones, sillitas de montar, monturas y otros artículos de cuero. Fabricación de calzado: Elaboración de zapatos, botas, sandalias y otros productos de calzado en cuero, textiles o materiales sintéticos. Partes y componentes para calzado: Producción de suelas, plantillas, capilíngas, tacónes y accesorios relacionados.	1 (Hasta 100m2)		1 (Hasta 100m2)							2	3								1 (Hasta 100m2)	Un módulo por unidad	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Producción de madera y fabricación de productos de madera y cercho, excepto muebles	Comprende la explotación, serrado y procesamiento primario de la madera, así como la fabricación de productos intermedios o terminados de madera y cercho, excluyendo la producción de muebles. Incluye actividades como: Serrado y espaldado de madera. Corte, dimensionado y transporte primario de troncos para obtener tablas, tablonera y otros productos de uso industrial. Fabricación de hojas de madera y tablas: Procesos de chapas, contrachapados, tableros de partículas, MDF y otros derivados. Fabricación de envases y embalajes de madera: Incluye cajas, pallets, barriles y otros envases de madera, recipientes, y otros. Otros productos de madera y cercho: Producción de artículos diversos como utensilios, herramientas, partes, cerchas naturales y aglomerados.										2	3									Un módulo cada 120 m2 cubiertos	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Fabricación de papel y productos de papel	Comprende la producción de pulpa, papel y cartón, así como la transformación de estos productos terminados para empaque, impresión, uso doméstico e industrial. Incluye actividades como: Fabricación de pulpa de papel y cartón. Producción de pasta de celulosa, papel y cartón en bobinas o rollos. Fabricación de papel y cartón: Producción de papel y cartón. Producción de papel, listón, empaques para distintos usos. Fabricación de artículos de papel para uso doméstico, sanitario y escolar. Incluye servilletas, pañuelos, papel higiénico, cuadernos y cartulinas. Otros productos de papel y cartón: Producción de papeles especiales, papel para filtros, etiquetas y artículos similares.	1 (Hasta 100m2)		1 (Hasta 100m2)							2	3								1 (Hasta 100m2)	Un módulo cada 120 m2 cubiertos	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.

[Handwritten signature]

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	DEFINICION	AC	CU	RA	RTMA	RMB	R	RE	CH	HP	RI	SI	I	HC	CE	COA	CDA	CDDM	CCDB	ECCV	CI	EST.	CARGA DESC.
C. Industria Manufacturera	Impresión y reproducción de grabaciones	Comprende las actividades de impresión de textos, imágenes y otros materiales gráficos, así como la reproducción de grabaciones en distintos soportes físicos o digitales. Incluye actividades como: Impresión: Servicios de impresión de libros, diarios, revistas, folletos, etiquetas, envases y otros productos gráficos. Servicios relacionados con la impresión: Actividades de encuadernación, composición, preimpresión, diseño gráfico aplicado y acabados especiales. Reproducción de grabaciones: Copiado y producción en serie de grabaciones sonoras, de video, programas informáticos u otros soportes.	3 (Hasta 100m2)			1 (Hasta 100m2)	1 (Hasta 100m2)					3	3	3							1 (Hasta 100m2)		Un módulo cada 120 m2. Mínimo 3 cubiertos	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Fabricación de sustancias y productos químicos	Comprende la producción de sustancias químicas básicas, compuestos intermedios y productos químicos terminados, utilizados como insumos en procesos industriales, agrícolas, médicos y de consumo. Incluye actividades como: Sustancias químicas básicas: Producción de gas, metanol, etanol, productos petroquímicos, fertilizantes, resinas, plásticos y fibras sintéticas. Productos químicos intermedios: Fabricación de pigmentos, colorantes, espesantes, aditivos, surfactantes y compuestos de coordinación. Productos terminados y químicos de uso médico: Producción de principios activos, reactivos de laboratorio, químicos para la salud. Productos de limpieza, cuidado y conservación: Incluye jabones, detergentes, perfumes, cosméticos y artículos de higiene personal. Otros productos químicos: Elaboración de tintas, pesticidas, productos de fotografía, aditivos y compuestos especiales.										2	2	3									Un módulo cada 120 m2. Mínimo 1 cubiertos	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Fabricación de productos farmacéuticos y sustancias químicas medicinales	Comprende la producción de medicamentos, sustancias químicas de uso terapéutico y preparados farmacéuticos, destinados a la prevención, diagnóstico y tratamiento de enfermedades en humanos y animales. Incluye actividades como: Sustancias químicas medicinales y productos biológicos: Producción de principios activos, extractos naturales y compuestos químicos para uso farmacéutico. Medicamentos de uso humano: Elaboración de fármacos de prescripción y venta libre en diversas formas (comprimidos, cápsulas, jeringas, inyectables). Medicamentos de uso veterinario: Producción de productos destinados a la salud animal. Productos farmacéuticos intermedios: Ingredientes, sales, hemoderivados, suplementos medicinales y preparados galénicos.										2	3	3									Un módulo cada 120 m2. Mínimo 1 cubiertos	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Fabricación de productos de caucho y plástico	Comprende la transformación de caucho natural, sintético y plásticos en productos intermedios o terminados, destinados al uso industrial, comercial, doméstico y de consumo. Incluye actividades como: Fabricación de productos de caucho: Incluye neumáticos, esteras, cintas transportadoras, juntas, artículos técnicos y productos de caucho regenerado. Fabricación de envases y embalajes plásticos: Producción de botellas, bolsas, films, bandejas y otros envases de plástico para múltiples usos. Fabricación de productos plásticos de uso industrial y doméstico: Artículos de menaje, cables, accesorios para la construcción, muebles plásticos y componentes técnicos. Otros productos de caucho y plástico: Fabricación de productos especiales como prótesis plásticas, placas para automotores, juguetes y elementos de seguridad.										2	2	3									Un módulo cada 120 m2. Mínimo 1 cubiertos	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.
C. Industria Manufacturera	Fabricación de productos minerales no metálicos	Comprende la producción de materiales y artículos elaborados a partir de minerales no metálicos, utilizados principalmente en la construcción, la industria y el consumo final. Incluye actividades como: Fabricación de vidrio y productos de vidrio: Incluye envases, vidrio plano, fibra de vidrio y artículos de uso doméstico o industrial. Fabricación de productos de cerámica, loza y porcelana: Producción de vajillas, sanitarios, revestimientos, ídolos, refractarios y artículos decorativos. Fabricación de cemento, cal y yeso: Producción de materiales básicos para la construcción. Fabricación de productos de hormigón, cemento y yeso: Incluye bloques, ladrillos, ceros, placas y otros elementos prefabricados.										2	2	5									Un módulo cada 120 m2. Mínimo 1 cubiertos	10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.



CATEGORIA	SUBCATEGORIA	DEFINICIÓN	AC	CU	RA	RTMA	RMB	R	RE	CH	HP	RI	SI	I	HC	CE	CCU	CCDA	CCDM	CDBB	CCCV	CI	EST.	CARGA DESC.
C. Industria Manufacturera	Fabricación de metales comunes	Comprende la obtención y procesamiento primario de metales ferrosos y no ferrosos, a partir de minerales, chatarra u otras materias primas, así como la producción de productos metálicos básicos. Incluye actividades como: Producción de hierro y acero. Incluye fundición, laminación, perfilado y otros procesos para elaborar acero y productos derivados. Producción de metales no ferrosos. Fabricación y refinación de aluminio, cobre, plomo, zinc, níquel y otros metales no ferrosos. Fundición de metales. Producción de piezas metálicas mediante procesos de fundición y moldeo.										2	2	3									10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.	
C. Industria Manufacturera	Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo	Comprende la transformación de metales en artículos terminados o semi-terminados, destinados a la construcción, el transporte, la industria y el consumo, excluyendo la producción de maquinaria y equipos. Incluye actividades como: Fabricación de estructuras metálicas y productos de herrería. Incluye vigas, columnas, puentes, torres, depósitos y otros artículos estructurales. Fabricación de tanques, recipientes y generadores de vapor. Producción de calderas, chataras, tanques metálicos y recipientes industriales. Fabricación de armas y municiones. Producción de armas de fuego, municiones y material militar. Fabricación de artículos de ferretería, tornillos, clavos y otros productos metálicos diversos. Incluye cerraduras, braguas, herramientas manuales, envases metálicos y artículos mayores.										2	2	3									Un módulo cada 120 m2. Mínimo 1 cubiertos módulo.	
C. Industria Manufacturera	Fabricación de productos electrónicos, informáticos, electrónicos y ópticos	Comprende la producción de equipos, componentes y dispositivos electrónicos, informáticos, de telecomunicaciones, medición, control y óptica, destinados al consumo, la industria y los servicios. Incluye actividades como: Fabricación de computadores y equipos periféricos. Incluye PCs, notebooks, servidores, impresoras y accesorios relacionados. Fabricación de equipos de comunicación. Producción de teléfonos, routers, antenas, sistemas de transmisión y equipos de telecomunicaciones. Fabricación de componentes electrónicos. Incluye semiconductores, circuitos impresos, microchips, condensadores y dispositivos similares. Fabricación de instrumentos de medición, control, navegación y radiofrecuencia. Producción de equipos de precisión, instrumentos ópticos, relojes y aparatos de control. Fabricación de equipos médicos y ópticos. Producción de aparatos oftalmológicos, lentes, prismas, lentes, equipos de diagnóstico y tratamiento.	1. (Hasta 100m2)			1. (Hasta 100m2)						2	2	3								1. (Hasta 100m2)		1 módulo
C. Industria Manufacturera	Fabricación de maquinaria y equipos electrónicos	Comprende la producción de maquinaria y equipos de uso general o específico que incorporan sistemas electrónicos y automatizados, destinados a la industria, la construcción, la agricultura, la energía y otros sectores productivos. Incluye actividades como: Maquinaria de uso general. Incluye motores, bombas, compresores, hornos, maquinaria de ventilación y refrigeración industrial. Maquinaria agrícola y forestal. Producción de tractores, cosechadoras, sembradoras y equipos mecánicos con integración electrónica. Maquinaria para la construcción y minería. Fabricación de excavadoras, grúas, mezcladoras, perforadoras y equipos pesados. Maquinaria para la industria manufacturera. Incluye equipos para alimentos, textiles, papel mas, imprentas y producción de plásticos o caucho. Maquinaria y equipos especializados. Producción de robots industriales, equipos de automatización, dispositivos electrónicos aplicados a procesos productivos.										2	2	3									10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.	
C. Industria Manufacturera	Fabricación de maquinaria y equipo	Comprende la producción de maquinaria de uso general y específico, destinada a la industria, la agricultura, la construcción, la energía y otros sectores productivos, excluyendo los equipos eléctricos y electrónicos. Incluye actividades como: Maquinaria de uso general. Incluye motores, bombas, compresores, hornos industriales y equipos de ventilación o refrigeración. Maquinaria agrícola y forestal. Fabricación de tractores, cosechadoras, sembradoras y otros equipos mecánicos. Maquinaria para la construcción y minería. Incluye excavadoras, grúas, mezcladoras de concreto, perforadoras y equipos de movimiento de suelos. Maquinaria para la industria manufacturera. Producción de equipos para procesar alimentos, textiles, papel, plásticos, caucho y otros insumos.										2	2	3									10% de la superficie cubierta. Mínimo 1 módulo.	

[Handwritten signature]

CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	DEFINICIÓN	AC	CU	RA	RTWA	RMB	R	RE	CH	HP	RI	SI	I	HC	CE	CCA	CCDA	CCDM	CCDB	CCCV	C1	EST.	CARGA DESC.
E. Suministro de Agua, Cloacas, Gestión de Residuos	Recolección, transporte, tratamiento y gestión de Residuos	Comprende las actividades destinadas a la recolección, traslado, procedimiento y disposición final de residuos sólidos, líquidos y gaseosos, así como los servicios de gestión ambiental asociados. Incluye actividades como: Recolección, Actividades de recolección, domiciliaria, comercial o industrial de residuos comunes, diferenciados o peligrosos. Transporte: Tratado de residuos desde los puntos de generación hasta plantas de tratamiento o disposición final, en condiciones seguras y autorizadas. Tratamiento: Proceso de separación, reducción, compostaje, incineración, estabilización u otras técnicas para reducir el volumen o la peligrosidad de los residuos. Gestión de residuos: Actividades de planificación, control y operación integral de sistemas de manejo de residuos, incluyendo rellenos sanitarios, plantas de transferencia y servicios de saneamiento ambiental.											3										Un módulo cada 120 m2 Mínimo 1 módulo	10% de la superficie del terreno. Mínimo 1 módulo
F. Construcción	Actividades Especializadas de Construcción	Comprende los trabajos específicos dentro del sector de la construcción que requieren conocimientos técnicos o equipamiento particular, efectuados de manera independiente o como parte de una obra principal. Incluye actividades como: Preparación del terreno: Demoliciones, excavaciones, nivelación, movimiento de suelos y acondicionamiento previo a la obra. Instalaciones y montajes: Colocación de sistemas eléctricos, de gas, sanitarios, calefacción, aire acondicionado y telecomunicaciones. Terminaciones y acabados: Revocados, pintura, yesería, colocación de pisos y revestimientos, carpintería, herrería y trabajos de vidriería. Obras especializadas: Impermeabilización, alisados, termicas o acústicas, montaje de estructuras metálicas, trabajos de altura o en hormigón armado.	1 Hasta 100m2			1 Hasta 100m2						3	3	3	1 Hasta 100m2	1		2	2		1 Hasta 100m2	2		10% de la superficie del terreno. Mínimo 1 módulo

Indicadores Con Servicios

Z/C	Nombre	Densidad	Vivienda por Lote	FOS	FOT	Altura	Altura PB	Retiro Frente	Rubro Fondo	CLM	Caschera	PBI	Premio Frente	Premio Retiro Lateral	Premio Ancho Frente	Premio Menor FOS
CU	Centralidad Urbana	1250		0,6	2,50	14	3,5	5	6	30%	1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar	SI	1,50%	2,50%	2,00%	1,00%
AC	Area Central	1375		0,6	2,75	16,5	3	3	6	30%	1 cada 70m2 Cub o 2 cada 3 UF para Multifamiliar	SI	3,00%	1,00%	2,00%	0,20%
RA	Residencial Alta	1500		0,6	3,00	25	3	3	6	35%	1 cada 100m2 Cub		2,00%	3,75%	2,50%	0,35%
RTMA	Residencial de Transición Media Alta	1000		0,6	1,80	12	3	3	8	30%	1 cada 100m2 Cub		3,50%	1,00%	2,50%	0,00%
RMB	Residencial Media Baja	500		0,6	1,00	9	2,65	3	8	35%	1 cada 120m2 Cub		3,00%	3,75%	2,50%	0,35%
RI	Residencial Mixta	300	1 Cada 200m2	0,6	1,00	9	2,65	3	6	35%	1 cada 120m2 Cub		3,00%	3,75%	2,50%	0,35%
R	Residencial	200	1 Cada 300m2	0,6	0,80	9	2,65	3	8	35%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
RE	Residencial Especial	180	1	0,5	0,60	9	2,65	3	8	35%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CH	Casco Histórico	150	1	0,5	0,60	9	2,65	3	8	35%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
HP	Hurlingham Park	400		0,4	1,20	20	2,65	3	3	35%	1 cada 100m2 Cub		1,50%	2,50%	2,00%	1,00%
SI	Semi Industrial	200	1 Cada 250m2	0,7	1,20	14	2,65	0	6	20%	1 cada 100m2 Cub		3,00%	3,75%	2,50%	0,35%
I	Industrial	200	1	0,8	1,20	14	2,65	0	6	15%	1 cada 200m2 Cub		3,00%	3,75%	2,50%	0,35%
HC	Hurlingham Centro	1500		0,6	3,00	25	3,5	3	6	30%	1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar	SI	5,00%	5,00%	5,00%	2,00%
CE	Corredor Especial	1375		0,6	2,50	17	3,5	5	6	30%	1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar	SI	3,00%	1,00%	2,50%	0,20%
CCAU	Corredor Comercial Arturo Jauretche	1000		0,6	2,50	17	3,5	0	6	25%	1 cada 70m2 Cub		0,00%	0,00%	2,50%	0,35%
CCCV	Corredor Comercial Conrado Villegas	1000		0,6	2,50	17	3,5	0	6	25%	1 cada 70m2 Cub		0,00%	0,00%	2,50%	0,35%
CCDA	Corredor Comercial Densidad Alta	1250		0,6	2,75	17	3	0	6	25%	1 cada 70m2 Cub o 2 cada 3 UF para Multifamiliar	SI	3,00%	1,00%	2,50%	0,35%
CCDM	Corredor Comercial Densidad Media	750		0,6	1,50	12	3	0	6	35%	1 cada 100m2 Cub		3,00%	3,75%	2,50%	0,35%
CCDB	Corredor Comercial Densidad Baja	180	1	0,6	1,50	9	3	0	8	35%	1 cada 120m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
C1	Comercial de Eje Vial	1375		0,6	2,75	16,5	3	0	6	30%	1 cada 100m2 Cub o 1 cada 2 UF para Multifamiliar	SI	1,00%	0,50%	2,50%	0,20%

5-

Indicadores Sin Servicios																
Z/C	Nombre	Densidad	Viviendas por Lote	FOS	FOT	Altura	Altura PB	Retiro Frente	Retiro Fondo	CLM	Cociera	PBL	Premio Frente	Premio Lateral	Premio Ancho Frente	Premio Menor FOS
CU	Centralidad Urbana	150	1	0,6	1,20	9	3,5	5	6	30%	1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
AC	Área Central	150	1 Cada 200m2	0,6	1,20	9	3	3	6	30%	1 cada 70m2 Cub o 2 cada 3 UF para Multifamiliar		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
RA	Residencial Alta	150		0,6	2,00	25	3	3	6	35%	1 cada 100m2 Cub		2,00%	3,75%	2,50%	0,35%
RTMA	Residencial de Transición Media Alta	150	1 Cada 200m2	0,6	0,80	9	3	3	8	30%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
RMB	Residencial Media Baja	150	1 Cada 200m2	0,6	0,80	9	2,65	3	8	35%	1 cada 120m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
RI	Residencial Mixta	150	1 Cada 250m2	0,6	1,20	9	2,65	3	6	35%	1 cada 120m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
R	Residencial	100	1 Cada 300m2	0,6	0,60	9	2,65	3	8	35%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
RE	Residencial Especial	100	1	0,5	0,60	9	2,65	3	8	35%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CH	Casco Histórico	100	1	0,5	0,50	9	2,65	3	8	35%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
HP	Hurlingham Park	400		0,4	1,20	20	2,65	3	3	35%	1 cada 100m2 Cub		1,50%	2,50%	2,00%	1,00%
SI	Semi Industrial	200	1 Cada 300m2	0,7	1,20	14	2,65	0	6	20%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
I	Industrial	200	1	0,8	1,20	14	2,65	0	6	15%	1 cada 200m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
HC	Hurlingham Centro	150	1 Cada 300m2	0,6	1,50	9	3,5	3	6	30%	1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CE	Corredor Especial	150	1 Cada 300m2	0,6	1,20	9	3,5	5	6	30%	1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CCAI	Corredor Comercial Arturo Jauretche	150	1 Cada 300m2	0,6	1,20	9	3,5	0	6	25%	1 cada 70m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CCCV	Corredor Comercial Conrado Villegas	1000		0,6	2,50	17	3,5	0	6	25%	1 cada 70m2 Cub		0,00%	0,00%	2,50%	0,35%
CCDA	Corredor Comercial Densidad Alta	150	1 Cada 300m2	0,6	1,20	9	3	0	6	25%	1 cada 70m2 Cub o 2 cada 3 UF para Multifamiliar		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
GCDM	Corredor Comercial Densidad Media	150	1 Cada 300m2	0,6	1,20	9	3	0	6	35%	1 cada 100m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
CCDB	Corredor Comercial Densidad Baja	180	1	0,6	1,50	9	3	0	8	35%	1 cada 120m2 Cub		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
C1	Comercial de Eje Vial	150	1 Cada 300m2	0,6	1,20	9	3	0	6	30%	1 cada 100m2 Cub o 1 cada 2 UF para Multifamiliar		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

CU

Centralidad Urbana

USOS

Área núcleo estratégico del municipio destinada a concentrar actividades comerciales, administrativas, institucionales y de servicios, integrando residencias multifamiliares de alta densidad. Su planificación busca maximizar la accesibilidad y el uso continuo del espacio aprovechando la infraestructura y servicios para fomentar un dinamismo urbano que revitaliza el tejido existente.

INDICADORES URBANÍSTICOS			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	1,50%	0,00%
FOT	2,5	1,2	MENOR SUPERFICIE	1,00%	0,00%
APM	14,0	9,0	RETIRO LATERAL	2,50%	0,00%
DENSIDAD	1250	150	ANCHO DE FRENTE	1,50%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	-	1			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
CLM	30%		CS		SS
FRENTE	5		SI		NO
FONDO	6		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
			1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar		

AC			USOS		
Area Central			Área nodal, concebida como el epicentro de actividades comerciales, administrativas, financieras e institucionales, adaptadas a la escala de cada comunidad. Permite residencias multifamiliares de alta densidad, promoviendo una integración armónica que revitaliza el tejido urbano y fomenta la accesibilidad y el movimiento continuo.		
INDICADORES URBANÍSTICOS			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	3,00%	0,00%
FOT	2,8	1,2	MENOR SUPERFICIE	0,20%	0,00%
APM	16,5	9,0	RETIRO LATERAL	1,00%	0,00%
DENSIDAD	1375	150	ANCHO DE FRENTE	3,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 200m2			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS	SS	
CLM	30%		SI	NO	
FRENTE	3		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	6		1 cada 70m2 Cub o 2 cada 3 UF para Multifamiliar		

RA

USOS

Área destinada a viviendas multifamiliares de alta densidad, con comercios, oficinas y servicios como usos complementarios. Su estructura urbana fomenta la diversidad de actividades, asegurando un equilibrio entre la densidad residencial y la funcionalidad de los servicios a escala local.

Residencial Alta

INDICADORES URBANÍSTICOS				PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		
	CS	SS		CS	SS	SS
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	2,00%	2,00%	2,00%
FOT	3,0	2,0	MENOR SUPERFICIE	0,35%	0,35%	0,35%
APM	25,0	25,0	RETIRO LATERAL	3,75%	3,75%	3,75%
DENSIDAD	1500	150	ANCHO DE FRENTE	2,00%	2,00%	2,00%
VIVIENDAS POR LOTE	-	-				
RETIROS OBLIGATORIOS				PBL		
RETIRO	METROS			PROVISIÓN DE SERVICIOS		
	CS	SS		CS	SS	SS
CLM	35%			NO	NO	NO
FRENTE	3			METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	6			1 cada 100m2 Cub		

RTMA

Residencial de Transición Media Alta

USOS

Alta Área de transición que conecta corredores comerciales con zonas residenciales de menor densidad, actuando como un enlace funcional. Su uso predominante es la vivienda multifamiliar y unifamiliar de densidad media-alta, admitiendo usos comerciales y administrativos como complementarios para integrar el tejido urbano circundante.

INDICADORES URBANÍSTICOS			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	3,50%	0,00%
FOT	1,8	0,8	MENOR SUPERFICIE	0,00%	0,00%
APM	12,0	9,0	RETIRO LATERAL	1,00%	0,00%
DENSIDAD	1000	150	ANCHO DE FRENTE	3,50%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 200m2			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS		SS
CLM	30%		NO		NO
FRENTE	3		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	8		1 cada 100m2 Cub		

RMB

Residencial Media Baja

USOS

Área destinada a viviendas multi o unifamiliares de densidad moderada, enriquecida con comercios y servicios a escala barrial. Su diseño funcional asegura un equilibrio entre el uso residencial y los servicios locales, promoviendo un crecimiento ordenado, accesible y comunitario.

INDICADORES URBANÍSTICOS			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	3,00%	0,00%
FOT	1,0	0,8	MENOR SUPERFICIE	0,35%	0,00%
APM	9,0	9,0	RETIRO LATERAL	3,75%	0,00%
DENSIDAD	500	150	ANCHO DE FRENTE	3,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 200m2			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS	SS	
CLM	35%		NO	NO	
FRENTE	3		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	8		1 cada 120m2 Cub		

[Handwritten signature]

RI			USOS		
Residencial Mixta			Área versátil destinada a viviendas de baja densidad, complementada por una amplia gama de usos como comercios, pequeños talleres e industrias de bajo impacto. Su planificación fomenta la flexibilidad y la integración de actividades productivas en el tejido residencial, promoviendo un entorno dinámico y sostenible.		
INDICADORES URBANÍSTICOS			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	3,00%	0,00%
FOT	1,0	1,2	MENOR SUPERFICIE	0,35%	0,00%
APM	9,0	9,0	RETIRO LATERAL	3,75%	0,00%
DENSIDAD	300	150	ANCHO DE FRENTE	3,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	1 Cada 200m2	1 Cada 250m2			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS		SS
CLM	35%		NO	NO	
FRENTE	3		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	6		1 cada 120m2 Cub		

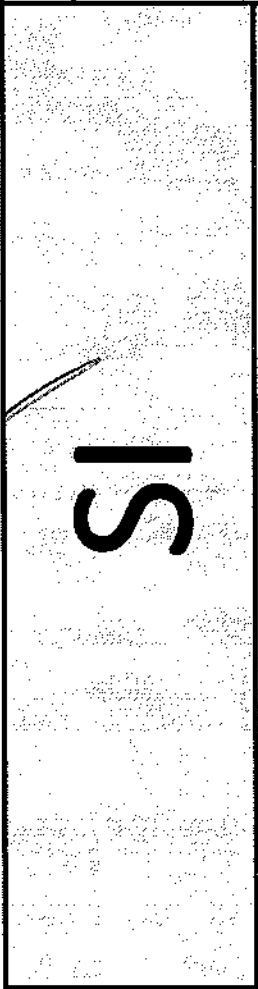
52

R		USOS	
		Área destinada a viviendas unifamiliares con comercios básicos diarios como uso complementario. Su diseño prioriza un ambiente tranquilo y comunitario, con espacios verdes y cercos que aseguran privacidad, y veredas adaptadas a las condiciones locales que refuerzan la accesibilidad peatonal y la integración barrial.	
Residencial		PREMIOS FOT Y DENSIDAD	
INDICADORES URBANÍSTICOS		PROVISIÓN DE SERVICIOS	
INDICADOR	CS	SS	
FOS	0,6	0,6	0,00%
FOT	0,8	0,6	0,00%
APM	9,0	9,0	0,00%
DENSIDAD	200	100	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	1 Cada 300m2	1 Cada 300m2	
RETIROS OBLIGATORIOS		PBL	
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS
CLM	35%		CS
FRENTE	3		NO
FONDO	8		METROS CUBIERTOS POR COCHERA
		1 cada 100m2 Cub	

RE		USOS	
Residencial Especial		Área destinada exclusivamente a viviendas unifamiliares, diseñada para preservar un carácter residencial exclusivo y homogéneo.	
INDICADORES URBANÍSTICOS		PREMIOS FOT Y DENSIDAD	
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		PROVISIÓN DE SERVICIOS
	CS	SS	CS SS
FOS	0,5	0,5	0,00% 0,00%
FOT	0,6	0,6	0,00% 0,00%
APM	9,0	9,0	0,00% 0,00%
DENSIDAD	180	100	0,00% 0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	1	1	
RETIROS OBLIGATORIOS		PBL	
RETIRO	METROS	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
		CS	SS
CLM	35%	NO	NO
FRENTE	3	METROS CUBIERTOS POR COCHERA	
FONDO	8	1 cada 100m2 Cub	

<div>CH</div> <div>Casco Histórico</div>		USOS			Área de valor patrimonial en las inmediaciones del núcleo histórico de Hurlingham, caracterizada por su riqueza arquitectónica, cultural y ambiental. Prioriza la conservación de edificaciones mediante un catálogo de protección (integral, estructural o cautelar; ver Artículo 9.1).
INDICADORES URBANÍSTICOS			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,5	0,5	RETIRO FRENTE	0,00%	0,00%
FOT	0,6	0,5	MENOR SUPERFICIE	0,00%	0,00%
APM	9,0	9,0	RETIRO LATERAL	0,00%	0,00%
DENSIDAD	150	100	ANCHO DE FRENTE	0,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	1	1			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS		SS
CLM	35%		NO		NO
FRENTE	3		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	8		1 cada 100m2 Cub		

<div><div>HP</div><div>Hurlingham Park</div></div>		USOS			
		Área destinada al Proyecto Hurlingham Park autorizado por ordenanza N° 9579/24.			
INDICADORES URBANÍSTICOS		PREMIOS FOT Y DENSIDAD			
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,4	0,4	RETIRO FRENTE	1,50%	1,50%
FOT	1,2	1,2	MENOR SUPERFICIE	1,00%	1,00%
APM	20,0	20,0	RETIRO LATERAL	2,50%	2,50%
DENSIDAD	400	400	ANCHO DE FRENTE	1,50%	1,50%
VIVIENDAS POR LOTE	-	-			
RETIROS OBLIGATORIOS		PBL			
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS	SS	
CLM	35%		NO	NO	
FRENTE	3		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	3		1 cada 100m2 Cub		

	USOS	
	Área destinada a actividades manufactureras, de almacenaje y servicios, planificada para garantizar condiciones ambientales adecuadas y preservar la calidad urbana del entorno. Admite viviendas de baja densidad como uso complementario, promoviendo un desarrollo industrial sostenible.	

Semi Industrial		
-----------------	--	--

INDICADORES URBANÍSTICOS				PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS			INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS			CS	SS
FOS	0,7	0,7		RETIRO FRENTE	3,00%	0,00%
FOT	1,2	1,2		MENOR SUPERFICIE	0,35%	0,00%
APM	14,0	14,0		RETIRO LATERAL	3,75%	0,00%
DENSIDAD	200	200		ANCHO DE FRENTE	3,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	1 Cada 250m2	1 Cada 300m2				

RETIROS OBLIGATORIOS				PBL		
RETIRO	METROS			PROVISIÓN DE SERVICIOS		
	CS	SS		CS	SS	
CLM	20%			NO	NO	
FRENTE	0			METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	6			1 cada 100m2 Cub		

				USOS	
				Espacio especializado en actividades industriales de gran escala, como manufactura, almacenaje y logística, con un enfoque en minimizar el impacto ambiental. Permite usos comerciales y residenciales de baja densidad con restricciones, con cercos diseñados para seguridad y veredas que facilitan el acceso.	
				PREMIOS FOT Y DENSIDAD	
		INDICADORES URBANÍSTICOS		PROVISIÓN DE SERVICIOS	
INDICADOR		PROVISIÓN DE SERVICIOS		CS	
FOS		0,8		0,00%	
FOT		1,2		0,00%	
APM		14,0		0,00%	
DENSIDAD		200		0,00%	
VIVIENDAS POR LOTE		1		0,00%	
				PBL	
		RETROS OBLIGATORIOS		PROVISIÓN DE SERVICIOS	
RETIRO		METROS		CS	
CLM		15%		NO	
FRENTE		0		METROS CUBIERTOS POR COCHERA	
FONDO		6		1 cada 200m2 Cub	

1

HC

USOS
<p>Alineamiento urbano que constituye el eje comercial, administrativo e institucional principal del municipio, diseñado para actividades de gran escala y residencias de alta densidad. Aprovecha su alta accesibilidad y conexión con redes de transporte metropolitano para promover un uso continuo y dinámico del espacio.</p>

accesibilidad y conexión con redes de transporte metropolitano para promover un uso continuo y dinámico del espacio.

INDICADORES URBANÍSTICOS	PREMIOS FOT Y DENSIDAD
--------------------------	------------------------

INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS
FOS	0,6	0,6
FOT	3,0	1,5
APM	25,0	9,0
DENSIDAD	1500	150
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 300m2

INDICADOR	CS	SS
FOS	0,6	0,6
FOT	3,0	1,5
APM	25,0	9,0
DENSIDAD	1500	150
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 300m2

INDICADOR	
	SS
	SS

FOS	0,6	0,6
-----	-----	-----

FOT	3,0	1,5
-----	-----	-----

APM	25,0	9,0
-----	------	-----

DENSIDAD	1500	150
----------	------	-----

RETIROS OBLIGATORIOS

PBL

RETIRO	METROS	PROVISIÓN DE SERVICIOS
		CS
		SS

RETIRO	METROS

CLIM	30%
------	-----

FRENTE	3
--------	---

METROS CUBIERTOS POR COCHERA

1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar

<div> CE</div>		USOS				
<div>Corredor Especial</div>		Alineamiento urbano dedicado a actividades comerciales que se integran con el entorno urbano y ambiental inmediato, complementado por viviendas de media densidad para fomentar una convivencia armónica.				
		PREMIOS FOT Y DENSIDAD				
		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS			
			CS	SS		
		FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE 3,00%	0,00%
		FOT	2,5	1,2	MENOR SUPERFICIE 0,20%	0,00%
		APM	17,0	9,0	RETIRO LATERAL 1,00%	0,00%
		DENSIDAD	1375	150	ANCHO DE FRENTE 3,00%	0,00%
		VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 300m2		
		RETIROS OBLIGATORIOS		PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS			
			CS	SS		
CLM	30%		SI	NO		
FRENTE	5		METROS CUBIERTOS POR COCHERA			
FONDO	6		1 cada 50m2 Cub o 1 cada UF para Multifamiliar			

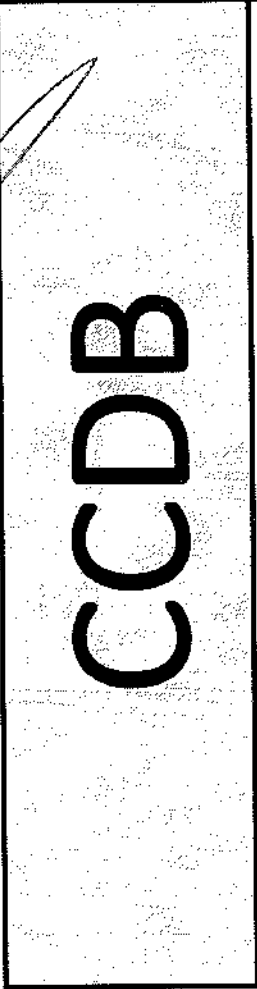
CCAJ			USOS		
Corredor Comercial Arturo Jauretche			Alineamiento urbano destinado a actividades comerciales que se integran con el entorno urbano circundante, complementado por viviendas de media densidad en áreas específicas. Promueve la sinergia entre comercio, servicios y tejido residencial, potenciando la dinámica y funcionalidad de la zona.		
			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	INDICADORES URBANÍSTICOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	0,00%	0,00%
FOT	2,5	1,2	MENOR SUPERFICIE	0,35%	0,00%
APM	17,0	9,0	RETIRO LATERAL	0,00%	0,00%
DENSIDAD	1000	150	ANCHO DE FRENTE	0,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 300m2			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS		SS
CLM	25%		NO		NO
FRENTE	0		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	6		1 cada 70m2 Cub		

8-1

CCCCV			USOS		
Corredor Comercial Conrado Villegas			Alineamiento de conectividad urbana destinado a actividades comerciales y de servicios estratégicos, que se complementa con viviendas de media densidad. Promueve la sinergia de usos (comerciales, de servicio y residenciales), consolidando un centro funcional que dinamiza y sirve a un área de influencia más amplia.		
			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADORES URBANÍSTICOS			INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
INDICADOR		PROVISIÓN DE SERVICIOS		CS	SS
FOS		0,6	RETIRO FRENTE	0,00%	0,00%
FOT		2,5	MENOR SUPERFICIE	0,35%	0,35%
APM		17,0	RETIRO LATERAL	0,00%	0,00%
DENSIDAD		1000	ANCHO DE FRENTE	0,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE		-			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS		SS
CLM		25%	NO		NO
FRENTE		0	METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO		6	1 cada 70m2 Cub		

<div>CCDA</div> <div>Corredor Comercial Densidad Alta</div>		USOS			Alineamiento urbano destinado a viviendas multifamiliares de media altura y alta densidad, junto con actividades comerciales y administrativas. Busca completar el tejido y la volumetría urbana existente, manteniendo zócalos comerciales para preservar la actividad comercial a nivel de calle.	
INDICADORES URBANÍSTICOS			PREMIOS FOT Y DENSIDAD			
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		
	CS	SS		CS	SS	
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	3,00%	0,00%	
FOT	2,8	1,2	MENOR SUPERFICIE	0,35%	0,00%	
APM	17,0	9,0	RETIRO LATERAL	1,00%	0,00%	
DENSIDAD	1250	150	ANCHO DE FRENTE	3,00%	0,00%	
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 300m2				
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL			
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS			
			CS		SS	
CLM		25%	SI		NO	
FRENTE		0	METROS CUBIERTOS POR COCHERA			
FONDO		6	1 cada 70m2 Cub o 2 cada 3 UF para Multifamiliar			

CCDM		USOS	
Corredor Comercial Densidad Media		Alineamiento urbano de escala barrial destinado a viviendas multifamiliares de media altura y densidad media, junto con actividades comerciales y administrativas. Su objetivo es completar el tejido urbano, manteniendo zócalos comerciales para reforzar la actividad local.	
INDICADORES URBANÍSTICOS		PREMIOS FOT Y DENSIDAD	
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		PROVISIÓN DE SERVICIOS
	CS	SS	CS
FOS	0,6	0,6	3,00%
FOT	1,5	1,2	0,00%
APM	12,0	9,0	0,00%
DENSIDAD	750	150	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 300m2	0,00%
RETIROS OBLIGATORIOS		PBL	
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS
			CS
CLM	35%		SS
FRENTE	0		NO
FONDO	6	METROS CUBIERTOS POR COCHERA	
		1 cada 100m2 Cub	



Corredor Comercial Densidad Baja

USOS			
Alineamiento urbano de escala barrial destinado a viviendas unifamiliares de baja altura y densidad, junto con actividades comerciales básicas y especializadas.			
PREMIOS FOT Y DENSIDAD			
INDICADOR	INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
		CS	SS
FOS	RETIRO FRENTE	0,00%	0,00%
FOT	MENOR SUPERFICIE	0,00%	0,00%
APM	RETIRO LATERAL	0,00%	0,00%
DENSIDAD	ANCHO DE FRENTE	0,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE			
PBL			
RETIROS OBLIGATORIOS	RETIROS OBLIGATORIOS	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
		CS	SS
RETIRO	METROS		
CLM	35%	NO	NO
FRENTE	0	METROS CUBIERTOS POR COCHERA	
FONDO	8	1 cada 120m2 Cub	

[Handwritten signature]

<div>C1</div>			USOS		
Comercial de Eje Vial			Alineamiento urbano orientado al comercio especializado a escala municipal o metropolitana, complementado por usos que apoyan la circulación vehicular, como servicios relacionados con el transporte.		
INDICADORES URBANÍSTICOS			PREMIOS FOT Y DENSIDAD		
INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS		INDICADOR	PROVISIÓN DE SERVICIOS	
	CS	SS		CS	SS
FOS	0,6	0,6	RETIRO FRENTE	1,00%	0,00%
FOT	2,8	1,2	MENOR SUPERFICIE	0,20%	0,00%
APM	16,5	9,0	RETIRO LATERAL	0,50%	0,00%
DENSIDAD	1375	150	ANCHO DE FRENTE	1,00%	0,00%
VIVIENDAS POR LOTE	-	1 Cada 300m2			
RETIROS OBLIGATORIOS			PBL		
RETIRO	METROS		PROVISIÓN DE SERVICIOS		
			CS		SS
CLM	30%		SI		NO
FRENTE	0		METROS CUBIERTOS POR COCHERA		
FONDO	6		1 cada 100m2 Cub o 1 cada 2 UF para Multifamiliar		

ZPHP - Zona de Promoción del Hábitat Popular

Polígonos comprendidos por zonas protegidas conforme al Registro Nacional de Barrios Pop (RENABAP) y el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP).

Polígono comprendido por la calle El Zorzal, Jose de Malarredo, Desaguadero, Arroyo Soto, Calle 9 (Barrio Procrear), Camino del Inta, Arroyo Soto, cerrando en calle El Zorzal.

