



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

**VISTO:**

El capítulo XXVI de la Constitución Provincial, La Ley Provincial XII-349-2004, la ley XII-350-2004, el Decreto Provincial 4543-MI-2002 la Resolución 01-MdLP-2007 y las Resoluciones 03-MdLP-MLyRI-2003 y 04-MdLP-MLyRI-2003, Ley Nº 5.366, de creación del Municipio de la Ciudad de La Punta, y facultades delegadas por la misma; y

**CONSIDERANDO:**

Que la denominación y características generales de cada una de las zonas que componen la Ciudad de La Punta se establecieron mediante Decreto 4543-MI-2002;

Que es necesario contar con un instrumento legal actualizado que permita regular el crecimiento de los aspectos inherentes a la estructura física de todas las zonas que conforman el Ejido Municipal de la Ciudad de La Punta;

Que en atención al respeto de la geografía natural y la conservación del medio ambiente, se pretende respetar una imagen arquitectónica que acompañe y realce el paisaje natural;

Que es necesario para un mejor ordenamiento urbanístico y social, establecer reglas y normativas acordes a la modernidad y preservación natural de la tierra y su utilización;

Que dentro de éste marco, el Municipio de la Ciudad de La Punta, utilizando un criterio superador, redefine las condiciones urbanísticas y zonificación, en ésta Ciudad;

Que la presente reglamentación tiene por objeto modificar y ampliar las normas establecidas anteriormente en materia de uso, ocupación y paisaje urbano de la ciudad y aspectos urbanísticos compatibles con el desarrollo económico y social, en armonía con el entorno físico y natural;

Por ello y en uso de sus atribuciones;

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE  
DE LA CIUDAD DE LA PUNTA-SAN LUIS  
SANCIONA CON FUERZA DE:**

**ORDENANZA**

**Art. 1º-** Establecer como definiciones urbanísticas específicas de la Zona Urbana de la Ciudad de La Punta, lo siguiente:

**DEFINICIONES:**

**a) Uso del Suelo Dominante:** el uso que señalándose como preferencial caracteriza una determinada zona, por lo tanto se desea conservar en sus condiciones esenciales y promover prospectivamente.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

**b) Uso del Suelo Complementario:** es el uso que considerándose compatible con el uso del suelo dominante, dentro de determinados límites, lo convalida admitiéndoselo en forma subordinada y controlada.

**c) Uso del Suelo Condicionado:** es aquel uso que no corresponda a la zona por resultar incompatible al uso dominante y/o complementario, y que solo podrá efectuarse eventualmente, con previa y expresa autorización del Organismo competente cuando no afecte las características de la zona.

### **INDICADORES URBANÍSTICOS:**

**a) Factor de ocupación del suelo (F.O.S.):** coeficiente que multiplicado por la superficie de la parcela, establece:

- La superficie de la misma que puede ser ocupada por la proyección del volumen construible (superficie máxima a techar);
- La superficie máxima de impermeabilización del suelo;
- La superficie mínima del espacio verde.

$$\text{F.O.S.} = \frac{\text{Superficie ocupada}}{\text{Superficie parcela}}$$

**b) Factor de ocupación total (F.O.T.):** es el coeficiente que indica el porcentaje máximo de superficie cubierta total a edificar en la parcela; resultante de dividir la superficie total construida, sobre la superficie de la parcela.

$$\text{F.O.T.} = \frac{\text{Superficie total construida}}{\text{Superficie parcela}}$$

**c) Línea Municipal (L. M):** delimitación entre el dominio público municipal y el dominio privado.

**d) Línea de Edificación (L. E):** límite determinado legalmente para efectuar la edificación.

**e) Altura Máxima de Edificación:** es la altura que por sobre la cual no se podrá elevar ningún tipo de edificación.

**f) Altura mínima de edificación sobre fachada:** es la altura mínima exigida sobre fachada destinada a mantener el perfil y la proporción de las edificaciones respecto al espacio público calle.

La forma de medir alturas será sobre una o más líneas verticales, que unan el piso con la parte superior del edificio, midiéndose desde el nivel terminado de la planta baja con el punto más alto de los techos.

**g) Vereda:** espacio de la calle, determinado entre la Línea de Cordón Vereda y la Línea Municipal, destinado al tránsito de peatones.

**h) Espacio verde obligatorio (E.V.O.):** superficie comprendida entre la línea municipal (L. M.) línea de edificación, que se encuentra a tres (3) metros de distancia paralela a la línea municipal y ejes medianeros. Dicho espacio se aplica al Reglamento Urbanístico de las Viviendas Residenciales Urbanas.

**i) Se entiende por:** “Barrio Cerrado”, “Club de campo”, “Countries”, “Conjunto integrales para residencias de fin de semana” o “Pequeños núcleos autónomos de casa de fin de semana” a todo emprendimiento urbano destinado a uso residencial predominante con equipamiento para actividades de uso común, cuyo perímetro



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

se materializa mediante cerramiento y que reúne las siguientes características básicas:

- 1.- Estar localizado dentro del Ejido Municipal.
- 2.- Un porcentaje del inmueble deberá estar destinado para construcción de viviendas.
- 3.- El porcentaje restante deberá ser de dominio común: las calles y áreas de circulación interna, y podrán estar equipadas con áreas de actividades recreativas, culturales, deportivas, comerciales, etc.
- 4.- Las calles, áreas de circulación interna y de actividades de uso común y el área residencial deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convierta en un todo inescindible.
- 5.- El área de usos comunes no podrá ser modificada para un uso distinto al fue creado. Tampoco podrá subdividirse, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área residencial.

**Art. 2º- ZONIFICACIONES:**

- a) **Zona Residencial Urbana I** (denominadas como Terra y Las Cañadas en la planificación original): área delimitada al Norte por Av. Universitaria, al Sur por Av. De Las Cañadas, al Este por ruta Provincial nº 3 y al Oeste según lo especificado en plano: **Adjunto I**.
- b) **Zona Residencial urbana II:** delimitada al norte, sur y este por la línea límite del éjido municipal, al oeste por ruta Provincial N° 3.
- c) **Zona Comercial:** área comprendida por la Subzonas Comerciales SZ1.SZ2, SZ3,SZ4 a saber:  
SZ 1: incluye las manzanas denominadas **129, 130, 131, 132, 137, 138, 139,140**.  
SZ 2: incluye las manzanas denominadas como **126, 127, 128, 133, 134, 135, 136,141**.  
SZ 3: comprende los lotes cuyos frentes den sobre las Subzona I y II correspondientes a los actuales espacios verdes denominados **EV122, EV123, EV124, EV125**.  
SZ 4: comprende los lotes cuyos frentes den sobre el Boulevard. Carolina Tobar García durante todo su recorrido.
- d) **Zona turística:** ( denominada Petra en la planificación original)
- e) **Zonas protegidas:** incluye la reserva pasos del Suyuque, el Parque Autóctono y el Paseo de Las Cañadas.
- f) **Zona Agrícola:** (denominada Huella en la planificación original)
- g) **Zona Industrial:** dicha zona se localiza en la intersección de la Ruta Nacional N° 146 y la continuación del Boulevard Las Cañadas hacia su intersección con Ruta Nacional N° 7.
- h) **Zona Cultural:** (denominada Puebla en la planificación original)

**Art. 3º-** Establecer como Reglamento Urbanístico específico para la **ZONA RESIDENCIAL URBANA I** lo siguiente:

**Uso del Suelo**

- a) **Uso Dominante:** Residencial
- b) **Uso Complementario:** Cultural, Educativo y/o Recreativo, Comercio Minorista y Servicios.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

**c) Uso Condicionado:** Industrial y/o talleres y lavaderos de automotores, que alteren la Calidad Ambiental del lugar.

- Los salones bailables, discos y salones de fiestas no podrán estar ubicados a menos de 1000Mts. de las viviendas.

- Salas Velatorias: No podrá ubicarse a menos de 100Mtrs de viviendas y a menos de 500Mtrs. De locales comerciales

**Condiciones referidas al Uso Dominante:**

**Subdivisión de Suelo.**

**Parcelas.**

**Dimensiones.**

a) Superficie mínima: 312.50 m<sup>2</sup>

b) Dimensión de frente mínimo: 12.50 m<sup>2</sup>

**Formas de Ocupación del Suelo:**

a) FOS: 0.50 (156.25 m<sup>2</sup>)

b) FOT: 0.70 (218.75 m<sup>2</sup>)

c) Retiros de frente: Podrá construirse hasta el 50 % de la superficie denominada Espacio Verde Obligatorio (E.V.O).

d) Limitación de las salientes en las fachadas.

**1.- En Planta Baja (en los primeros 3 metros de altura)**

Ménsulas y balcones o voladizos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30 metros y dentro de una línea que una este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3.00 metros.

**2.- Arriba de los 3.00 metros de altura**

Molduras, ornamentos y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales.

**3.- Salientes de Balcones**

En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la Línea de Edificación hasta 1 metro, excepción hecha de los que correspondan a edificaciones frente a espacios verdes, que podrán tener una saliente máxima de 1.20 m.

En las fachadas laterales de esquina, no se podrán construir balcones que sobresalgan de la Línea de Edificación.

Las barandas o antepechos tendrán una altura no menor a 0.90 m., medidos desde el solado del balcón y sus caladuras y los espacios existentes entre los elementos constructivos resguardarán de todo peligro.

Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0.15 m. de los ejes medianeros.

Saliente de aleros.

La saliente máxima de un alero será igual al autorizado para los balcones.

**Altura de Edificación:**

Para uso residencial:

Altura máxima de edificación: 7.50 m., excluidos tanques y chimeneas

Altura máxima de cubrerías: 7.50 m.

Altura máxima de fachadas: 6.50 m.

**Patios de iluminación y ventilación**

- Forma de medir los patios

Las medidas de los patios se tomarán con exclusión de los muros medianeros y de la proyección de todo voladizo.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- Prohibiciones relativas a los patios.

Prohibición de cubrir patios. No se pueden cubrir patios en edificios existentes o construidos de acuerdo con este Reglamento mediante cubierta alguna, salvo cuando el patio resulte innecesario según las prescripciones vigentes. Sólo se permiten toldos plegables de tela o metálicos.

- Colocación de toldos en patios de viviendas.

Solo se permitirán en estos casos.

Toldos plegables rebatibles totalmente realizados en tela o cualquier material flexible.

Los toldos de estructura fija realizados con materiales rígidos que posean aletas móviles, por lo tanto, prohíbanse los toldos de estructura fija que no cumplan con esta condición.

- Clasificación de los patios

Los patios de iluminación y ventilación según sus dimensiones y su función se clasifican en:

-Patios Principales

-Patios Secundarios o Auxiliares

- Patios principales rectangulares

Los lados de los patios principales no podrán ser menores de (3.00 m. x 4.00 m.), respectivamente.

- Patios principales no rectangulares

En los patios principales no rectangulares se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual al lado mínimo, o, en caso de patios alargados, una elipse cuyos ejes correspondan a los lados mínimos requeridos.

- Patios secundarios o auxiliares

Son aquellos que no actúan como única iluminación y ventilación de un local. Cualquiera de sus lados no debe ser inferior a 1.50 m.

**Clasificación de los locales**

A los efectos de este Reglamento, los locales se clasificarán como sigue:

- Locales de Primera Clase: son los locales principales de la vivienda o de trabajo individual o colectivo de larga permanencia, (dormitorios, comedores, salas de estar, estudios, oficinas, consultorios médicos).

- Locales de Segunda Clase: son locales con necesidad de buena iluminación y ventilación, pero de permanencia limitada, locales de equipamientos y/o trabajo de uso diario, (cocinas, cuartos de planchar o de costura, lavaderos y habitación de servicio).

- Locales de Tercera Clase: locales de uso mecánico en general y/o de estadía limitada con necesidad de muy buena ventilación y sin necesidad de iluminación natural, (baños, duchas, despensas o pequeños depósitos familiares, garajes privados, salas de máquinas, cuartos roperos o guardarropas y salas de espera.

- Locales de Cuarta Clase: locales comerciales o públicos con necesidad de buena ventilación, (locales comerciales, kioscos y pequeños negocios).

- Locales de Quinta Clase: locales de equipamiento general o depósitos de locales especiales, (depósitos comerciales o industriales, vestuarios colectivos, gimnasios y locales deportivos, garajes públicos).

- Locales de dudosa clasificación: la determinación de cada local será el que lógicamente resultase de su ubicación y dimensiones, y no el que arbitrariamente pudiera ser consignado en los planos.

- Altura mínima de los locales

-Definición: La altura libre mínima de un local, es la distancia comprendida entre el solado y el cielorraso terminados. En caso de existir vigas aparentes no podrán



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

ocupar más de un octavo de la superficie del local y las vigas dejarán una abertura libre no menor de 2.20 mts.

- Altura mínima de los locales

Clase del local	Condición	Altura libre mínima
Primera		2.50 m.
Segunda	con venta. Cruzada	2.40 m.
	Sin vent. Cruzada	2.50 m.
Tercera		2.20 m.
Cuarta	hasta 10 m. <sup>2</sup>	2.40 m.
	De 10 m. <sup>2</sup> a 25 m. <sup>2</sup>	2.60 m.
	De 25 m. <sup>2</sup> a 40 m. <sup>2</sup>	2.80 m.
	Mayor a 40 m. <sup>2</sup>	3.00m.
Quinta	hasta 20 m. <sup>2</sup>	2.20 m.
	De 20 m. <sup>2</sup> a 35 m. <sup>2</sup>	2.40 m.
	De 35 m. <sup>2</sup> a 50 m. <sup>2</sup>	2.60 m.
	Más de 50 m. <sup>2</sup>	2.80 m.

**Para locales no determinados en este Reglamento:** las alturas no podrán ser menores de 2.40 mts.

Iluminación y ventilación natural de locales

- De Primera y Segunda clase: Todos los locales de primera y segunda clase recibirán el aire y la luz de un patio principal.

- De Tercera clase: No requieren ser iluminados en forma natural por patios principales; La ventilación debe estar asegurada por medio de vanos que den a patios principales o secundarios, o por medio de conductos. Los baños, retretes o toillettes de viviendas que ventilen por medio de vanos deberán contar con un área mínima de ventilación de 0.35m<sup>2</sup>.

- De Cuarta Clase: Deberán recibir luz de día por medio de ventanas que den a fachadas o patios principales. El área de iluminación deberá corresponder al coeficiente de 1/10 sobre el área de piso. El área de ventilación será 1/3 del área de iluminación, y deberá ser en forma cruzada.

También podrán ser iluminados y ventilados por elementos ubicados en el techo (claraboyas o similar).

- De Quinta Clase: No requieren recibir luz de día por patios; La ventilación deberá estar asegurada por medio de elementos que den a patios reglamentarios o fachadas, o por medio de conductos (0.35 m<sup>2</sup>).

**Requisitos de Cercas y Muros Divisorios**

- Sobre la Línea Municipal (L.M)

Ciega: Altura máxima total: 2.50 m.

Reja con o sin cerco vivo 2.80m. Desde vereda.

- Sobre ejes medianeros (E.M.)

Materiales: mampostería (ladrillo o piedra) a la vista o revocados, premoldeados de Hº o similar.

Opcional, cerco vivo. Altura libre.

**Requisitos de Tratamiento de Veredas**

Dimensión Total: 3.00m. (Sobre vías de distribución)

5.00mts. (sobre vías arteriales)

Ancho de espacio pavimentado: 1.20m. – 120.

Ancho de carpeta verde: 1.80m. – 3.80m.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

**Solado:** deberá ser de material antideslizante. Los solados de aceras y sendas interiores estarán constituidos por pavimento continuo o discontinuo de:

- Lajas
- Cantos rodados
- Losetas
- Hº lavado.

**Forestación:** Sobre la carpeta verde correspondiente a la vereda municipal se sugiere no implantar en el terreno de la vivienda especies que pudieran presentar problemas fitosanitarios, enraizamiento y derrame natural. Se deberá contar con un árbol o arbusto cada 3mts de frente como mínimo.

**Requisitos de Edificación**

Las construcciones a realizar se regirán bajo las siguientes pautas generales de edificación:

- a) Deberá darse tratamiento morfológico a todos los espacios, sean públicos, semipúblicos o privados y respondan a superficies abiertas, semicubiertas o cubiertas.
- b) En todos los casos se respetarán los indicadores urbanísticos (FOS, FOT y altura), que tienen por objetivo garantizar la prevalencia de espacios abiertos necesarios a la característica de “Urbanización Parque”.
- c) Son obligatorios los retiros de frente establecidos, y el tratamiento de todos sus laterales como fachadas.
- d) Los volúmenes edificados cuidarán también el diseño de cubiertas de techos y sus expansiones al aire libre, en especial en el tratamiento de sus terminaciones que serán acordes al punto “A”.
- e) Las construcciones anexas, tales como quinchos, cocheras, depósitos, vestuarios, serán tratados como un todo de acuerdo a la construcción principal.
- f) Los volúmenes edificados cuidarán también el diseño arquitectónico y paisajístico, acorde al espíritu de la Ciudad de La Punta.
- g) Todas las construcciones deberán realizarse con materiales de primera calidad, utilizando técnicas constructivas acorde a la jerarquía prevista para cada zona.
- h) Tratamiento de Fachadas: Realizar el tratamiento de fachadas con materiales regionales, preferentemente mampuestos de piedra y/o ladrillo a la vista o revocados.
- i) Se aceptará el uso de la madera estructural, bajo la siguiente condición: deberá demostrarse que la madera ha sido sometida a tratamiento ignífugo, tanto que la invista el carácter estructural o de revestimiento (cielorraso o paramentos).
- j) Solo se autorizará el asentamiento de viviendas prefabricadas y/o industrializadas de tipo económicas previa presentación de antecedentes y certificaciones de Aptitud Técnica para la zona sísmica y bioclimática expedido por la Secretaría de Vivienda de La Nación. Igual criterio de excepción regirá para los sistemas constructivos no tradicionales.
- k) Los proyectos se realizarán, considerando la forestación existente en la parcela.
- l) Cláusula especial: todo tratamiento de suelo que se realice dentro de la parcela, deberá responder a un estudio integral de las áreas aledañas, destinado a dar solución de los desagües pluviales. Ninguna construcción podrá afectar los escurrimientos pluviales de otra u otras parcelas, debiéndose ejecutar las obras necesarias para encauzar las aguas hasta los desagües pluviales de la vía pública.

**Son exigencias de cumplimiento ineludible las siguientes:**

- Estructura antisísmica acorde a la zona.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- Capa aisladora horizontal y vertical
- Alcanzar coeficientes aceptables de transmitancia térmica para muros y techos.
- Todas las instalaciones conformes a reglamentaciones vigentes.
- Conexión a las redes de infraestructura de servicios existentes. Todas las acometidas serán subterráneas.
- Las construcciones deberán realizarse bajo la responsabilidad de un profesional universitario con título habilitante, que efectúe el proyecto y la dirección técnica de la obra, previa presentación formal de los comprobantes de habilitación ante quien corresponda.
- Construir, conservar y cuidar veredas, espacio verde y equipamiento urbano en el frente de la línea municipal de la parcela adquirida.

**Art.4º.-** Establecer como reglamentación normativa urbanística denominada **ZONA RESIDENCIAL URBANA II** de la Ciudad de La Punta, lo siguiente:

- Uso de suelo dominante: rural y residencial.
- Uso de suelos complementario: servicios recreativos y turísticos.
- Uso restringido: industrial, solo se autorizaran producciones de carácter artesanal o de artículos regionales, previa presentación de proyecto ante el Municipio.  
Queda prohibida la instalación de criaderos a gran escala de animales (pollos, cerdos, feed lots o similar), cementerios tradicionales, cementerios parque, depósitos de basura.
- Superficie mínima de lotes: 600m<sup>2</sup>
- Se permitirán emprendimientos con características de clubes de campo, barrios cerrados o countries.

La ejecución de un Barrio Cerrado estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos sometidos a Aprobación Municipal:

- a) Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructuras de servicios esenciales, deben estar garantizados por el/los emprendedores del proyecto.
  - b) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento para actividades de uso común, con carácter actual y futuro.
  - c) El emplazamiento no ocasionará perjuicios a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento sobre proyecciones de avenidas y vías principales. No podrán ocuparse por Barrios Cerrados las proyecciones de avenidas y otras vías principales. Se respetarán como mínimo los retiros de líneas de edificaciones vigentes.
  - d) Al proyectarse un Barrio Cerrado deberán respetarse la morfología natural de valor paisajístico, particularidades topográficas, tales como lagunas, arroyos, cursos de agua naturales, así como todo otro elemento de significación en la identidad del lugar.
  - e) El cerramiento del límite del dominio deberá ser tratado de manera que no conforme un cerramiento ciego, quedando este expresamente prohibido, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
  - f) De requerir desmonte y/o deforestación del terreno se deberá contar con el aval de las autoridades provinciales competentes.
- La forestación deberá seguir los lineamientos del Protocolo de Kyoto de acuerdo a lo pautado en la materia para la Provincia de San Luis.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- La aprobación del Proyecto estará condicionada a la provisión de infraestructura, servicios y otros requisitos básicos de conformidad con las siguientes especificaciones:

- a) Agua Potable:** El proyecto deberá asegurar el suministro para consumo en la cantidad y calidad necesaria a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles calculados en base a la población estimada. Deberá garantizar también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.
- b) Cloaca:** Se garantizará el sistema sanitario cloacal; de no existir redes, el loteador deberá presentar un proyecto de un sistema óptimo de eliminación de los efluentes, según características del terreno, sin afectación de napas, para la visación y aprobación del Municipio.
- c) Energía Eléctrica:** se exigirá la provisión tanto para las viviendas, áreas de uso común y vías de circulación el subterráneo aprobado por Edesal, previo otorgamiento de la factibilidad dada por el Municipio.
- d) Desagües Pluviales:** conectados a los sistemas de la zona, sin que afecten el drenaje natural del corredor de la Ruta 3.
- e) Calles y Accesos:** se exigirá el tratamiento de las calles principales y secundarias con materiales permeables aprobados por el Municipio.
- f) Eliminación de residuos:** deberá presentarse un proyecto que garantice un sistema que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores o similares).
- g) Plan de reforestación** aprobado por Autoridad Provincial competente.

**Parámetros urbanísticos**

Los Barrios Cerrados deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

- a) La superficie máxima** no podrá ser superior a 20 Has, la forma deberá ser preferentemente un polígono regular.
- b) La red de circulación interna** deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calzadas tendrán un ancho máximo de 6.50mts. Se garantizará la circulación de ambulancias y bomberos.
- c) Las superficies destinadas a actividades de uso común** deberán tener como mínimo el 10% de la superficie total del conjunto.
- d) Cuando las unidades funcionales se configuren como lotes:** las dimensiones mínimas serán: de 15 metros de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie.
- e) Las construcciones para el punto d)** serán de perímetro libre, y la altura será no superior a 7.50mts o el equivalente a Planta baja y un piso, debiendo la unidad edilicia proyectarse con un retiro de línea de 5,00m contados desde el borde de la faja de emplazamiento de la vía de circulación, cualquiera fuere su categoría.  
F.O.T. máximo = 0.80 para una sola vivienda por predio.  
F.O.S. máximo = 0.50 en la parcela. La superficie resultante de esta relación debe ser predominantemente parqueada.
- h) Solo estará permitido en cada parcela de uso residencial,** una unidad de vivienda individual.

- La publicación o promoción de los loteos solo será admitida previa autorización de la Municipalidad, debiéndose colocar en el anuncio el número de expediente de aprobación del mismo.

- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario específico para el uso propuesto, como también todo otro equipamiento necesario para garantizar la autonomía del club (ej. Abastecimiento, recolección de residuos y



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

tratamiento), serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

**Art.5º.-** Establecer como reglamentación normativa urbanística denominada **ZONA COMERCIAL** de la Ciudad de La Punta, lo siguiente:

**Usos de suelo dominante:** Comercial de Bienes y Servicios

Por las características de las actividades permitidas se admite la coexistencia del uso Residencial.

**Usos del suelo permitidos:**

**USOS INSTITUCIONALES**

**1.-** Administración y Seguridad Pública

- Dependencias municipales
- Oficinas de correo
- Policía
- Y demás oficinas públicas no incluidas en el siguiente.

**2.-** Financiero Bancarios y Seguros

- Bancos entidades crediticias y aseguradoras (casas centrales y delegaciones sucursales)

**3.-** Cultural y/o Recreativo

- Biblioteca local
- Museos
- Galerías
- Salas de espectáculo
- Club social
- Asociaciones culturales
- Espacios comunitarios
- Salón de convenciones
- Cine, teatro

**4.-** Educacional

- Guardería
- Inicial
- EGB 1, 2, 3
- Polimodal
- Talleres técnicos humanísticos y artísticos
- Institutos técnicos y academias
- Centros de formación terciarios.

**5.-** Sanidad

- Clínica médica u odontológica
- Prestación de primeros auxilios
- Hospitales
- Clínica médica veterinaria

**6.-** Residencia

- Vivienda unifamiliar
- Vivienda colectiva

**USOS COMERCIALES**

- Comercial de bienes
- Alimentos y bebidas



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- Venta de pan y demás productos de panadería. Panaderías.
- Venta de frutas, legumbres y hortalizas frescas. Verdulerías.
- Venta de carnes y derivados excepto las de aves. Carnicerías.
- Venta de pescados y otros productos marinos, fluviales y lacustres. Pescaderías.
- Venta de fiambres y comida preparada. Fiambrerías y Rotiserías.
- Ventas de productos lácteos. Lecherías.
- Venta de productos alimenticios. Almacén.
- Venta de productos en general. Supermercados y autoservicios.
- Venta de productos farmacéuticos. Farmacias.
- Venta de artículos de papelería y oficina.
- Venta de artículos de tocador, perfumes y cosméticos. Perfumería.
- Venta de diarios, revistas, libros y publicaciones.
- Venta de muebles y accesorios. Mueblería.
- Venta de instrumentos musicales, discos, cassettes. Casa de música.
- Venta de artículos de juguetería y cotillón. Juguetería.
- Venta de armas y artículos de cuchillería, caza y pesca.
- Venta de productos medicinales para animales. Veterinaria.
- Venta de flores y plantas naturales y artificiales.
- Venta de artículos de bazar y menaje. Bazares.
- Venta de materiales de construcción.
- Venta de sanitarios.
- Venta de artículos para el hogar.
- Venta de aparatos fotográficos, artículos de fotografía e instrumentos de óptica.
- Venta de joyas, relojes y artículos conexos.
- Venta de antigüedades.
- Venta de aparatos y artefactos eléctricos para iluminación.
- Venta de instrumental médico. Artículos de ortopedia.
- Venta de antigüedades y objetos artísticos
- Venta de artículos de cuero
- Venta de artículos de deportes
- Venta de artículos de vestir.
- Venta de cortinas, alfombras, tapicerías.-
- Venta de Maquinas de oficina.-
- Venta de pinturas.-
- Venta de artículos de ferretería.-
- Venta de vehículos nuevos y usados.-
- Venta de repuestos y accesorios de vehículos.-
- Venta de insumo de computación

**Comercial de Servicios**

**1.- Servicio personales**

- Peluquerías
- Salones de belleza
- Estética corporal
- Lavandería
- Tintorería

**2.- Profesionales**

- Estudios y consultorios profesionales

**3.- Personales**

- intermediación y administración de operaciones de compra y venta o alquiler de bienes y servicios

**4.- Comerciales**



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- Editorial sin depósito e imprenta reducidos
- Copias y reducciones varias
- Agencias de empleo
- Agencias de juego lotería y similares
- Agencias de noticias
- Cámaras y asociaciones comerciales y profesionales
- Agencias de turismo
- Laboratorios de análisis clínicos y bacteriológicos

**5.- Alimentación**

- Comedores
- Restaurantes
- Confiterías
- Bares
- Salones de té
- Choperías
- Cantinas
- Parrillas

**6.- Talleres y manufacturas**

- Encuadernación de libros
- Elaboración de dulces mermeladas y jaleas
- Talleres de cerámica artesanal
- Carpintería de madera artesanal
- Fabricación de artículos de caña y mimbre

Los usos aquí incluidos, cuando tengan tamaño reducido y condiciones especiales de tratamiento y resolución, podrán ser admitidos en la zona central.

**7.- Automotores**

- Reparaciones menores tales como gomerías, electricidad del automotor, venta y colocación de parabrisas.
- Lavado, limpieza y engrase de automotores
- Playas de estacionamiento. Garajes

**8.- Hotelerías y Alojamiento**

- Hotel
- Hostería
- Motel
- Apart hotel
- Vivienda de alquiler temporario

**9.- Esparcimiento**

- Casino, sala de juegos
- Bowlings
- Gimnasio, complejo deportivo, club deportivo
- Pista de patinaje

Siempre que cumplan los requerimientos mencionados en la Ordenanza N° 03-HCDCDLP-2007 y con el ítem usos condicionados de la zona residencial del presente reglamento, se podrán aprobar los siguientes rubros:

Salón bailable  
Salón de fiesta  
Disco

**Usos del suelo condicionados**

Industrial y/o talleres que alteren la Calidad Ambiental del lugar. Para solicitar la implantación de un emprendimiento encuadrado en estas características deberá presentarse ante la Autoridad de Aplicación memoria técnica de la construcción a



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

realizar. Informe sobre métodos de fabricación, insumos y deshechos generados por la actividad, etc. a los fines de su correcta evaluación, quedando a criterio de la Autoridad su permiso.

**Salas velatorias**

No podrán ser habilitadas las mismas si están a menos de 500 m. de hospitales, sanatorios, escuelas oficiales o privadas o locales de esparcimiento. Asimismo no podrán tener la salida del cortejo (carroza/coche fúnebre) a las avenidas principales: Av. Bvard. Carolina Tobar García y Av. Serrana.

A los fines de una adecuada implementación de la normativa, **ZONA CENTRAL** se divide en las siguientes subzonas:

**SUBZONA COMERCIAL SZ1:**

**MZA 129, 130, 131, 132, 137, 138, 139, 140**

Subdivisión del Suelo

Parcelas – Dimensiones:

a) Superficie mínima: 79,16 m<sup>2</sup>

b) Dimensión de frente mínimo: 7,64 m

Formas de Ocupación del Suelo

FOS:-----

FOT: El que resulte de aplicar las normas de altura

**Retiros**

- Sobre veredas de 5,00 m de ancho

Frente mínimo: 1,00 m

Situación de esquina: las edificaciones ubicadas en lotes de esquina deberán respetar, sobre la fachada principal, el retiro de frente mínimo establecido y sobre el lateral un retiro mínimo de 1,00m

-Sobre veredas de 4,50m de ancho

Frente mínimo 1, 00m

Situación de esquina: las edificaciones ubicadas en lotes de esquina deberán respetar, sobre la fachada principal, el retiro de frente mínimo establecido y sobre el lateral un retiro mínimo de 1,00m

**Altura de Edificación**

- Altura máxima de edificación en tramo: 10,50 m.

- Altura máxima de edificación en esquina: 13,50 m.

- Altura mínima de edificación sobre fachada: 3.50m.

**Perfil Tramo**

Altura fija sobre línea municipal 7,50 m., por encima de la cota de parcela determinada por el Organismo Competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a 2 metros de la Línea Municipal y de 3 metros de altura, alcanzando un plano límite horizontal de 10,50 metros.

**Perfil Esquina**

Solo en la situación de esquina, definida por la Línea Municipal, por encima de dicho plano, se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado de 30 grados de pendiente desde la L. M. hasta alcanzar un plano límite horizontal de 13,50m, desde la cota de la manzana.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

**Requisitos de Tratamiento de Cercas y Muros Divisorios**

Los muros divisorios entre propiedades se harán de la siguiente forma.

Sobre Ejes Medianeros (E.M)

Se podrá optar por:

- Muro medianero altura 2.50 m., ancho mínimo 0.20mts.

Materiales: mampostería (ladrillos o piedra) a la vista o revocados.

**Cerco vivo:**

Altura máxima total 2.00mts.

- Muretes.

- reja o tejido con cerco vivo: altura mínima 1.50mts.

Reja de hierro, madera o troncos.

Tejido: alambre olímpico, malla electro soldada.

**Requisitos de Tratamientos de las Veredas.**

Ancho total: 5.00mts.

- Ancho de espacio pavimentado: 3.00mts. desde la Línea Municipal.

- Ancho de carpeta verde: 2.00mts. Desde la Línea de Cordón de Vereda hasta donde comienza el espacio pavimentado.

Ancho Total: 4.50mts.

- Ancho de espacio pavimentado: 3.00mts. desde la Línea Municipal.

Ancho de carpeta verde: 1.50mts. desde la línea de Cordón de Vereda hasta donde empieza el espacio pavimentado.

Solado de veredas que se localizan sobre la Avenida Serrana:

Deberá ser de material antideslizante. Los solados de aceras exteriores estarán constituidos por pavimento continuo o discontinuo de:

- Lajas.

- Adoquines

- Hormigón lavado o arrodillado, baldosones y cualquier otro material que sea aprobado por la autoridad de aplicación.

Se deberá prever junta de dilatación entre paños.

- **Forestación:** se deberá plantar como mínimo un árbol o arbusto cada 3mts de frente.

- **Cartelería:** Preferentemente adosada a la fachada.

- **Materiales:** madera, caño metálico, en caso de llevar vidrios estos serán armados e incorporados a la estructura, lonas, acrílicos y cualquier otro material cualquier otro material que sea aprobado por la Autoridad de Aplicación.

- **Nota:** en caso de ser cartel de lona adosado a fachada, el mismo no podrá contener en su interior luminarias, pudiéndose utilizar para su iluminación proyectores externos.

- **Toldos:** se aceptaran toldos o pergolados que no superen la L.C.V. y cuyos paramentos verticales deberán ser puntuales no superando un área de 0.04m<sup>2</sup> cada uno, siendo la separación mínima entre los mismos de 4.00mts. Asimismo se deberá solicitar el correspondiente permiso de construcción previa presentación de planos donde figuren material, especificaciones y dimensiones.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

**Materiales:** podrán ser de chapa, cañizos, rollizos, maderas, lona reforzada y cualquier otro material que sea aprobado por la autoridad de aplicación.

### **Techos**

#### **a) Forma**

Horizontal: pendiente mínima 2%.

Inclinado: pendientes libres.

#### **b) Materiales:**

Planos: losa

Techos inclinados: tejas cerámicas, premoldeadas, de chapa prepintada.

No se aceptara techo de chapa de zinc sin el agregado de color.

Todas las losas inclinadas deberán tener material de terminación sobre la cubierta según materiales indicados anteriormente.

### **SUBZONA COMERCIAL SZ2:**

**MZA 126, 127, 128, 133, 134, 135, 136, 141**

Subdivisión del Suelo

Parcelas – Dimensiones:

**a) Superficie mínima: 133.97m<sup>2</sup>**

**b) Dimensión de frente mínimo: 10.00 mts.**

### **Formas de Ocupación del Suelo**

**a) FOS: 0.80**

**b) FOT:** El que resulte de aplicar las normas de altura

Nota: cuando se proyecten edificios destinados a usos institucionales o comerciales, para diversión y/o recreación, podrán autorizarse por la Autoridad de Aplicación del presente, factores de ocupación distintos del previsto en planta baja.

**c) Retiros:**

- Sobre veredas de 9,00 m. de ancho

Sin retiro

Situación de esquina: las edificaciones ubicadas en lotes de esquina deberán respetar, sobre la fachada principal, el retiro de frente mínimo establecido y sobre el lateral un retiro mínimo de 1,00mts.

-Sobre veredas de 7,00mts. de ancho

Sin retiro

Situación de esquina: las edificaciones ubicadas en lotes de esquina deberán respetar sobre la fachada principal, el retiro de frente mínimo establecido y sobre el lateral un retiro mínimo de 1,00mts.

-Sobre veredas de 5,00mts. de ancho

Frente mínimo: 1.50mts.

Situación de esquina: las edificaciones ubicadas en lotes de esquina deberán respetar, sobre la fachada principal, el retiro de frente mínimo establecido y sobre el lateral un retiro mínimo de 1,00mts.

-Sobre veredas de 3,00mts. de ancho

Frente mínimo: 1.50mts.

Situación de esquina: las edificaciones ubicadas en lotes de esquina deberán respetar, sobre la fachada principal, el retiro de frente mínimo establecido y sobre el lateral un retiro mínimo de 1,00mts.

### **Altura de Edificación**



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- Altura máxima de edificación en tramo: 10,50mts.
- Altura máxima de edificación en esquina: 13,50mts.
- Altura mínima de edificación sobre fachada: 3.50mts.

#### **Perfil Tramo**

Altura fija sobre línea de Edificación 4.00mts. por encima de dicho plano la Línea de Edificación podrá avanzar sobre la Línea Municipal, alcanzando un plano límite horizontal de 10.50mts.

#### **Perfil Esquina**

Solo en la situación de esquina, definida por la Línea Municipal, por encima de dicho plano, se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado de 30 grados de pendiente desde la L. M. hasta alcanzar un plano límite horizontal de 13,50mts, desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas y pararrayos; también podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

#### **Requisitos de Tratamiento de Cercas y Muros Divisorios**

Los muros divisorios entre propiedades se harán de la siguiente forma.

- Sobre Ejes Medianeros (E. M.)

Se podrá optar por:

- Muro medianero altura 2.00mts, ancho 0.20mts.

Materiales: mampostería (ladrillos o piedra) a la vista o revocados, premoldeados

- Cerco vivo:

Altura máxima total: 2.00mts.

- Muretes.

- Reja o tejido con cerco vivo: altura mínima 1.50mts.

Podrá efectivizarse la totalidad del cerramiento con lo antes descrito.

Materiales: mampostería (ladrillos o piedra) a la vista o revocados.

Reja de hierro, madera o troncos.

Tejido: alambre olímpico, malla electro soldada.

#### **Requisitos de Tratamientos de las Veredas.**

Ancho total: 9.00mts.

- Ancho de espacio pavimentado: 2.50m. desde la Línea Municipal.

- Ancho de carpeta verde: 6.50m desde la Línea de Cordón de Vereda hasta donde comienza el espacio pavimentado.

- Ancho Total: 7.00mts.

- Ancho de espacio pavimentado: 2.50m. desde la Línea Municipal.

- Ancho de carpeta verde: 4.50mts. desde la línea de Cordón de Vereda hasta donde empieza el espacio pavimentado.

Ancho Total: 5.00mts.

- Ancho de espacio pavimentado: 2.50m. desde la Línea Municipal.

- Ancho de carpeta verde: 2.50mts. desde la línea de Cordón de Vereda hasta donde empieza el espacio pavimentado.

Ancho Total: 3.00mts.

- Ancho de espacio pavimentado: 1.20m. desde la Línea Municipal.

- Ancho de carpeta verde: 1.80mts. desde la línea de Cordón de Vereda hasta donde empieza el espacio pavimentado.

Solado de veredas que se localizan sobre la Avenida Serrana:

Ídem SZ1.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- Forestación: Sobre Av. Serrana: sobre la carpeta verde correspondiente a la vereda municipal se deberá plantar un árbol cada 3 m. de frente.
- Cartelería: Preferentemente adosada a la fachada. Ídem SZ1.
- Techos: ídem SZ1

**SUBZONA COMERCIAL SZ3**

Subdivisión del Suelo

Parcelas – Dimensiones:

Superficie mínima de lotes: 240m<sup>2</sup>

Formas de Ocupación del suelo

FOS: 0.80

FOT: El que resulte de aplicar las normas de altura

**Retiros:**

- Sobre veredas de 5,00m de ancho

**Frente mínimo:** 1,00m

**Situación de esquina:** las edificaciones ubicadas en los lotes de esquina deberán respetar, sobre la fachada principal, el retiro de frente mínimo establecido y sobre el lateral un retiro mínimo de 1,00m

**Altura de Edificación**

- Altura máxima de edificación en tramo: 10,50 m.
- Altura máxima de edificación en esquina: 13.50 m.
- Altura mínima de edificación sobre fachada: 3.50m.

**Perfil tramo**

Altura fija sobre línea municipal 7,50mts por encima de la cota de la parcela determinada por el organismo competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a 2 metros de la línea municipal y de 3 metros de altura, alcanzando un plano limite horizontal de 10, 50metros.

**Perfil Esquina**

Solo en la situación de esquina, definida por la Línea Municipal, por encima de dicho plano, se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado de 30 grados pendiente desde la L.M. hasta alcanzar un plano límite horizontal de 13,50m, desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas y pararrayos;

También podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

**SUBZONA COMERCIAL SZ4**

Establecer para la SZ4 los siguientes parámetros urbanísticos:

- Uso de suelo dominante: residencial y comercial
- Uso de suelos complementario: servicios.
- Uso restringido: industrial Talleres y manufacturas (se admitirán cuando tengan tamaño reducido y condiciones especiales de tratamiento y resolución)

Superficie mínima de lotes: 300m<sup>2</sup>

**Formas de Ocupación del suelo**

FOS: 0.70



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

FOT: El que resulte de aplicar las normas de altura

Retiros:

- Sobre veredas de 3,00m de ancho

**Retiro de frente:** podrá construirse hasta el 50% de la superficie denominada E.V.O. (ESPACIO VERDE OBLIGATORIO)

**Altura de Edificación:**

- Altura máxima de edificación en tramo: 7,50 mts
- Altura máxima de edificación en esquina: 10.50 mts
- Altura mínima de fachada: 3.00m.

**Perfil tramo:**

Altura fija sobre línea municipal 7, 50mts por encima de la cota de la parcela determinada por el organismo competente, admitiéndose la construcción de un piso retirado a 2 metros de la línea municipal y de 3 metros de altura, alcanzando un plano limite horizontal de 10, 50metros.

**Perfil Esquina**

Solo en la situación de esquina, definida por la Línea Municipal, por encima de dicho plano, se admitirá un volumen contenido dentro de un plano inclinado de 30 grados pendiente desde la L. M. hasta alcanzar un plano limite horizontal de 10,50m, desde la cota de la manzana.

Por encima de las pendientes establecidas solo podrán sobresalir antenas y pararrayos;

También podrán hacerlo conductos cuando sean exigidos por las autoridades técnicas competentes.

**DISPOSICIONES COMUNES PARA ZONA COMERCIAL: SZ1, SZ2, SZ3 Y SZ4.-**

**1. ESTACIONAMIENTO**

Las previsiones de estacionamiento de las diferentes zonas reglamentadas por la presente normativa, deberán ajustarse a lo siguiente:

- a) Viviendas multifamiliares:** en los edificios destinados a viviendas multifamiliares, con más de dos unidades de vivienda, un espacio de cochera por cada unidad de vivienda.
- b) Viviendas individuales:** en toda vivienda individual deberá prever un espacio para cochera, no pudiendo este afectar la iluminación y/o ventilación de locales, excepto en los casos de cocheras abiertas lateralmente.
- c) Oficinas:** en los edificios destinados a oficinas o similares, un espacio de estacionamiento por cada 50m<sup>2</sup> destinados a oficinas.
- d) Hotelería:** en los edificios destinados a hotelería o alojamiento con mas de 10 habitaciones, un espacio de estacionamiento por cada 2 habitaciones.
- e) Comercio minorista de alimentos:** en los comercios minoristas de alimentos con más de 250m<sup>2</sup> de superficie mínima equivalente al 50% de la superficie antes referida.
- f) Comercios Mayoristas:** en los edificios destinados a comercios mayoristas, una playa de maniobras de carga y descarga acorde a las características del comercio a instalarse. (Res. N° 12-MLP-MLyRI-2003.)
- g) Salud:** en los edificios destinados a la atención de pacientes, sin internación, un espacio de estacionamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de consultorio o laboratorio. En los



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

edificios con internación, un espacio de estacionamiento por cada 2 habitaciones y la previsión de un espacio de ambulancia para emergencias.

h) En todos los casos no previstos y para situaciones especiales donde no pudiere dar cumplimiento a los puntos anunciados, las Autoridades de Aplicación dictaminarán sobre las excepciones y/o soluciones que el caso requiera.

i) El frentista será el responsable del mantenimiento y buen estado del área de estacionamiento destinada para su local.

## **2. TRATAMIENTO DE FACHADAS**

### **a) Generalidades:**

Todas las fachadas o paramentos exteriores deberán mantener la estética edilicia, ya que la misma pertenece al orden público, prevaleciendo los principios urbanísticos por sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ello.

### **b) Aprobación de fachadas**

Será obligatoria la presentación de planos detallados de fachada en los que se dejará constancia expresa de los materiales, textura y color de cada una de sus partes.

Deberá priorizarse la utilización de materiales locales. Preferentemente mampuestos de piedra, en mayor porcentaje, ladrillo a la vista o revocados y hormigón.

Además de los materiales contemplados se aceptará el uso de la madera estructural cuando se demuestre que ha sido sometida a tratamiento ignífugo, tanto que la invista el carácter estructural o de revestimiento (en cielorraso o paramentos).

En cualquier caso el diseño arquitectónico del edificio deberá reflejar las características comerciales del sector.

### **c) Fachadas secundarias y construcciones auxiliares.**

Las fachadas secundarias y construcciones auxiliares responderán a una armonía arquitectónica concordante con la fachada principal ya que directa o indirectamente, también participan de la estética urbana. Los tanques, conductos, chimeneas y demás construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aisladas, se consideran como perteneciente al conjunto arquitectónico y se tratarán en armonía con la fachada principal.

### **d) Conductos visibles desde la Vía Pública.**

Las cañerías de ventilación o cualquier otro conducto, podrán colocarse al exterior de los muros de fachada principal, siempre que sean disimuladas por igualdad de texturas y/o cromatismos. En caso de necesidad de sobreelevación de conductos, la tubería vertical podrá adosarse al muro divisorio, adaptándose al mismo criterio de simulación.

Los conductos de desagües pluviales pueden ser visibles en la fachada principal, a condición de responder al estilo arquitectónico de la misma.

### **Fachadas: Niveles mínimos de terminación**

A los fines de la provisión de Certificado Final de Obra, se exigirán los siguientes niveles mínimos de terminación:

- Bloque esplitado símil piedra color.
- Bloque de hormigón pintado al látex.
- Revoque fino y grueso a la cal pintado o similar.
- Ladrillo a la vista con la correspondiente protección antihongo, humedad o similar.
- Piedras naturales (laja, mármol, granito o similar).



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- Madera: con la correspondiente protección para exterior.
  - Aberturas de madera o metal con la correspondiente pintura de protección.
  - Vidrio tipo blindex o similar.
  - Revoques plásticos tipo rewear o similar.
  - Cualquier otro material que sea aprobado por la autoridad de aplicación.
- La aprobación de los niveles mínimos de terminación quedara sujeta al solo criterio de la Autoridad de Aplicación.

**3. REQUISITOS DE EDIFICACIÓN**

- a) Deberá darse tratamiento morfológico a todos los espacios, sean públicos, semipúblicos o privados y respondan a superficies abiertas, semicubiertas o cubiertas.
- b) En todos los casos se respetarán los indicadores urbanísticos definidos para la Subzona 1 y la Subzona 2 (FOS, FOT y ALTURA), que tienen por objetivo garantizar la imagen urbanística del sector.
- c) Son obligatorios los retiros de frente establecidos, y el tratamiento de todos los laterales de la construcción como fachadas.
- d) Los volúmenes edificados cuidarán también el diseño de cubiertas de techos y sus expansiones al aire libre, en especial en el tratamiento de sus terminaciones que serán acordes al punto "a".
- e) Las construcciones anexas, tales como cocheras, depósitos, entre otros, serán tratados en armonía con respecto a la construcción principal.
- f) Todas las construcciones deberán realizarse con materiales de primera calidad, utilizando técnicas constructivas acorde a la jerarquía prevista para la zona.
- g) En todos los casos, los sistemas de construcciones prefabricadas y/o industrializadas serán considerados de excepción y resueltas a exclusivo juicio de la Autoridad de Aplicación, previa presentación de antecedentes y certificaciones de Aptitud Técnica para la zona sísmica y bioclimática. Igual criterio de excepción regirá para los sistemas constructivos no tradicionales.
- h) Conexión a todas las redes de infraestructura de servicios existentes. Todas las acometidas serán subterráneas.
- i) Las construcciones deberán realizarse bajo la responsabilidad de un profesional universitario o técnico con título habilitante, que efectúe el proyecto y la dirección técnica de la obra, previa presentación formal de los comprobantes de habilitación ante la Autoridad de Aplicación.
- j) Construir, conservar y cuidar veredas, espacio verde y equipamiento urbano en el frente de la Línea Municipal de la parcela adquirida.
- k) Será obligatorio contar con el cierre total del lote sobre la L.M. y/o L.E. ya sea mediante la misma edificación o en su defecto se aceptara como mínimo un murete de altura 0.80mts. Mas cerco vivo u otro material hasta h: 2.00m.

**4. GENERALIDADES DE LOS MEDIOS DE SALIDA Y NÚMERO DE OCUPANTES**

- a) Todo edificio tendrá medios de salidas exigidas consistentes en vestíbulos, pasajes, puertas, escaleras generales, rampas y otras salidas que contribuyan a una rápida evacuación del edificio en caso de emergencia.
- b) Todo edificio que incluya unidades funcionales de uso similar y/o mixto, tendrá medios de salida en lo posible alejados uno de otros y sus líneas naturales de libre trayectoria contribuirán a su rápida evacuación. Esta se deberá realizar a través de pasos comunes y no entorpecerse por locales de destino diferentes a estos.
- c) Salidas exigidas libres: ninguna puerta, vestíbulo, corredor, pasaje, escalera, rampa u otro medio de salida será obstruido o reducido en un ancho no exigido,



### Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010

calculándose éste de modo que permita evacuar simultáneamente los distintos locales o unidades funcionales que desembocan en aquel.

Cuando un medio de salida se superponga con una entrada y/o salida de vehículos, se acumularán los anchos exigidos para ambos diferenciándose el solado peatonal del vehicular por una alzada no menor a 0.12m.

**d)** Donde los medios exigidos de salida de un edificio no puedan ser fácilmente discernidos, se colocarán señales de dirección como guía, incluyendo estas una flecha indicativa y la palabra **SALIDA**, a una altura superior a los 2.00m.

**e)** Obligatoriedad de rampas en edificios públicos y privados: en los edificios a construir por entidades y organismos oficiales y privados, será obligatoria la provisión de rampas para discapacitados como medio exigido de salida. Estas rampas deberán tener las siguientes características: para comunicar superficies ubicadas en diferente nivel, deben tener superficies horizontales a manera de descansos en los sitios en que la rampa cambie de dirección, y en los accesos, el ancho mínimo será de 1.00mts, la pendiente máxima 12% y su solado antideslizante.

**f)** Puertas de salida: el ancho acumulado mínimo de salida de todo local que den a un paso general o público u otro medio de salida será de 1.00 mts. para las primeras 50 personas a evacuar y de 0.15m. Adicional por cada 50 personas más, a excepción que dicho local sea destinado a espectáculos o diversiones públicas. Las puertas abrirán hacia afuera y de modo que no reduzcan el ancho mínimo exigido de pasajes y corredores u otro medio de salida, ni directamente a una escalera o tramo de esta. La altura libre mínima de las puertas será de 2.00mts.

**g)** Anchos de pasos, pasajes o corredores de salida: el ancho acumulado mínimo de pasos, pasajes o corredores de piso que desemboquen a un medio exigido de salida, será de 1.10m. para las primeras 50 personas, incrementándose en 0.10mts. por cada 20 personas o fracción en exceso.

## 5. DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Previsiones Generales: cualquiera sea el destino comercial del edificio, deberán cumplirse las siguientes prevenciones:

**a)** En el interior del lote, y próximo a la Línea de Edificación, en lugar de fácil acceso desde la vía pública, se instalarán dispositivos para corte de suministro de gas, energía eléctrica y otros fluidos combustibles o inflamables.

**b)** En la ejecución de estructuras de sostén y muros se emplearán materiales incombustibles, como albañilería H° A°, hierro estructural y materiales de propiedades análogas aceptados por la Autoridad de Aplicación.

**c)** En edificios con usos o destinos diferentes, se aplicarán a cada sector las prevenciones que correspondan. Asimismo la Autoridad de Aplicación y previo asesoramiento del Cuerpo de Bomberos podrá exigir prevenciones diferentes a las establecidas en esta normativa o aceptar, a solicitud del interesado soluciones alternativas a las exigidas.

**d)** Cuando en un edificio exista vivienda para portero, sereno o cuidador, esta tendrá comunicación directa con un medio exigido de salida.

**e)** La ubicación de los elementos contra incendios se indicarán con señales reglamentarias.

**Previsiones en comercios:** a los efectos de la exigencia de prevenciones contra incendios, se encuentran incluidos como comercios los edificios destinados a: exposición y venta, servicios comerciales, minoristas o mayoristas, laboratorios, confiterías y bares, salas de baile, y todas aquellas actividades que por similitud puedan ser equiparados a estos.



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

**Se observará:**

- a) Cuando la superficie cubierta de un local exceda los 60 m<sup>2</sup>, los muros perimetrales serán de 0.20mts. de espesor mínimo construidos en albañilería o de 0.10mts. en H° A°. Si no exceden aquella superficie, los espesores mínimos serán de 0.15mts. y 0.07mts, respectivamente.
- b) Las puertas que comuniquen el local con el medio de salida exigido, serán metálicas o de madera maciza construidas con piezas ensambladas de espesor no menor de 0.035mts, las que deberán poder abrirse hacia afuera. En locales menores a 60m<sup>2</sup> podrá admitirse la utilización de vidrios templados como material de las puertas.
- c) Se colocarán matafuegos en cada piso, en lugares accesibles y prácticos y a una distancia máxima de 2.00mts. de un medio de salida exigida, a razón de 1 (uno) cada 100m<sup>2</sup> o fracción de superficie de piso.
- d) Matafuegos: los matafuegos exigidos serán manuales apropiados para cada clase de fuego (A, B o C) y garantizados por las Normas IRAM y el Cuerpo de Bomberos. También podrán ser utilizados los de polvo, denominados "Triclase", para apagar cualquier clase de fuegos. Los matafuegos a base de espuma o polvos químicos deben ser vaciados, revisados y recargados anualmente. Se fijarán a los muros mediante grampas sin trabas a una altura entre 1.20mts. y 1.50mts. medido sobre el solado.
- e) En los casos de usos mixtos, se deberán cumplimentar las Normas establecidas para cada una de las actividades integrantes de tales usos mixtos.
- f) El uso residencial, aún cuando no fuere previsto como dominante siempre será posible, en la medida que sea accesorio o anexo de otro uso previsto.
- g) Todos los inmuebles afectados estarán asimismo sujetos a las limitaciones que en materia de edificación, se establezcan por la presente Normativa.
- h) Estas normas, se aplicarán en los casos de nuevos edificios o instalaciones de cualquier tipo que se incorporen a la zona comercial Urbana.
- i) A los fines del cumplimiento de esta Normativa, corresponderá a la Autoridad de Aplicación encuadrar a los distintos usos de suelo según las características en el tipo y/o categoría que corresponda.
- j) Sin perjuicio de las disposiciones de estas Normas, la localización de aquellas actividades susceptibles de producir ruidos excesivos o algún tipo de contaminación ambiental, podrá ser condicionada por la Autoridad de Aplicación, sobre la base de las normas específicas que dicte al respecto.

**6. DE LAS PRESCRIPCIONES PARA CADA EDIFICIO**

La presente reglamentación comprende a todos los edificios o locales destinados a la actividad comercial.

**Radicación y Funcionamiento**

La construcción y/o habilitación de locales destinados a la actividad comercial estará supeditada a lo establecido en la Normativa Vigente respecto a rubros permitidos y condiciones generales de trabajo, almacenamiento y/o seguridad. El otorgamiento del Permiso de Construcción para la construcción de locales comerciales, no implica la habilitación de ellos.

**Características generales**

Los locales de comercio deberán reunir las siguientes características mínimas generales de construcción:



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

- a) No se admitirán muros exteriores de materiales no permanentes y/o desmontables. Todos los muros interiores deberán ser revocados y pintados con pinturas lavables.
- b) Los cielorrasos serán acordes con el destino del local, salvo especificación particular.
- c) Los pisos deberán ser acordes con el destino del local, salvo especificación particular. No se admitirán pisos de madera machihembrada sobre estructura de madera.
- d) La instalación eléctrica podrá estar a la vista, cuando los conductores sean aptos para tal fin (bajo plomo o similar) y estén sujetos a muros o cielorrasos mediante grampas. En caso contrario, se exigirá que la instalación sea embutida o se provea de blindaje, según el caso.
- e) Cuando se trate de comercios que comprendan a más de un ramo o rubro no afines entre sí, deberá existir una efectiva división de los mismos.
- f) Los kioscos podrán funcionar como anexo de otras actividades principales.
- g) Será obligatoria la construcción de servicios sanitarios.
- h) Será obligatorio contar con tanque de reserva capacidad mínima de 350 l.

**Art.6.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN**

- 1.- La autoridad de aplicación será a partir de la presente Ordenanza la Municipalidad de La Punta, a través del organismo que designe al efecto y el personal que la misma destaque para las inspecciones y controles respectivos.
- 2.- El permiso de Construcción se extenderá por término de un (1) año, vencido el cual se deberá solicitar la renovación del mismo.-
- 3.-. El valor del Derecho de Construcción se establecerá considerando la superficie y el destino de las ampliaciones de acuerdo a la normativa tarifaria vigente.
- 4.- En caso de desistimiento de la obra o caducidad del término, no procederá el reintegro del pago efectuado.-
- 5.- El permiso de Construcción se otorgará previa acreditación de pago del Derecho de Construcción, el que deberá hacerse efectivo dentro de los 10 (diez) días hábiles posteriores a la aprobación del Plano de Construcción.

**Art. 7.-. PERMISO PARA LA INSTALACION DE BARRIOS CERRADOS**

La documentación a presentar por el propietario deberá contar con las con las siguientes especificaciones:

**- Proyecto Urbanístico:**

Se requerirá la presentación del Plan de Desarrollo del conjunto a crear, que incluya:

**Propuesta urbanística, indicando:**

- 1) Demostración de la aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos propuestos, incluyendo una evaluación de las disponibilidades de otras tierras vacantes para tal fin, y demostración fehaciente de la existencia de fuentes de provisión de agua potable para la población a servir (en caso de no existir factibilidad de extensión del servicio).
- 2) Evaluación de Impacto Ambiental realizada por ente estatal calificado para tal fin.
- 3) Plan Director del área, conteniendo esquema de trama viaria; parcelamiento; indicadores de uso, ocupación y subdivisión propuestos; normas particularizadas



**Ciudad de La Punta 28 de Julio de 2010**

de estética urbana y edilicia del conjunto, y otras especificaciones que den carácter del mismo.-

- Factibilidades de provisión de la infraestructura (agua y luz) y servicios (ABL), certificadas por los entes u organismos correspondientes (originales ó copias autenticadas). \_ Síntesis gráfica (planimetría) del Plan de Desarrollo, incluyendo:

- Plano indicando situación del/os predio/s a urbanizar respecto al Área Urbana actual.

**4)** Proyecto de los servicios esenciales y del equipamiento recreativo, social y /o cultural propuesto.

- Proyecto de obras hidráulicas.

\_ Proyectos del sistema de provisión de agua potable y de desagües cloacales.

\_ Proyecto de obras viales.

\_ Proyecto de obras de alumbrado público y de provisión de energía eléctrica domiciliaria, aprobados por el ente prestatario del servicio.

- Proyectos de diseño paisajístico y recreativo de los Espacios Verdes Públicos, y de forestación del conjunto.

**5)** Estimación global de costos de la infraestructura, indicando plan de inversiones y etapas de materialización.

Constancias de visado de los contratos obligatorios de todos los profesionales a cargo de proyectos, dirección y construcción de obras, con intervención de los Colegios respectivos.

Plan definitivo de inversiones a realizar, en base a presupuestos reales de obras de infraestructura y equipamiento a construir.

**6)** Se exigirá seguro de caución ó aval bancario por cada una de las obras requeridas no construidas, con vigencia hasta su habilitación ó funcionamiento. (Deberá presentarse antes de iniciarse las obras del conjunto).

Avales requeridos como caución por obras de infraestructura básica y equipamiento no construidas, una vez verificados los costos estimados.

El proyecto urbanístico requerirá indefectiblemente de la intervención de al menos un profesional Arquitecto ó con competencia en planes de desarrollo urbano, como autor del mismo, y como coordinador de la tarea de otros profesionales intervinientes.

**Art. 8.- INFRACCIONES Y SANCIONES**

**a)** Todo uso, en edificios de cualquier tipo, que se iniciare sin la autorización de Municipio de la Ciudad de La Punta, hará pasible a los responsables, de la aplicación de multas que serán determinadas por el Código de Faltas vigente; si el uso efectuado contraviniere además las pautas previstas al respecto en esta normativa, tendrán igual tratamiento. Las multas se aplicarán según la gravedad de las infracciones, desde su inicio hasta que cesare la violación.

**b)** En el caso previsto en el inciso anterior, sin perjuicio de la aplicación de la multa establecida, el Municipio de la Ciudad de La Punta podrá ordenar a los responsables, la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas indebidamente bajo apercibimiento de efectuarlas directamente a cargo de los infractores.

**Art. 9.-** Deróguese toda normativa que se oponga a la presente.

**Art. 10.-** Registrar, comunicar, publicar y archivar.-