



Ciudad de La Punta, 26 de diciembre de 2016

**VISTO:**

LA ORDENANZA N° 57-HCDCDLP-2010 “ZONIFICACIÓN-CIUDAD DE LA PUNTA”, y;

**CONSIDERANDO:**

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 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-** Modificar el Artículo N° 3 – “Formas de Ocupación de Suelo” inciso a) y b) de la Ordenanza N° 57-HCDCDLP-2010 “Zonificación de la Ciudad de La Punta”, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

**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.

**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: 0.65

b) FOT: 1

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.

- 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 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 vent. 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 H° 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)

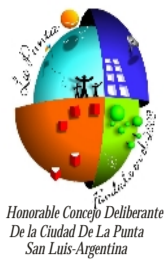
Ancho de espacio pavimentado: 1.20m. – 120.

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

**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.
- Capa aisladora horizontal y vertical

**ORDENANZA N° 324 - HCDCDLP - 2016  
MODIFICACIÓN ART. N° 3 DE LA  
ORDENANZA N° 57-HCDCDLP-2010  
“ZONIFICACIÓN – CIUDAD DE LA PUNTA”**



- 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. 2º.-** De forma.-