



ORDENANZA N° 316/2013

Visto: Las facultades que atribuye la Carta Orgánica Municipal a los poderes que conforman el Gobierno Municipal, que ha de regir la vida en comunidad organizada de la población el ejido Urbano y de sus necesidades básicas; y,

Considerando: Que, actualmente están vigentes en materia de Ordenamiento Urbanístico las Ordenanzas N° 28/1976 y N° 218/2008, de forma tal, que de un modo disperso reglan el ordenamiento urbanístico y arquitectónico de la ciudad.

Que, atento a los principios de economía de legislación, es conveniente plasmar en un solo Cuerpo normativo todas las cuestiones que involucran la planificación, coordinación y organización que estructura el Orden Urbanístico del territorio de la ciudad, para asegurar la regulación integral del aspecto físico de la ciudad.

Por todo ello:

El Concejo Deliberante
de Las Termas de Río Hondo
Sanciona con fuerza de

Ordenanza

Art.1°: Instituyese el siguiente Código Urbanístico que regirá todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con el uso del suelo, de edificios, estructuras, e instalaciones, la apertura de vías públicas, los volúmenes edificables, el ejido urbano, la preservación de los ámbitos históricos, arquitectónicos y paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbanístico del territorio de la ciudad.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 2°: A todos los fines se determina que será Órgano de aplicación la Secretaria de Planeamiento y Obras Públicas, a través de su dirección de Catastro y Obras Privadas.

Art. 3°: Todo el ámbito Jurisdiccional que el Municipio tiene definido como Ejido propio queda sometido a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 4°: Sera Organo de aplicación directo a los efectos pertinentes la Dirección de Cafastro y Obras Privadas de la Municipalidad de Las Termas de Río Hondo.

EL GUILLERMO FABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

Art. 5°: A los fines de orientar el desarrollo urbano de la ciudad, se designa como áreas urbanas aquellas áreas del Ejido donde se permitirá la localización de actividades propiamente urbanas para la construcción de obras de urbanización y el fraccionamiento residencial en los términos de la Ordenanza de Loteo, divisiones y unificaciones de Inmuebles (Ord. 29/76).

Art. 6°: Las Areas de Urbanización se clasifican en

- Areas Urbanas Básicas
- Areas de extensión Urbana
- Areas de Recuperación Urbana
- Areas de Reserva Urbana
- Areas de Restricción Urbana

Art. 7°: Se definirá como área urbana básica aquella área que cumpla con los siguientes requisitos mínimos:

- Tener Saneamiento Catastral y Dominial o figurar en el Registro de Poseedores de la Dirección de Catastro y Obras Privadas Municipales.
- Apertura de la trama vial.
- Consolidación de sus edificaciones al menos en un 20% del número de lotes que conforman sus fracciones.

Art. 8°: Son áreas Urbanas Básicas: todas las superficies comprendidas entre Avenidas Urquiza, Pellegrini, Roca y Rio Dulce, así como los Sectores A-B-C de Villa Balnearia. Y acorde a la construcción de viviendas colectivas y a construir por el I.P.V.U., y que se encuentren dentro del Ejido Municipal en vigencia.

Art. 9°: La Dirección de Catastro y Obras Privadas actualizara anualmente el perímetro de los territorios a considerarse como Areas Urbanas Básicas, la actualización podrá ser requerida por cualquier vecino mediante solicitud debidamente fundada.

Art. 10°: Son Areas de Extensión Urbana: aquellas donde se podrán autorizar nuevos fraccionamientos residenciales y servicios conexos, conforme a los requerimientos del crecimiento urbano y a los estudios de actualización que realice la Dirección de Catastro y Obras Privadas.

Art. 11°: Las Areas de Extensión Urbana: se apoyan en las Areas Urbanas Básicas y se extienden hasta el límite del Ejido Municipal, excluidas las Areas de Recuperación y de restricción urbana nominadas por esta Ordenanza.

Art. 12°: Son Areas de Recuperación: aquellas superficies que solo podrán destinarse a usos urbanos cuando previamente se realice en ellas obras de acondicionamiento físico necesario.

Dr. GUILLERMO FABIAN LEGUIZAMÓN
 SECRETARIO PARLAMENTARIO
 Concejo Deliberante
 de Termas de Río Hondo



Dr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
 PRESIDENTE
 Concejo Deliberante
 Las Termas de Río Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

Art. 13°: Son Areas de Restricción Urbana: todas aquellas que sean objeto de una legislación especial y comprenden los siguientes terrenos:

- a) Ambas márgenes del río en toda su extensión y en un ancho determinado por la línea de rívera y en una franja de 100 metros de extensión.
- b) Los terrenos del antiguo FFCC., comprendidas entre las calles Buenos Aires y Avenida Urquiza.
- c) Los terrenos ubicados a ambos lados de la Avda. Juan Felipe Ibarra desde el Vivero Municipal y hasta el Murallón del Dique Frontal y en un ancho de 100 metros a ambos lados de la Avenida.
- d) Los terrenos ubicados sobre la calle Buenos desde la Avda. Pellegrini y hasta el Area Turística de la Provincia, en un ancho de 100 (cien) metros sobre ambos lados de dicha avenida.

Art. 14°: La Dirección de Catastro y Obras Privadas, designara otras Areas de Recuperación y/o Restricción Urbana que considere necesarias.

Art. 15°: Son Areas de Reserva Urbana: aquellas superficies destinadas a la futura expansión de la ciudad en la medida en que se vayan agotando los terrenos urbanizables y previstos en la presente Ordenanza.

Art. 16°: A los fines de apoyar la tendencia de crecimiento se declaran áreas de desarrollo prioritario:

- a) El Area urbana Básica, a los efectos de la construcción residencial, turística y permanente, la construcción de infraestructura urbana y la provisión de servicios.
- b) La margen izquierda del Río Dulce denominada Costanera será prioritaria para la construcción de instalaciones deportivas y recreativas.
- c) Los terrenos pertenecientes al FFCC son prioritarias para la construcción de instalaciones culturales y recreativas, sujeto a criterio y análisis de la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas.
- d) El área ubicada al sur de la ciudad sobre Juan Felipe Ibarra desde el vivero Municipal, y hasta el Murallón del Dique será considerada área prioritaria para consolidar la infraestructura de servicios turísticos.

3- **Zona Residencial:** Compreendida por el área definida por las siguientes arterias Buenos Aires, Leopoldo Lugones; Tucumán; Francisco de Uriarte; Chaco; Perú Francisco Solano; Italia; Avenida Roca; Avellaneda; Pueyrredón; Los Andes Yacu Huasi; Pedro León Gallo; Gorostiaga; Avenida Juan Bautista Alberdi Avenida Hipólito Irigoyen; Pablo Lascano, Ejercito del Norte, Leopoldo Lugones Libertad; Avenida Coronel Lugones; Suipacha y Avenida Carlos Pellegrini, cor los límites de las Zonas Centro y Microcentro, como así también Sectores "A", "B y "C" de Villa Bañearia.

Dr. GUILLERMO FABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



Dr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



Concejo Deliberante

MESA GENERAL DE ENTRADAS

Expte. N° 00061 Letra: Año: 2013

Folio N° 05

Página 4 de 4 MUNICIPALIDAD DE LAS TERMAS DE RIO HONDO

ORDENANZA N° 316/2013

003231
32

I 2012

Usos Dominantes

- Hotelería
- Viviendas individuales y usos conexos o compatibles

a) Usos Vedados

- Industrias Grupo 1 y 2
- Servicios Auxiliares del Comercio y la Industria Grupo 1 y 2 a
- Planes de Viviendas Colectivas

4- Zona Residencial Extensiva

Poligonal definida por el límite de la zona residencial y hasta el límite de la zona urbana básica.

a) Usos Dominantes

- Viviendas individuales y usos conexos o compatibles
- Planes de viviendas colectivas
- Servicios Auxiliares del Comercio y la Industria Grupo 3

b) Usos Vedados

Industrias del Grupo 1 y 2

5- Zonas Verdes y de Esparcimiento

Incluye las siguientes zonas:

1-Zona Turístico – Deportiva:

- Abarca una franja de 30 metros de ancho desde el borde del Río Dulce de ambas márgenes que incluye la Avenida Costanera en la margen izquierda.
- Ambos lados del eje del Canal Aliviador del Chujchala, en una franja de 30 metros.

a) Usos Permitidos:

- Instalaciones Deportivas
- Confiterías
- Bares
- Restaurantes y Afines
- Instalaciones para vigilancia y seguridad
- Puestos de primeros auxilios

b) Usos Vedados

- Todo otro tipo de instalaciones.

Dr. WILHEMO FABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Rio Hondo



Dr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Rio Hondo



Concejo Deliberante

003231
33

ENTRADA GENERAL DE ENTRADAS
Exptó: N° 00061
Folio N° 006
Año: 2013
Página 5 de 11
MUNICIPALIDAD DE LAS TERMAS DE RIO HONDO

ORDENANZA N° 316/2013

2- Zona Cultural – Recreativa:

Incluye:

- Todos los terrenos que pertenecen al FFCC
- Todas las Plazas y Plazoletas del Ejido Formadas y por formarse
- Vivero

a) Usos Permitidos

- Instalaciones Culturales
- Deportivas
- Exposición y Ventas de Artesanías
- Confiterías
- Bares
- Restaurantes y Afines

b) Usos Vedados

- Todo otro tipo de instalaciones

3- Plazas y Plazoletas del Ejido:

- a) Usos Permitidos: Solo recreación
- b) Usos Vedados: Todo tipo de instalaciones

4- Viveros

- a) Usos permitidos: solo forestación
- b) Usos vedados: Todo otro tipo de usos

5.- Zona De Seguridad

Incluye las siguientes zonas:

- Zona del cauce del Río Dulce que corresponde el propio cauce y una franja de 30 (treinta) metros a ambos lados, incluyendo la Avenida Costanera.
- Zona del Canal Aliviador del Arroyo Chujchala que corresponde el canal y una franja de 30 (treinta) metros a ambos lados.
- Zona del Arroyo Las Tinajas que corresponde el cauce y una franja de 10 (diez) metros a ambos lados.
- Zona del Arroyo Los Fierros que corresponde el cauce y una franja de 10 (diez) metros a ambos lados.
- Zona del curso superior del Arroyo Chujchala desde el aliviadero hasta el límite del Ejido que comprende el cauce y una franja de 10 (diez) metros a ambos lados.
- Zona del Arroyo Uturnco en Villa Balnearia que corresponde el cauce y una franja de 10 (diez) metros a ambos lados.

WILLEMAR ABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
de las Termas de Rio Hondo



ST. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
de las Termas de Rio Hondo



Concejo Deliberante

MESA GENERAL DE ENTRADAS
003231 I 2012
Expte. N° 000161
Folio N° 4
MUNICIPALIDAD DE LAS TERMAS DE RIO HONDO
Página 6 de 19

MESA GENERAL DE ENTRADAS
Expte. N° 000161
Folio N° 4
MUNICIPALIDAD DE LAS TERMAS DE RIO HONDO
Año: 2013

ORDENANZA N° 316/2013

- a) Usos permitidos: solo Parquización; Forestación y Vías de comunicación.
- b) Usos Vedados: todo otro tipo de usos

6.-Urbano – Rural de Granjas y Quintas

Comprendida en la poligonal, definida por los límites del Ejido Municipal y las áreas de Urbanización Básica.

- a) Usos Permitidos: Instalaciones para cultivos y granjas; Parquización y Forestación; Viviendas individuales aisladas.
- b) Usos Vedados: todo otro uso.

7.- Zona Industrial y de Abastecimiento

Comprendida en las poligonales:

Poligonal 1: formada por el canal aliviadero del Arroyo Chujchala, Avda. Urquiza, Limite del Ejido Municipal, Margen Rio Dulce.

Poligonal 2: formada por margen Rio Dulce, Arroyo las Tinajas, Ruta Nacional N°9 y límite del Ejido Municipal.

- a) Usos Permitidos:
 - Industrias del Grupo 3
 - Servicios Auxiliares de Comercio
 - Industrias Grupo 2 – 3
- b) Usos Vedados:
 - Industrias del Grupo 1 – 2.
 - Servicios Auxiliares del Comercio y la Industria del Grupo 1
 - Servicios de Salud con internación
 - Instalaciones Recreativas de asistencia masiva.

Art. 18°: Queda vedado en el ámbito Municipal las actividades productivas que involucren industrias peligrosas y nocivas, así como aquellas que generen polvo y desechos como contaminación ambiental.

Art. 19°: Los interesados en instalar locales industriales y de servicios auxiliares de comercio y de la industria deberán recurrir ante la Autoridad de Aplicación a los efectos de obtener el permiso de localización, unidos de la siguiente información:

Requisitos Generales:

- Nombre y apellido del peticionante
- Certificado de Libre Deuda Municipal
- Actividad que desarrollará
- Número de personas que trabajarán en el local
- Ubicación de la actividad a establecer
- Superficie del predio
- Estacionamiento
- Playas de Maniobras
- Cargas diarias a mover, en toneladas
- Número de vehículos en movimiento diario

GUILBERTO FABIAN LEQUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
de Termas de Rio Hondo



SR. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Rio Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

Si se tratara de actividad industrial deberá acompañar:

- Diagrama de proceso fabril
- Esquema de evacuación de líquidos, residuos, humos y deshechos.

También se visará la ubicación de las construcciones en el lote a objeto de proteger a los vecinos contra siniestros.

Art. 20°: En ningún caso la actividad industrial y/o comercial podrá rebasar los límites de su propio predio.

Art. 21°: Sin perjuicio de las prohibiciones propias de cada zona, en ambos frentes de avenidas urbanas y rutas provinciales de acceso, está prohibida la instalación de:

- Industrias del Grupo 3
- Servicios Auxiliares de la Industria y el Comercio
- Grupos 3

Art. 22°: Teniendo en cuenta la compatibilidad de las actividades residenciales con las industriales y de los servicios auxiliares del comercio y de la industria, y a los efectos de la aplicación de normas de uso de suelo, se definen y clasifican como sigue:

A- INDUSTRIAS: Actividades productivas que procesan, manufacturan y/o transforman los bienes para uso o consumo en nuevos productos.

Grupo 1: Industrias Peligrosas y nocivas.

- 1°- Principalmente con riesgo de explosión y/o incendio

Elaboración o refinación de petróleo, gas, alcohol, oxígeno, combustibles sólidos y de productos inflamables en general; elaboración de artículos pirotécnicos, aceites minerales, grasas y otros derivados del petróleo, fósforos, dextrinas, gomas y colas de origen animal, barnices, esmaltes y pinturas industriales químicas en general.

- 1b- Principalmente que generan polvo, contaminación ambiental, gran movimiento de carga y/u ocupación de mucha superficie.

Molienda de minerales no metálicos, cementos, cales, yeso, cortada de ladrillos, grandes talleres metalúrgicos, fundiciones; usinas termoeléctricas; industria de papel, abonos, fertilizantes, insecticidas y fungicidas; fábricas de vidrios; mataderos; frigoríficos, industrialización de la carne, grasa y productos afines, curtiembres y saladeros; cardado, enfardado y lavado de lanas cerdas, crin y pelo; usinas lácteas, laboratorios con procesos insalubres.

FABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

Grupo 2: Industrias Molestas

- 2ª- Principalmente por producción de desechos y olores, y con mediano movimiento de carga.

Elaboración de productos y manufacturas varias, caños de cemento, cerámica y alfarería, marmolerías, mosaiquerías (estampado, laminación), carpintería metálicas, carrocerías para vehículos, muebles metálicos, talleres de chapa y pintura, cromado y niquelado, herrerías, acumuladores, pilas y generadores: artículos de hierro fundido, aserraderos, máquinas domésticas y bicicletas; establecimientos textiles (teñidos, hilados).

Grupo 3: Industrias inocuas o molestas corregibles y/o controlables dentro del límite de la parcela ocupada.

- 3ª- Elaboración de productos alimenticios a pequeña escala

Fábrica de golosinas, dulce de leche, fraccionamiento y purificación de miel, bebidas alcohólicas y sin alcohol, pastas comestibles, panaderías, reposterías, elaboración de helados.

- 3b- Industrias de equipamientos y afines

Fábricas de artículos de vestir y de indumentarias en general, muebles de madera y mimbre, artículos decorativos y vidrio, artículos de piel, cuero, lona, talleres de tapicería, industrias metalúrgicas menores (arreglo de muebles y otros), imprentas y litografías, armado de aparatos de radio y telefonía, laboratorios medicinales.

- 3c- Actividades de carácter artesanal

Talleres artísticos (orfebrería, joyería), talleres de modistas y tejedoras, de reparación de objetos y de limpieza (compostura de calzados, tintorería, lavadero de mantenimiento del equipo familiar (radios, televisores, artefactos del hogar).

B- SERVICIOS AUXILIARES DEL COMERCIO Y LA INDUSTRIA: Actividad comercial destinada al depósito, conservación, mantenimiento y distribución de bienes.

Grupo 1: Depósitos mayoristas en general (excluidos los del grupo 1)

- 2ª- De influencia zonal y/o regional.

Combustibles sólidos (carbón o leña), materiales de construcción (cal, yeso, arena, cemento) maquinarias agrícolas, madera, alimento para ganado (cereales, pasto), ganado en pie, cerdos, aves y otros animales de consumo, cámaras frigoríficas, silos y sustancias tóxicas como insecticidas, herbicidas y fertilizantes.

WILLEM PABIAN LEGUZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Rio Hondo



LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Rio Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

• **2b- De influencias urbana.**

Como azúcar, aceite, bebidas alcohólicas y sin alcohol, ferretería industrial y manufacturas varias.

Grupo 3: Servicios del automotor.

Depósitos de servicios, garajes, gomerías, talleres mecánicos en general (excluido chapa y pintura) y toda otra actividad industrial y/o auxiliar del comercio y de la industria, no prevista en esta clasificación, será ubicada conforme a criterio de la Dirección de Catastro y Obras Privadas, en el grupo que le corresponda por similitud de las enunciadas.

Art. 23°: En las áreas residenciales, como así también en la zona industrial y de abastecimiento, los lotes no podrán colindar directamente con los bordes de las zonas de seguridad, sino que se deberá a tal efecto abrir una calle pública.

Art. 24°: Toda construcción, refacción, ampliación y modificación de edificios requerirá autorización de la Dirección de Catastro y Obras Privadas, la que determinará los requisitos a cumplir, documentación a presentar y trámite a seguir por los interesados.

Art. 25°: Toda construcción que se levante con frente a la vía pública deberá seguir la línea oficial de edificación que será determinada por la Dirección de Catastro y Obras Privadas Municipal.

Art. 26°: Fijese como línea de edificación en las esquinas, calles y pasajes las ochavas correspondientes. La línea será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las líneas municipales.

La superficie comprendida entre las líneas de ochava y las municipales serán:

a)- Para Avenidas, la ochava debe medir 5 (cinco) metros lineales, es decir una superficie de 6, 12 (seis con doce) metros cuadrados, siempre y cuando las aceras posean un ancho mínimo de 3,50 (tres con cincuenta) metros.

b)- Para calles y pasajes, la ochava debe medir 4 (cuatro) metros lineales, resultando una superficie de 4,06 (cuatro con cero seis) metros cuadrados, siempre y cuando el ancho de acera sea como mínimo de 1 (uno) metros.

Art. 27°: Declárase de utilidad pública la superficie surgida de la formación de la ochava.

GUILLERMO FABIAN LEQUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
de Las Termas de Río Hondo



Sr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
de Las Termas de Río Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

Art. 28°: Queda terminantemente prohibido hacer refacciones o alteraciones exteriores de cualquier clase en edificios o cercas que se hallan fuera de la línea municipal, como así también la instalación de columnas de todo tipo de estructuras para soportes de carteles para publicidad; tampoco se permitirá la instalación de Carteles de Publicidad que vuelen sobre las aceras. Esto rige para todas las áreas de la ciudad, solo estarán permitidas las cartelarias adosadas a muros resistentes de fachada (no incluye a voladizos)

Art. 29°: En la zona residencial, se deberá respetar la L.M. y E. cuando se construya, como todas las zonas, aceptándose retranqueos necesarios.

Art. 30°: Se permitirá construir sobre la línea municipal balcones y voladizos abiertos o cerrados de una profundidad de 1, 50 (uno con cincuenta) y hasta una altura mínima permitida de 2,80 (dos con ochenta) metros sobre el punto más elevado de la vereda.

Art. 31°: En el área Centro y Microcentro se permitirá la construcción de marquesinas únicamente en las vías públicas de por lo menos 15 (quince) metros de ancho entre líneas municipales.

RECOVAS

En la Zona Microcentro: en el área comprendida sobre las calles Rivadavia y Sarmiento, entre Avenida Juan Bautista Alberdi y Avenida Hipólito Irigoyen, incluyendo arterias que se encuentren en forma transversal a las mismas, se permitirá la construcción de Recovas. Estas deberán ajustarse a las siguientes normas técnicas uniformes a las existentes; deberán construirse con estructuras resistentes, es decir, de hormigón armado (bases, columnas, vigas, losa) distanciadas a 0,50 (cero con cincuenta) metros del filo interior del cordón de la calzada. Sobre las mismas no se podrá construir ningún tipo de estructuras cubiertas, ni cerradas y abonar lo que determine la Ordenanza en vigencia sobre construcción. En caso de arbolado urbano existente se deberá respetar los mismos.

MARQUESINAS Y TOLDOS

En el Area Centro y Microcentro: se permitirá la construcción de marquesinas.-

Las marquesinas tendrán las siguientes medidas:

- ALTURA FIJA: 2,80. (dos con ochenta) metros sobre el punto más elevado de la vereda.
- ANCHO UNIFORME de 2 (dos) metros siempre que el exterior no qued menos de 1 (uno) metros de la línea del cordón. Caso contrario la medida máxima resultará en retirar el límite de la marquesina en un 2/3 (dos tercios) del ancho total de la vereda, respetando 1 (un) metro de la línea del arbolado urbano.
- En ningún caso se permitirá la construcción de marquesinas sin cenefa de chapa que esconda la canaleta. La misma deberá tener una altura de 0,7 (cero con setenta) de alzada sobre el frente como mínimo, y estará resuelta en tubos estructurales y chapa lisa, la altura máxima permitida para dicha cenefa será de 1 (un) metro, puesta a consideración de la Secretaría de Planeamiento

FABIAN LEGUIZAMON
 SECRETARIO PARLAMENTARIO
 Concejo Deliberante
 de Termas de Río Hondo



Sr. LEONARDO DANIEL GARCIA
 PRESIDENTE
 Concejo Deliberante
 de Termas de Río Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

y Obras Publicas de acuerdo al ancho del terreno como así también del diseño general del frente.

- En el resto de la ciudad, se otorgará permiso municipal para colocar toldos sujetos a vereda y ajustándose a la línea del arbolado urbano y conforme al Código de Edificación en vigencia.
- No se permitirá la construcción y/o instalación de toldo con ningún tipo de apoyo vertical, en la zona Centro y Microcentro.

ALTURAS DE EDIFICIOS

Art. 32°: Para edificios de más de tres (3) plantas, el terreno tendrá un ancho mínimo de diez (10) metros lineales de frente. Se deberá respetar las medidas de los patios internos que se proyecten, conforme lo determinado en los artículos N°38, 39, 40, 41, 42, 43 de la presente Ordenanza. Es OBLIGATORIO un retiro de 8 (ocho) metros desde la medianera de contrafrente, a los fines de preservar "PULMON DE MANZANA", salvo en casos de terrenos con una superficie mínima de 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados, en los cuales se tomará como porcentaje de edificación obligatorio el 75 % (setenta y cinco por ciento) de superficie cubierta.

Art. 33°: Se establece que la altura máxima de todo edificio sobre la línea de edificación para el área del Centro Microcentro no podrá ser en ningún caso superior a dos veces el ancho de la calles respectiva, medida desde la cota +0,00 del predio o sea el punto medio entre ejes medianeros y sobre el cordón de la vereda. En caso de existir desniveles pronunciados se tomará como referencia el promedio de las cotas máximas y mínimas sobre la línea municipal. En caso de que el terreno se ubique sobre dos calles, se tomará el promedio de anchos de ambas calles, para definir la altura final.

PORCENTAJES DE EDIFICACION

Art. 34°: En cuanto a porcentajes de edificación del lote y alturas a edificar, las zonas de la ciudad ya definidas se sujetarán a las disposiciones que siguen:

1. Zona Microcentro:

- a) Porcentaje de edificación: se permitirá el 75% (setenta y cinco por ciento) de la superficie del lote, ajustándose al Artículo N° 32. Altura permitida según el Artículo N° 33.-

2. Zona centro:

- a) Porcentaje de edificación: hasta el 75% (setenta y cinco por ciento) de la superficie del lote, ajustándose al Artículo N° 32. Altura permitida según el Artículo N° 33.-

3. Zona Residencial:

- a) Porcentaje de edificación: hasta 60% (sesenta por ciento) de la superficie del lote.
- b) Altura permitida: según el Artículo N° 33.

4. Zona Residencial Extensiva:

- a) Porcentaje de edificación: hasta 50% (cincuenta por ciento) de la superficie del lote.

GUILLERMO FABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



Dr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante



ORDENANZA N° 316/2013

- b) Altura permitida: según el Artículo N° 33.
- 5. Area Industrial y de Abastecimiento:**
 - a) Porcentaje de edificación: hasta el 40% (cuarenta por ciento) de la superficie del lote si se tratara de plantas industriales y talleres; y hasta el 80% (ochenta por ciento) si se tratara exclusivamente de depósitos o almacenamiento.
- 6. Area de Quintas:**
 - a) Porcentajes de edificación: 2% (dos por ciento) de la superficie del predio.
 - b) Altura máxima de edificación: 2 (dos) plantas y 8 (ocho) metros de altura.
- 7. Zonas verdes y de esparcimiento:**
 - a) Porcentaje de edificación del lote:
 - * Zona turística – deportiva: 4% (cuatro por ciento).
 - * Zona cultural – recreativa: 10% (diez por ciento).
 - * Plazas y Plazoletas: 1% (uno por ciento).
 - * Viveros: 1% (uno por ciento)
 - b) Alturas de edificación:

- Zona Turístico – Deportiva: 2 (dos) plantas y 8 (ocho) metros, excepción hecha del Palacio de Deportes.
- Zona Cultural-Recreativa: 4(cuatro) plantas y 15 (quince) metros.
- Plazas y Plazoletas: 1 (una) planta y 3 (tres) metros.
- Vivero: dos (2) plantas y ocho (8) metros.

Art. 35°: Por encima del nivel del Plano correspondiente a la altura máxima solo podrán construirse casillas para maquinarias de ascensores, salidas de escaleras, tanque de agua e instalaciones para el acondicionamiento de aire, salidas de escaleras, chimenea, pararrayos o señales de balizamiento aéreo que no deberán sobrepasar los 7 (siete) metros de altura sobre la última planta de 45° (cuarenta y cinco grados) con respecto al plano de línea de edificación.

Art. 36°: Son locales habitables de un edificio aquellos donde desarrollan actividades las personas con una cierta permanencia.

FABIAN LEQUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
de Termas de Rio Hondo



Sr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Rio Hondo



Concejo Deliberante

Página 13 de 19

Folio 19

MUNICIPALIDAD DE LAS TERMAS DE RÍO HONDO

ORDENANZA N° 316/2013

Art. 37°: Los locales habitables de un edificio se clasifican en principales y secundario.
Son locales principales los determinados a:

- Dormitorios
- Salas de estar
- Comedores
- Salas de estudio, bibliotecas, escritorios.

Art. 38°: Todos los locales habitables **PATIOS** deberán recibir aire y luz directamente del exterior. En caso de ventilar a patio, estos deberán ajustarse a los siguientes requisitos:

- La superficie mínima será de 9 (nueve) metros cuadrados.
- El lado mínimo nunca menor a 3 (tres) metros.
- En ningún caso se deberá afectar las condiciones de iluminación y ventilación o la estética del lugar.
- Deberán ser accesibles fácilmente para su limpieza.

Art. 39°: En edificios de más de 3 (tres) plantas los locales principales no podrán ventilar y/o iluminar a patios interiores cerrados total o parcialmente en todos sus lados.

Art. 40°: En edificios residenciales colectivos y hoteles los locales principales enfrentados no podrán estar separados por una distancia menor de 6 (seis) metros y un lado mínimo de 3 (tres) metros.

Art. 41°: Las medidas mínimas establecidas para los patios se mantendrán hasta el 3er (tercer) piso incluido a partir del 4to. (cuarto) piso.

Art. 42°: Los espacios bajo aleros, balcones, cornisas, escaleras otros salientes no se computarán como patios.

Art. 43°: Los patios no podrán ser cubiertos con techumbres fijas de ninguna especie.

CAPITULO IV

RED VIAL URBANA

Art. 44°: El sistema circulatorio urbano se organiza según la función, ubicación y volumen máximo del tránsito que este destinada a conducir una de la vías de circulación urbana; a tal fin estas se clasifican en:

GUILHERMO FABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



ST. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

a) Avenidas con calles de Servicios Anexas:

Son las vías troncales y de penetración que vinculan los accesos principales de la ciudad entre sí y con la trama vial urbana.

- Ruta Nacional N° 9 entre Río Dulce y Arroyo Las Tinajas.
- Avenida Juan Bautista Alberdi desde Río Dulce a Fleming.

b) Avenidas:

Son las vías colectoras y de interconexión principal interna de la ciudad.

- Avenida Urquiza
- Avenida Pellegrini
- Avenida Roca
- Avenida Juan Domingo Perón
- Avenida Coronel Lugones
- Avenida Manuel Belgrano
- Avenida San Martín
- Avenida Hipólito Irigoyen
- Avenida Maipú
- Avenida Buenos Aires
- Avenida Juan Felipe Ibarra

c) Calles:

Son las Vías principales de distribución de interconexión lenta y de acceso a los diversos puntos urbanos.

d) Pasajes:

Son las vías secundarias de distribución y de acceso final a micro áreas urbanas.

e) Calles parquizadas:

Son vías fundamentales de paseo para el recorrido de áreas extensas.


FABIAN LEGUIZAMÓN
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo




Dr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



003231

I

2013

Letra: C

Año: 2013

(43)

Folio N°: 16

ORDENANZA N° 316/2013

Art. 45°: El perfil de las Avenidas con calles de Servicios Anexas responderá a las siguientes características mínimas:

- Distancia entre líneas municipales: 45 (cuarenta y cinco) metros.
- Calzadas: dos calzadas de doble trocha de alta velocidad. Ancho de cada trocha 3,60 (tres con sesenta) metros, separadas por una platabanda parqueadas de 2,50 (dos con cincuenta) metros de ancho; con dos calles de servicio de 6,00 (seis) metros de ancho cada una ubicadas a ambos lados de las trochas de alta velocidad y separadas de estas por platabandas parqueadas de 2,50 (dos con cincuenta) metros de ancho.
- Veredas: tendrán 4,55 (cuatro con cincuenta y cinco) metros de ancho, con un mínimo de 2,50 (dos con cincuenta) de piso contra la línea municipal. El área que no tenga piso deberá llevar césped.
- Tipo de pavimento: Deberá soportar el tránsito de vehículos de hasta 9 tn (nueve toneladas) por eje sin deformaciones mecánicas de la superficie de rodamiento.

Art. 46°: El perfil de las avenidas responderá a las siguientes características mínimas:

- Distancia entre líneas municipales 30 (treinta) metros.
- Calzadas: dos calzadas, cada una con doble trocha de desplazamiento, (ancho de cada trocha 3,00 (tres) metros. Ambas calzadas estarán separadas por una platabanda parqueadas de 2,50 (dos con cincuenta) metros de ancho.
- Veredas: tendrán 4,00 (cuatro) metros de ancho con un mínimo de 2,00 (dos) metros de piso contra la línea municipal. El área que no tenga piso deberá llevar césped.
- Tipo de Pavimento: Deberá soportar el tránsito de vehículos de hasta 9 tn (nueve toneladas) por eje sin deformaciones mecánicas de la superficie de rodamiento.

Art. 47°: El perfil de las calles responderá a las siguientes características mínimas:

- Distancia entre líneas municipales: 20 (veinte) metros.
- Veredas: tendrán 4,00 (cuatro) metros de ancho con un mínimo de 2,00 (dos) metros de piso contra la línea municipal. El área que no tenga piso deberá llevar césped. A excepción de las veredas de Zonas Microcentro y Centro de la Ciudad, las cuales deben tener toda su superficie revestida, no permitiéndose la colocación de césped.
- Tipo de Pavimento: Deberá soportar el tránsito de vehículos de hasta 7 tn (siete toneladas) por eje sin deformaciones mecánicas de la superficie de rodamiento.

Dr. GUILLERMO FABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Rio Hondo



Sr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Rio Hondo



003231
44

I

MESA GENERAL DE ENTRADAS

EXDIB. N° 000000 Letra. Año 2013

Folio N° 14

ORDENANZA N° 316/2013

Art. 48°: El perfil de los pasajes responderá a las siguientes características mínimas:

- Los pasajes no podrán diseñarse con una longitud superior a 300 (trescientos) metros.
- Distancia entre líneas municipales: 12 (doce) metros.
- Calzadas: Una calzada de 2 (dos) trochas de 3,50 (tres con cincuenta) metros de ancho cada una.
- Veredas: Tendrán 2,50 (dos con cincuenta) metros desde la línea municipal al cordón.
- Tipo de Pavimento: Deberá soportar el tránsito de vehículos de hasta 5 tn (cinco toneladas) por eje sin deformaciones mecánicas de la superficie de rodamiento.

Art. 49°: El perfil de las calles parqueadas responderá a las siguientes características mínimas:

- Distancia entre líneas de edificación: no menos de 51 (cincuenta y uno) metros.
- Calzadas: dos calzadas, cada una con doble trocha de 3 (tres) metros de ancho por trocha. Ambas calzadas estarán separadas por una platabanda parqueadas de 9 (nueve) metros de ancho.
- Veredas: tendrán 6 (seis) metros de ancho con un mínimo de 2.00 (dos) metros de piso sobre el borde exterior. El Area que no tenga piso deberá llevar césped. Además no se permitirá construcción de kioscos o cualquier tipo de edificios sobre las mismas.
- Tipo de Pavimento: Deberá soportar el tránsito de vehículos de hasta 7 tn (siete toneladas) por eje sin deformaciones mecánicas de la superficie de rodamiento.

Art. 50°: Son calles parqueadas la Avenida Costanera proyectada sobre el borde de la canalización del Río Dulce.

Art. 51°: Las superficies destinadas a calles, avenidas y ochavas, así como las destinadas para uso y utilidad pública serán transferidas al dominio de la Municipalidad sin erogaciones ni compromiso para la misma.

Art. 52°: Las Veredas son de construcción obligatoria por el frentista, debiendo ser ejecutadas en material resistente al desgaste, a los ataques de los agentes exteriores, como así también serán realizadas con material antideslizante.


FABIAN LEGUIZAMÓN
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo




Sr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



ORDENANZA N° 316/2013

- ✓ En Zona Centro y Microcentro, es obligatorio la construcción de veredas en forma uniforme, del mismo material (mosaico granito antideslizante para exterior de 1° marca), de igual tipo y color, con las mismas reglamentaciones que preceden.
- ✓ Las Cotas o niveles que se trabajaran en cada vereda deberán permitir al peatón una circulación segura y sin dificultades, fundamentalmente a niños y personas de la tercera edad, conforme lo determina el Código de Edificación vigente.

CAPITULO V

URBANIZACIONES RESIDENCIALES

Art. 53°: Se entiende por Urbanización Residencial un grupo de viviendas diseñado y construido constituyendo un conjunto, y que comprende espacios parquizados y la infraestructura urbana correspondiente.

Art. 54°: Podrá encararse la ejecución de una Urbanización Residencial conforme a dos formas de uso de suelo, a saber:

- a) Con terreno de uso común, que se regirá por la Ley Nacional de propiedad Horizontal en lo referente a uso y propiedad del conjunto.
- b) Con terreno individual para cada unidad de vivienda.

Art. 55°: Toda Urbanización Residencial con terreno individual deberá estar constituida por un número de viviendas no inferior a 50 unidades.

Art. 56°: Toda construcción por el régimen de propiedad Horizontal de hasta 3 (tres) plantas deberá ajustarse a las disposiciones de este código.

Art. 57°: Las Urbanizaciones Residenciales se rigen por normas especiales de fraccionamiento y urbanísticas, teniendo dichas disposiciones el carácter de excepción respecto de la Ordenanza de Loteos, Divisiones y unificaciones, y el Código urbanístico.

Art. 58°: En las Urbanizaciones Residenciales con terrenos de uso común deberá disponerse de un mínimo de 120 m² (ciento veinte) metros cuadrados por cada vivienda construida.

Art. 59°: En las Urbanizaciones Residenciales con terreno Individual, la superficie del Lote no será inferior a 240 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados). Esta superficie será la comprendida entre la Línea Municipal y el contrafrente del lote. Para el caso de retiro obligatorio, la superficie mínima será la comprendida entre la línea de Edificación y el contrafrente del lote.

JULIO ANTONIO ABIAN LEGUIZAMON
 SECRETARIO PARLAMENTARIO
 Concejo Deliberante
 Las Termas de Rio Hondo



LEONARDO DANIEL SANCHEZ
 PRESIDENTE
 Concejo Deliberante



ORDENANZA N° 316/2013

Art. 60°: El frente del lote para viviendas con terreno individual será de 9 (nueve) metros, debiendo la relación frente fondo estar comprendida entre 1:3 y 1:4.

Art. 61°: La altura máxima de edificación será conforme lo estipula el Artículo 33° (de tres plantas en toda la zona residencial, con excepción del centro y microcentro.-

Art. 62°: Además de lo dispuesto por la Ordenanza de Loteos, Divisiones y unificaciones en lo referente a pasajes, calles, avenidas y ochavas, se destinara a espacios verdes comunes una superficie no menor al 20% (veinte por ciento) de la superficie neta de lotes.

Esta superficie podrá disponerse al aumentar el tamaño de la Urbanización Residencial, en más de una fracción de terreno. En cualquier caso la fracción deberá reunir los siguientes requisitos:

- No tener una superficie menor a 1.500 m² (mil quinientos) metros cuadrados.
- Ni una dimensión, en cualquiera de sus lados, menos de 20 (veinte) metros
- Tendrá acceso por lo menos por dos vías públicas.

Art. 63°: Para Urbanizaciones Residenciales mayores de 100 unidades deberá reservarse una fracción de superficie no menor a 300 (trescientos) metros cuadrados para la construcción de un Centro de abastecimiento Diario, aparte del 20% ya mencionado. Dicha fracción colindara con el espacio verde del conjunto.

La Dirección de Catastro y Obras Privadas, determinara en que caso esta fracción de tierra será exigible a urbanizaciones menores, atendiendo a cumplimentar necesidades de reserva de espacios para abastecimiento de la zona.

Art. 64°: En lo referente a la presentación del Proyecto de Urbanización Residenciales, los responsables se ajustaran a lo establecido por la Ordenanza de Loteos, Divisiones y Unificaciones, debiendo adjuntarse, además, los planos de las viviendas y del conjunto de la Urbanización aprobados por la correspondiente autoridades de aplicación.

Art. 65°: Las condiciones a cumplimentar por los Proyectos serán las que establezca la Dirección de Catastro y Obras Privadas, con especial recaudo de lo referente a condiciones funcionales de habitabilidad de los locales, seguridad de la construcción y prevención contra incendio.

SECRETARIO FABIAN LEGUIZAMON
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
de Termas de Río Hondo



SR. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo



Concejo Deliberante

Página 19 de 19

003231
47

MESA GENERAL DE ENTRAMADO
Expto. 200863 Letra: Año: 2013
Folio N°: 20
MUNICIPALIDAD DE LAS TERMAS DE RIO HONDO

ORDENANZA N° 316/2013

Art. 66°: La empresa no podrá habilitar para su uso las viviendas hasta la terminación total del conjunto o urbanización residencial y su correspondiente infraestructura, incluyendo el parqueizado de los espacios comunes a donar.

Art. 67°: Deróguense las Ordenanzas que como la N°28/1976 y N° 218/08, devienen innecesarias en razón de la vigencia de la presente.-

Art. 68°: Comuníquese, Regístrese, Publíquese y Archívese.

SALA DE SESIONES- jueves 24 de enero de 2013


Sr. GUILLERMO FABIAN LEGUIZAMÓN
SECRETARIO PARLAMENTARIO
Concejo Deliberante
de Termas de Río Hondo




Sr. LEONARDO DANIEL SANCHEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Las Termas de Río Hondo