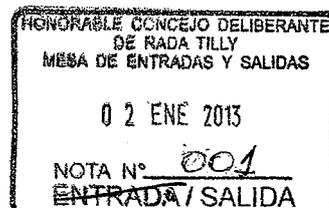




HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut



N° 2150/12
28 de Diciembre de 2012.-

ORDENANZA

VISTO:

El notable crecimiento urbano de nuestra localidad; y

CONSIDERANDO:

Que surge como necesaria la actualización de determinadas normas edilicias, a fin de establecer de manera clara las condiciones y reglas de edificación.

Que se ha verificado un incremento en la presentación de proyectos para conjuntos habitacionales, por lo que debe contarse con el marco jurídico pertinente.

Que deben garantizarse adecuadas condiciones técnicas en lo atinente a ventilación e iluminación, y una superficie también adecuada en cada uno de los locales y/o ambientes de las construcciones antes citadas.

Que en el mismo orden de ideas debe garantizarse la incorporación de espacios de estacionamiento vehicular.

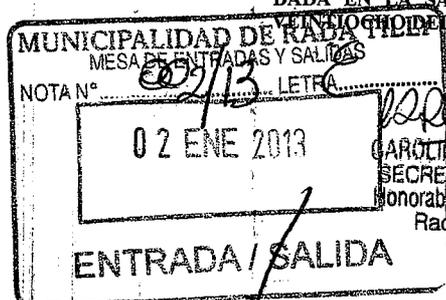
Que es una obligación del Estado Municipal el establecimiento de normas que garanticen la convivencia dentro del espacio urbano de la localidad.

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA LA SIGUIENTE ORDENANZA

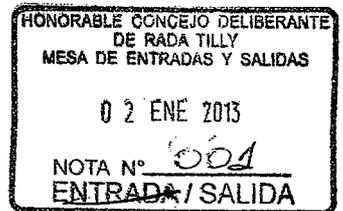
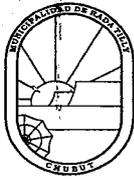
- Art. 1º) La presente Ordenanza será de aplicación a las edificaciones privadas y/o públicas, que se ejecuten dentro de la jurisdicción de la Corporación Municipal de Rada Tilly, sean ejecutadas por personas físicas y/o jurídicas.
- Art. 2º) La Autoridad de Aplicación de la presente normativa será la Dirección de Obras Particulares dependiente de la Secretaría de Obras Públicas.
- Art. 3º) Aprobar la normativa que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza.
- Art. 4º) Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal, Publíquese en el Boletín Oficial Municipal, Regístrese y Cumplido, ARCHÍVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RADA TILLY, EL DIA VEINTIOCHO DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL DOCE.



Carolina Viviana Barquin
CAROLINA VIVIANA BARQUIN
SECRETARIA LEGISLATIVA
Honorable Concejo Deliberante
Rada Tilly - Chubut

Gilda Claudia Olguin
GILDA CLAUDIA OLGUIN
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
RADA TILLY - CHUBUT



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

ANEXO I

Art. 1.- CLASIFICACIÓN DE LOS LOCALES.

A los efectos de esta Ordenanza, los locales se clasificarán como sigue:

a) **Locales de primera clase (I):** Defínase como ambiente a todo espacio cubierto o semi-cubierto habitable, capaz de contener actividades humanas, en edificios de uso residencial referida al uso de ese hábitat y que cumpla con condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, confort e higiene como comedor, cocina-comedor, sala de estar, sala de lectura o biblioteca familiar y salas de juegos, sala de música, escritorios, estudios y todo otro local habitable residencial no clasificado de otro modo en esta ordenanza y otros análogos que -a criterio de la Dirección de Obras Particulares (D.O.P) puedan ser considerados de tal condición.

Los locales con esta clasificación ventilarán a los patios que definen el espacio urbano.

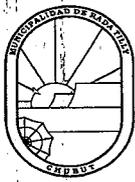
b) **Locales de segunda clase (II):** Defínase como dependencia transitoria y auxiliar a todo espacio cubierto o semi-cubierto capaz de contener actividades humanas en edificios de uso residencial y otros usos de servicio y complementarios a los de primera categoría¹. En este grupo se encuentran dormitorios, antecomedores, cocinas, espacio para cocinar, kitchen, antecocina, baño, toilette, retrete, despensa/depósito familiar, lavadero, hall en edificios residenciales, cuartos de costura y/o planchar y habitaciones de servicio y otros análogos que -a criterio de la D.O.P.- puedan ser considerados como de similar condición. Los espacios para cocinar sólo pueden utilizarse cuando no excedan de una superficie de 2,25 m², o integren departamentos que la unidad total no supere una superficie exclusiva de 35 m². Los cuartos de costura, planchar y habitaciones de servicio podrán emplearse únicamente en unidades habitacionales con no menos de tres dormitorios. Los locales con esta clasificación ventilarán a los patios auxiliares.

c) **Locales de tercera clase- Dependencias colectivas (III):** Defínase como dependencia colectiva a todo espacio cubierto o semi-cubierto destinado a contener actividades y empleos de locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, el ocio, esparcimiento y recreación, el intercambio comercial, etc y/o que impliquen usos públicos. En este grupo se encuentran los archivos, auditorios, aulas, bibliotecas públicas, cajas de escaleras colectivas, vestuario y sanitario colectivo, cocheras o garajes colectivo, comercios, estadios cubiertos, gimnasio, iglesia, morgue, pileta cubierta, sala de convenciones, sala de exposiciones, sala de proyección y espectáculos, local de sala de juegos, sala de exposiciones, sala de proyección, sala de teatro, salón de actos, sala de baile, bares, billares confiterías, depósitos comerciales y/o industriales, gimnasios y demás locales deportivos, laboratorios, locales industriales, cocinas en edificios no residenciales, restaurante, casa de comida, comedor colectivo y similares, salas de espera anexas a consultorios y a oficinas. Los locales con esta clasificación ventilarán a los patios que definen el espacio urbano.

d) **Locales de cuarta clase- Dependencias laborales (IV):** Defínase como dependencia de uso de dependencias laboral a todo espacio cubierto o semi-cubierto destinado a contener empleos de locales habitables, en edificios no residenciales, destinados para el trabajo, el intercambio comercial, la salud, etc. y/o que impliquen usos públicos. En este

¹ Con excepción del local dormitorio, que si bien, su definición encuadra dentro de los Locales de Primera, se permite que ventile a Patio Auxiliar.

ENTRADA / SALIDA



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

grupo se encuentran las oficinas, consultorios, las salas de cirugía, enfermería, sala de internación, sala de partos, sala de terapia intensiva, salas de rayos X, laboratorios fotográficos u otros similares netamente especializados, sala de grabación, control de grabación y salas de ensayo, depósito no comercial ni industrial, pasajes, corredores, cocheras o garajes, escaleras que sirvan a unidades funcionales, depósito no comercial ni industrial de no más de 250 m² de área anexo o dependiente de local siempre que forme con este una sola unidad de uso y no tenga acceso directo desde la vía pública, y otros análogos que -a criterio de la D.O.P.- puedan ser considerados de tal condición. Los locales con esta clasificación ventilarán a los patios auxiliares.

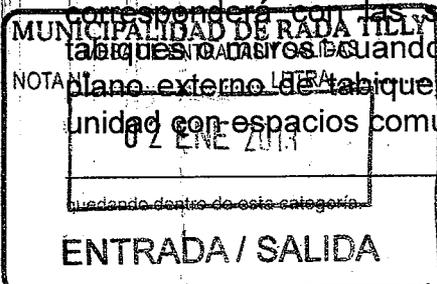
- e) **Locales de quinta clase:** Locales auxiliares y/o complementarios para servicios generales del edificio, como ser: portería, puestos de control, administración, sala de máquinas, dependencias del personal de servicio, hall en edificios no residenciales, office, palier, foyer. Estos locales tendrán medios de salida entre pasajes y corredores generales o públicos y no directos sobre la vía pública hacia el espacio urbano.

Art. 2.- ÁREAS Y LADOS MÍNIMOS DE LOS LOCALES:

LOCAL	LADO MÍNIMO	ÁREA MÍNIMA
En vivienda permanente que posea un único local (monoambiente) tendrá:	3,50 m	35,00 m ² , incluyendo 1 m ² de placard, espacio para cocinar y baño completo.
En vivienda permanente que posea más de un local, el comedor o estar tendrá:	3 m	12 m ²
Cuando comedor y estar se integren en un único ambiente tendrá:	3 m	18 m ²
Cuando posea un único dormitorio, el mismo tendrá:	3 m	10,50 m ² , incluyendo 1 m ² de placard.
Cuando posea dos dormitorios, el segundo de ellos, podrá tener:	2,70 m	9,45 m ² , incluyendo 1 m ² de placard.
Cuando posea más de dos dormitorios, el tercero de ellos, podrá tener:	2,40 m	7,20 m ²
Cocina:	2,10 m	6,30 m ²
Espacio para cocinar:	1,60 m	4 m ²
Baño completo:	1,50 m	3,30 m ²
Toilette:	1,20 m	1,68 m ²
Retrete:	0,90 m	1,26 m ²
Lavadero:	1,50 m	Hasta 3,30 m ² (para ventilar por conducto).
Local comercial:	3,00 m	16 m ²

La luz de paso de las circulaciones internas no será inferior a los 0,90mts.

La superficie de cada unidad será computada considerando un polígono que se corresponderá con las siguientes líneas: ejes medianeros, línea municipal, eje de tabiques o muros. Cuando estos, sin importar su espesor, dividan unidades locativas y plano externo de tabiques o muros, cuando se tratare de cerramientos que limitan la unidad con espacios comunes o espacios libres.





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

Las superficies de los ambientes que se describen en tabla serán mínimas y computables mediante poligonal interna de cada lugar, incluidos placares y apéndices compatibles con la habitabilidad de los mismos.

En los casos que se superen las superficies o ambientes aludidas en tabla y para el cálculo de la densidad computable, se considerarán 2 habitantes por la cantidad de ambientes

En caso de proyectarse unidades con mayores superficies -producto de incorporar ambientes o locales auxiliares- las mínimas admisibles serán las que se refieren en la tabla, implicando ello una mayor área y mejor habitabilidad para el mismo número de personas.

Art. 3.- COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS: Las diferentes relaciones de superficie (coeficiente de ocupación) para el cálculo de la capacidad de los edificios según sus tipos serán las que se detallan a continuación. En caso de actividades no especificadas, el número de ocupantes será declarado por el propietario según memoria técnica y sujeto a evaluación por el organismo de aplicación.

1) Edificios para reunión bajo techo:

* Auditorios, cines, iglesias, estadios, teatros, salas de convenciones	1 m2/persona
* Bibliotecas	8 m2/persona
* Casinos, salas de juegos	5 m2/persona
* Gimnasios	5 m2/persona
* Museos, salas de exposiciones	3 m2/persona
* Natatorios	5 m2/persona
* Restaurantes	3 m2/persona
* Salón de fiestas, de actos y bailables	1 m2/persona

2) Edificios para reunión al aire libre:

* Anfiteatros, cines, estadios,	1 m2/persona
* Instalaciones para exposiciones/ferias.....	3 m2/persona
* Instalaciones para actividades deportivas y/o recreativas	5 m2/persona

3) Edificios para oficinas:

* Bancos, compañías de seguros, oficinas de administración pública y privada en general.....	8 m2/persona
--	--------------

4) Edificios comerciales:

* Estaciones de servicio, farmacia, mercados, tiendas, supermercados, etc.	3 m2/persona
---	--------------

5) Edificios industriales:

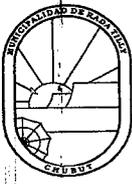
El número de ocupantes será declarado por el propietario, según memoria técnica.

Art. 4- DENSIDAD HABITACIONAL: incorporación a la carátula del plano municipal presentado en la D.O.P. del índice de DENSIDAD correspondiente a la zona y al proyecto, tomándose como densidad en el área residencial de 400 hab./ha. El índice resulta de la sumatoria de la totalidad de los habitantes de las unidades funcionales dividido la superficie total del lote (habitante/hectárea), este índice no podrá superar al valor de Densidad: 0.04.

Art. 5.- TABLA DE CLASES DE LOCALES SEGÚN DESTINO: La Tabla consignada a continuación² indica las condiciones de iluminación, ventilación y de patios exigidos para cada local. Las condiciones consignadas en la tabla, son alternativas, pudiendo optarse, para cumplir lo exigido, por cualquiera de las mismas.

MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
NOTA N° 002/13 LETRA E
02 ENE 2013
ENTRADA / SALIDA

² Ver "Tablas de clases de locales según destino" en las páginas siguientes.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

Referencias:

O: Condición obligatoria de iluminación, ventilación y patios.

NR: Condición "no requerida", no siendo exigible su provisión.

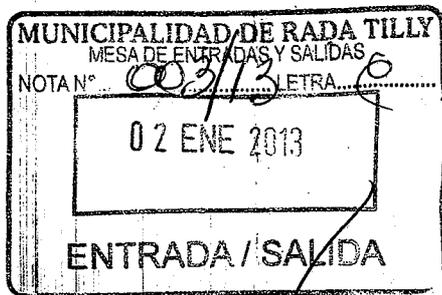
NO: Condición "no permitida".

O*: Condición obligatoria de ventilación por conductos con dispositivos mecánicos de tiraje.

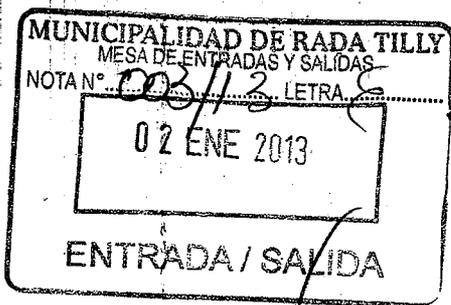
MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
NOTA N° 002/13 LETRA E
02 ENE. 2013
ENTRADA / SALIDA

MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY
 MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
 NOTA N° 009/12 LETRA 6
 02 ENE 2013
 ENTRADA / SALIDA

Clases de Locales	Altura mínima (m)	Iluminación			Ventilación			Observaciones		Patio	
		Lateral	Central	Directa	Conduc to	Sólo mecánica	Espacio Urbano	Patio Auxiliar	Observaciones		
									Observaciones		
CLASE I											
Para todos los locales.	2,40	O	O	O	NO	NO				O	NO
CLASE II											
Dormitorio.	2,40	O	O	O	NO	NO				O	NO
Antecomedores.	2,40	O	O	O	NO	NO				O	O
Cocina.	2,40	O	O	O	NO	NO				O	O
Espacio p/cóccinar-Kichenette.	2,20	NR	NR	O	NO	NO				O	NO
Antecocina.	2,40	O	O	O	NO	NO				O	O
Baño.	2,20	NR	NR	O	O	NO				O	O
Toilette.	2,20	NR	NR	O	O	NO				O	O
Retrete.	2,20	NR	NR	O	O	NO				O	O
Despensa-Depósito familiar.	2,20	NR	NR	O	O	NO				O	O
Lavadero.	2,20	NR	NR	O	O	NO			directa "O" a partir de 3,3 m2	O	O
Hall/palier en edificios residenciales.	2,20	NR	NR	NR	NR	NR				NR	NR
Cuarto de costura y/o planchar.	2,20	NR	NR	O	O	NO				O	O
Habitaciones de servicio.	2,20	NR	NR	O	O	NO				O	O
Clases de Locales	Altura mínima (m)	Iluminación			Ventilación			Observaciones		Patio	



		Lateral	Cenital	Direc ta	Condu cto	Sólo mecánica		Espacio Urbano	Patio Auxiliar
CLASE III									
Archivo.	2,40	NR	NR	O	O	NO		O	O
Auditorio.	3,00	NR	NR	O	O	O		O	O
Aulas.	3,00	O	O	O	NO	NO		O	NO
Bibliotecas públicas.	3,00	O	O	O	NO	NO		O	NO
Cajas de escaleras colectivas.	2,20	NR	NR	NR	NR	NR		NR	NR
Vestuarios y sanitarios colectivos.	2,40	NR	NR	O	O	NO		O	O
Cocheras o Garages colectivo.	2,20	NR	NR	O	O*	NO		O	O
Comercio ≤ 20 m2.	2,50	O	O	O	O	NO		O	O
Comercio > 20 m2 hasta 250 m2.	3,00	O	O	O	O	NO		O	NO
Comercio > 250 m2.	3,50	O	O	O	O	NO		O	NO
Iglesia y/o capilla.	3,00	O	O	O	NO	NO		O	NO
Morgue.	3,00	NR	NR	NO	NO	O*	De tener aberturas, deben ser fijas y herméticas.	O	O
Pileta o Natatorio cubierto.	3,00	O	O	O	NO	NO		NO	O
Sala de convenciones.	3,00	NR	NR	O	O*	O		O	O
Sala de exposiciones.	3,00	NR	NR	O	O*	NO		O	O
Sala de proyección y espectáculos.	3,00	NR	NR	O	O*	O		O	O
Local de Sala de juegos.	3,00	O	O	O	NO	NO		O	NO
Sala de exposiciones.	3,00	NR	NR	O	O*	NO		O	O
Sala de proyección.	3,00	NR	NR	O	O*	O		O	O
Sala de teatro.	3,00	NR	NR	O	O*	O		O	O
Salón de actos.	3,00	NR	NR	O	O*	NO		O	O



Salón de baile.	3,00	NR	NR	O	O*	NO	O	O
Bares, billares, confiterías	3,00	O	O	O	O	NO	O	NO
Depósitos comerciales y/o industriales.	3,50	NR	NR	O	O	NO	O	O
Estadios cubiertos.	3,00	O	O	O	NO	NO	O	NO
Gimnasios y demás locales deportivos.	3,00	O	O	O	O	NO	O	NO
Laboratorios.	2,40	NR	NR	O	O*	NO	O	O
Locales industriales.	3,00	O	O	O	O	NO	O	NO
Cocinas en edificios no residenciales.	3,00	NR	NR	O	O	O*	O	O
Restaurante / Casas de comidas / Comedor colectivo y similares.	3,00	NR	NR	O	O	NO	O	O
Sala de espera anexa a oficina y/o consultorio.	2,40	NR	NR	O	O	NR	NR	NR

Clases de Locales	Altura mínima (m)	Iluminación		Ventilación			Observaciones	Patio	
		Latera	Cenita	Directa	Conducto	Sólo mecánica		Espacio Urbano	Patio Auxiliar
CLASE IV									
Oficina	2,40	O	O	O	NO	NO		O	NO
Consultorio.	2,40	NR	NR	O	O	NO		O	O
Sala de cirugía.	3,00	NR	NR	NO	O*	O	De tener aberturas, deben	O	O

MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY
 MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
 NOTAN° 00.216 LETRA 8
 02 ENE 2013
 ENTRADA / SALIDA

Enfermería.	2,40	NR	NR	O	O*	NO	ser fijas y herméticas.	O	O
Sala de internación.	2,40	O	NO	O	NO	NO		O	NO
Sala de partos.	3,00	NR	NR	O	O	O		O	O
Sala de terapia intensiva.	3,00	NR	NR	O	O*	O		O	O
Sala de rayos "X".	3,00	NR	NR	O	O*	NO		O	O
Laboratorio fotográfico.	2,40	NR	NR	O	O*	NO		O	O
Sala y control de grabación.	2,40	NR	NR	O	O*	NO		O	O
Sala de ensayo.	3,00	NR	NR	O	O*	NO		O	O
Pasajes - corredores.	2,20	NR	NR	NR	NR	NR		NR	NR
Cocheras o garajes.	2,20	NR	NR	NR	NR	NR		NR	NR
Escaleras que sirvan a unidades funcionales	2,20	NR	NR	NR	NR	NR		NR	NR
Corredor.	2,20	NR	NR	NR	NR	NR		NR	NR
Depósito no comercial ni industrial de menos de 250 m2.	2,20	NR	NR	NR	NR	NR		NR	NR

MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY
 MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
 NOTA N° 002/13 LETRA E
 02 ENE 2013
 ENTRADA / SALIDA

Clases de Locales	Altura mínima (m)	Iluminación		Ventilación			Patio	
		Latera	Cenita	Directa	Conduc to	Sólo mecánica	Espaci o	Patio Auxiliar
CLASE V								
Portería.	2,40	O	O	O	NO	NO	O	O
Dependencias del personal de servicio	2,40	O	O	O	NO	NO	O	O
Puestos de control.	2,40	O	O	O	NO	NO	O	O
Administración.	2,40	O	O	O	NO	NO	O	O
Sala de máquinas.	2,20	NO	NR	O	O*	NO	O	O
Hall en edificios residenciales.	2,20	O	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Office.	2,40	NR	NR	O	O	NO	O	O
Palier.	2,40	NR	NR	NR	NR	NR	NR	NR
Foyer.	3,00	NR	NR	O	O	O	O	O



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

Art. 6.- **ESTACIONAMIENTO:** El objetivo es dar respuesta a la demanda de espacios de estacionamiento ubicados hacia el interior de los lotes que generan la demanda. Esta medida es de fundamental importancia ya que trata de que no se produzcan impactos negativos hacia el espacio público. Se busca que cada proyecto dé respuesta a la cantidad de unidades funcionales presentadas, a su densidad habitacional y de ocupantes según el uso que contengan.

El estacionamiento vehicular es obligatorio por unidad funcional presentada (sea vivienda, monoambiente, oficina, local comercial, etc) calculando las unidades vehiculares necesarias con la **DENSIDAD HABITACIONAL** y el **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS**. La cantidad de estacionamientos resulta de multiplicar la cantidad de habitantes y de ocupantes proyectada por el índice: 0.4.

Siendo la densidad de 400 Hab /Ha.,

PARA USO RESIDENCIAL: Art. 4.5 Sección 6 Ord 1312/98

PARA OTROS USOS: Calculando el número de **ocupantes según el destino** multiplicado por 0.4 dará la cantidad de estacionamientos vehiculares que requiere el uso.

Los estacionamientos se resolverán en el interior del lote con un acceso único frontal al terreno de un ancho de 2.50 mts. Se preverá cómo dimensión mínima un espacio de cochera de 2.5mts x 5 mts.

Los lotes ubicados en esquina podrán tener un ingreso y un egreso vehicular por lote, uno por cada lado hacia la calle del lote, de un ancho de 2.50 mts.

Art. 7.- **ESPACIO URBANO:** A los efectos de ésta Ordenanza se denomina así al espacio aéreo abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión, visuales exteriores, vegetación y otros elementos coadyuvantes del saneamiento ambiental.

Se considera como espacio urbano:

a) El espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales (L.M.) y el comprendido entre dichas líneas y las de retiro obligatorio de la edificación.

b) El espacio libre de manzana; Plan de Desarrollo Urbanístico "Siglo XXI", Ord 1312/98.

c) El espacio entre paramentos laterales de los edificios de perímetro libre y semilibre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente con el espacio de vía pública y con el espacio libre de manzana;

d) El espacio entre paramentos verticales correspondientes a un mismo o a diferentes volúmenes edificados dentro de la misma parcela;

e) Los patios apendiculares que queden incorporados a alguno de los espacios anteriormente enumerados.

Los espacios urbanos serán considerados como tales a partir de la cota de la parcela.

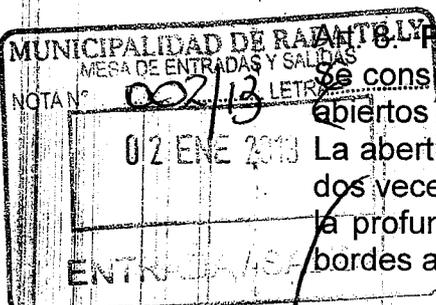
A dichos espacios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases primera y tercera que se mencionan en el Art. 1.

8.- Patios apendiculares del Espacio Urbano

Se consideran extensiones del espacio urbano aquellos patios apendiculares abiertos por un lado (a) de su planta a dicho espacio.

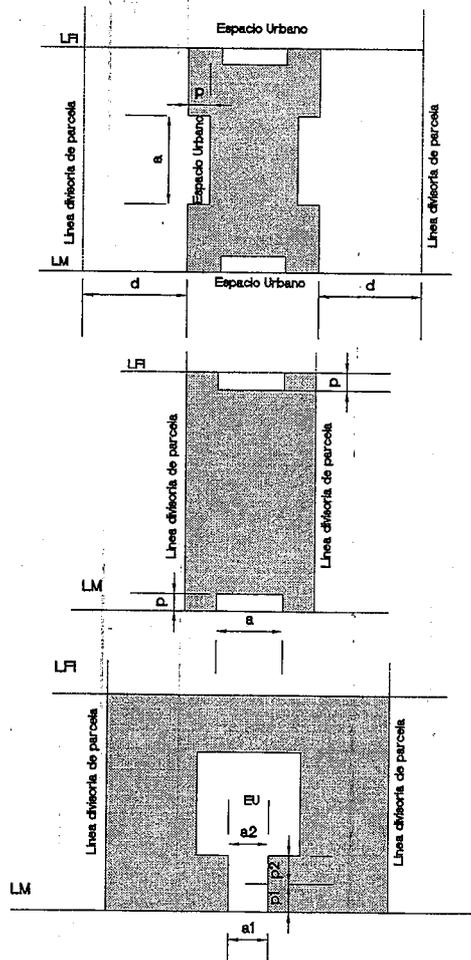
La abertura (a) de unión en el espacio urbano, deberá ser igual o mayor que dos veces

la profundidad (p) del patio. Se pueden ubicar vanos en cualquiera de sus bordes a los efectos de iluminar y ventilar. (ver Figura).





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut



$$p \leq a/2$$

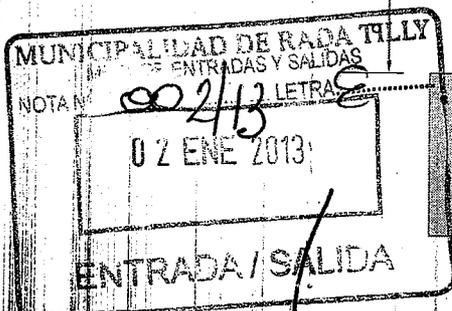
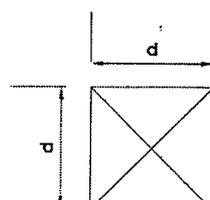
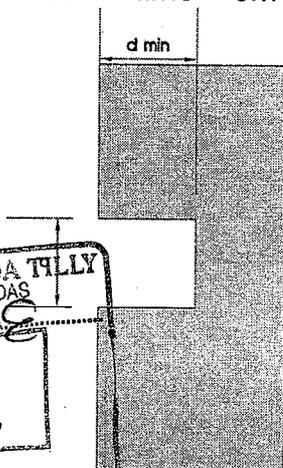
$$a \geq 2p$$

Art. 9.- PATIOS AUXILIARES

Se denominan así las áreas descubiertas ubicadas entre los volúmenes construidos en las parcelas, que por sus dimensiones no son aptas para conformar el espacio urbano. A tales patios pueden iluminar y ventilar los locales de las clases segunda y cuarta que se mencionan en el Art. 1.

La altura de los paramentos en correspondencia con las líneas divisorias entre parcelas deberá cumplir con la relación $R=h/d=1.5$. y con:

Superficie mínima = 12m²
Lado mínimo = 3m





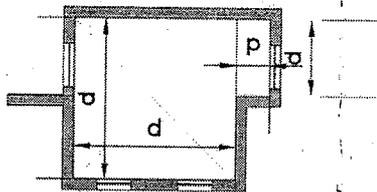
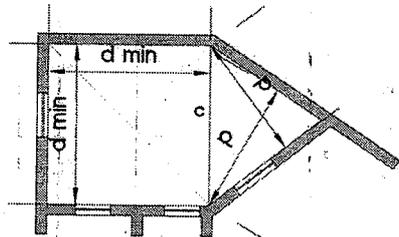
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

No se podrán ubicar unidades funcionales contra las medianeras sin que las separe como mínimo un patio auxiliar que ilumine y ventile exclusivamente a cada una de las unidades funcionales. Del perímetro medianero, el perímetro edificable corresponderá como máximo al %40 del total construido.

Art. 10.- Extensiones apendiculares en los patios auxiliares

Se admiten extensiones apendiculares de los patios auxiliares para proporcionar iluminación y ventilación natural a los locales mencionados en el Art. 1 siempre que la distancia (d) desde el paramento en el cual se ubican los vanos que iluminen y ventilen por el patio hasta otro que lo enfrente, cumpla con lo establecido en las características y dimensiones de los patios auxiliares. La apertura (c) de unión con el patio debe ser igual o mayor que 2 veces la profundidad (p) de estas extensiones. Las superficies de las extensiones apendiculares no podrán computarse para satisfacer la superficie mínima del patio auxiliar. Vale decir que se deberá cumplir con la relación $R=h/d=1.5$. y con: Superficie mínima = 12m² y Lado mínimo = 3m mas allá de la extensión apendicular.



$$p \leq C/2$$

$$C > 2p$$

Art. 11.- REGULACIÓN DEL TEJIDO EDILICIO

El tejido urbano resultante de la construcción de edificios estará regulado por los parámetros que a continuación se enuncian:

- La relación entre altura y separación de la fachada principal con respecto a la Línea Municipal;
- La relación entre la altura y separación entre paramentos enfrentados dentro de la misma parcela;
- Las alturas de fachada, los retiros obligatorios y los planos límite, inclinados u horizontales, que regulan la altura máxima admisible en función del ordenamiento plástico general de los volúmenes edificados;
- La franja perimetral edificable correspondiente a la superficie de la manzana comprendida entre las Líneas Medianeras (L.M.) o Línea Edificatoria (L.E.) y las Líneas de Frente Interno (L.F.I.), que puede ser ocupada con volúmenes construidos;
- La Línea de Frente Interno, constituida por la proyección del plano vertical que separa la franja perimetral edificable del espacio libre de manzana;
- El basamento, que posibilita la ocupación parcial de la parcela;

Art. 12.- RETIROS OBLIGATORIOS

MUNICIPALIDAD DE RADA TILLY
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS

NOTA N° 02/13 LETRA

02 ENE 2013

ENTRADA / SALIDA

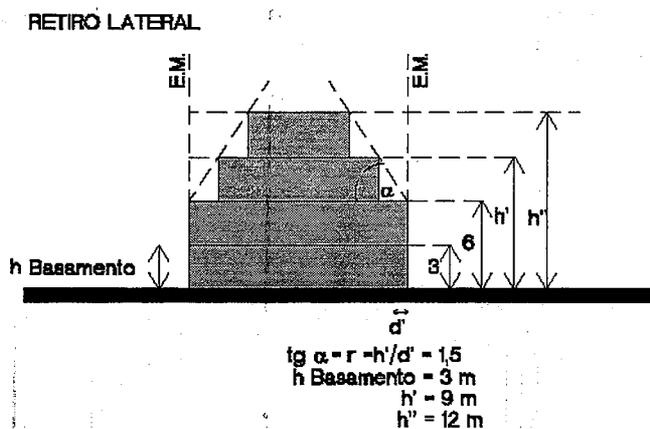
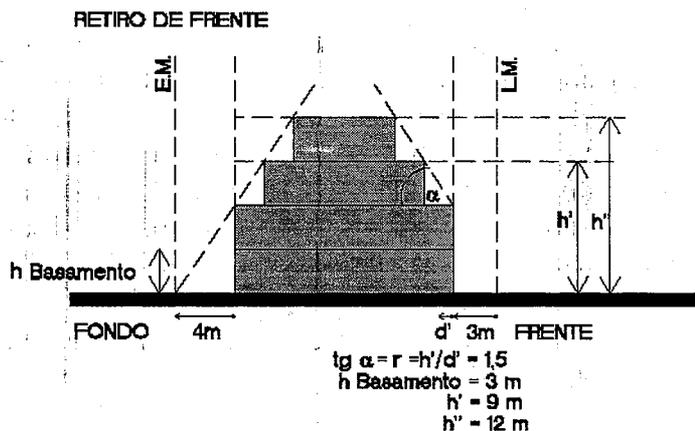


HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

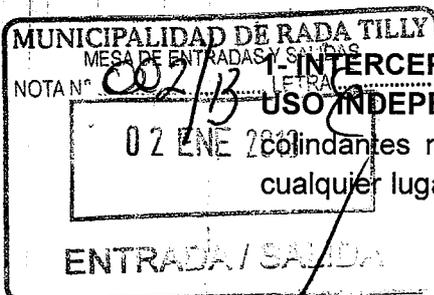
Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

1- RETIRO DE FRENTE: Se deberá cumplir con un retiro de frente obligatorio desde el límite de la línea municipal respetando la conformación del espacio urbano de 3mts. como así también los retiros vigentes en las reglamentaciones y ordenanzas Ord. 675/85, el Plan de Desarrollo Urbanístico "Siglo XXI" Ord 1312/98, entre otras, incorporando la relación: $R=h/d=1.5$ que se describe en el esquema.

2- RETIROS LATERALES: No podrá construirse en forma continua sobre cualquier línea medianera sin respetar los retiros obligatorios (espacio urbano) de frente, de fondo, sin interponer patios auxiliares que generen espacio urbano no vinculado a otro espacio urbano de frente o de fondo considerando la misma relación $r=h'/d'=1.5$ y respetando el retiro lateral obligatorio sobre medianeras a partir del nivel de los 6.00mts. A partir de este nivel la relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento enfrenteado o a la línea medianera que se enfrente, será menor o igual a 1,5 y la distancia (d') no podrá ser menor que 3m.



Art. 13.- VENTANAS EN MUROS DIVISORIOS/MEDIANEROS:



INTERCEPCIÓN DE VISTAS A PREDIOS LINDEROS Y ENTRE UNIDADES DE USO INDEPENDIENTE EN UN MISMO PREDIO: No se permiten vistas a predios linderos ni entre unidades de uso independiente de un mismo predio, desde cualquier lugar situado a menor distancia que 3,00 m del eje divisorio entre predios

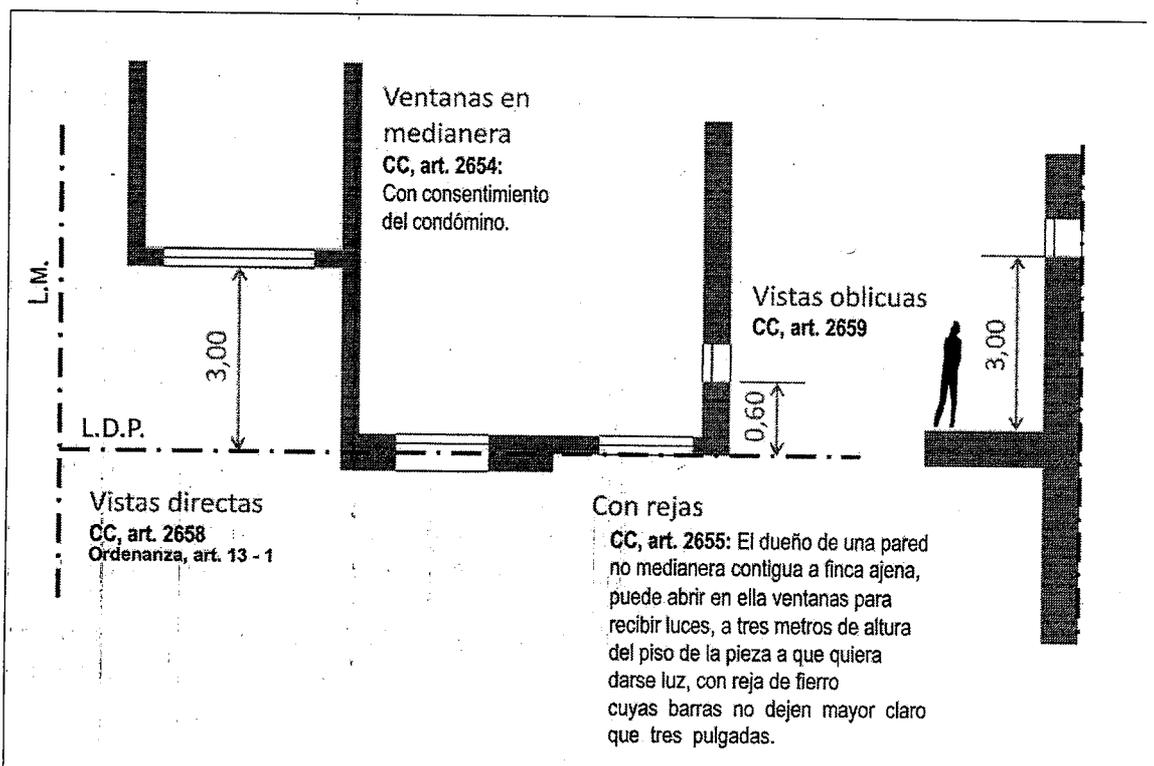


HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

o entre paramentos exteriores de locales correspondientes a unidades independientes. Quedan exceptuados los siguientes casos:

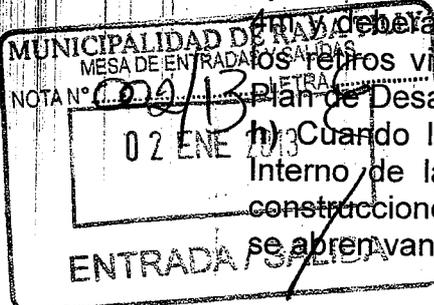
- Cuando la abertura este colocada de costado, formando un ángulo igual o mayor que 75° con el eje divisorio o el paramento exterior de otra unidad independiente, siempre que la abertura diste no menos que 0,60 m medidos perpendicularmente a dicho eje o paramento;
- Cuando haya un elemento fijo, opaco o traslúcido, de altura no inferior a 1,60 m. medida desde el solado correspondiente;
- Cuando los vanos o balcones estén ubicados en la fachada sobre la L.M. o la del retiro obligatorio.



Art. 14.- RELACIÓN ENTRE ALTURA Y SEPARACIÓN DE PARAMENTOS

Cumplirá con las siguientes disposiciones:

- La relación (R) entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre L.E. y la distancia (d) desde la misma según corresponda, a la L.M. será $R = h/d = 1,5$;
- Los retiros obligatorios.
- La relación (r) entre la altura (h') de un paramento y la distancia (d') a otro paramento que se le enfrente dentro de la misma parcela, será menor o igual a 1,5. La distancia (d') no podrá ser menor que 3m;
- Las líneas divisorias laterales entre parcelas, deben cumplirse lo requerido en el inciso b) de este artículo;
- La distancia entre la L.I.B. y el E.M. de fondo de parcela debe ser menor a 3m y deberá respetar la relación indicada en el inciso c); como así también los retiros vigentes en las reglamentaciones y ordenanzas Ord. 675/85, el Plan de Desarrollo Urbanístico "Siglo XXI" Ord 1312/98, entre otras.
- Cuando la línea divisoria de la parcela sobrepase la Línea de Frente interno de la manzana en menos de 3m o coincida con la misma, las construcciones deberán retirarse por lo menos 3m de dicha línea divisoria, si se abren vanos de iluminación y ventilación al espacio libre de manzana.





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

Art. 15.- LÍNEA DE FRENTE INTERNO

Línea coincidente con la proyección de los planos que determinan el espacio libre de manzana. Se sitúa paralelamente con respecto a cada L.M. o L.E. a una distancia (d) igual a 1/4 (un cuarto) de la medida entre los puntos medios de las Líneas de Ocupación (L.O.) opuestas de la manzana.

Art. 16.- CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR SOBRE LOS PLANOS LÍMITE

Por encima de los planos límite determinados según los parámetros establecidos en el Art. 17 "Perfil Edificable" podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos y conductos, balizamientos cuando sean exigidos por autoridad técnica competente, chimeneas y parapetos de azoteas.

Art. 17.- PERFIL EDIFICABLE

Se establece una altura máxima habitable de 9m a contar desde la cota de parcela.

Por encima de dicha altura se permite la construcción de un nivel retirado a 2m de la L.E. y de la L.F.I., delimitado por la relación $R = h/d = 1,5$ desde la altura de 6m hasta un plano límite de 12m. La construcción por sobre los 9m sólo podrá albergar servicios comunes, espacios no habitables como tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea, así como otras instalaciones técnicas no consignadas y/o los locales de quinta clase. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales de igual jerarquía que los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

En ningún caso la altura de las construcciones sobre L.M, L.E. o L.F.I. podrán superar los 9m.

Art. 18.- MANCOMUNIDAD DE ESPACIO AÉREO

Para acrecentar el espacio aéreo circundante de un edificio o para alcanzar la separación mínima requerida, podrán constituirse servidumbres reales entre parcelas colindantes. En cada una de las parcelas afectadas podrán constituirse servidumbres administrativas o reales por aplicación del artículo 2994 del Código Civil aun cuando éstas sean de un mismo propietario y perdurarán mientras subsistan los edificios de perímetro libre.

Antes de concederse el permiso de obra, las servidumbres deberán estar formalizadas mediante escritura pública e inscriptas en el Registro de la Propiedad Inmueble.

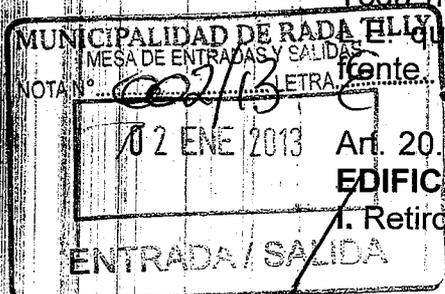
La mancomunidad de espacio aéreo deberá establecerse por sobre la altura máxima permitida en el distrito para el basamento, en toda la profundidad de la parcela y sin limitación de altura.

Art. 19.- DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Toda nueva obra que se levante con frente a la vía pública debe seguir la línea que dista 3.00mts. de la L.M. correspondiente al retiro obligatorio de

Art. 20.- OBRAS DETRÁS DE LA LÍNEA MUNICIPAL Y DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN.

I. Retiro total de la fachada:





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Antártida Argentina 333
9001 - RADA TILLY - Chubut

Se permitirá edificar detrás de la L.M. o de la L.E. pudiendo retirarse sin limitación, siempre que:

- El espacio correspondiente al retiro de frente sea parqueizado.
- Si se materializa una separación con la vía pública, ésta estará constituida por un cerco.

II. Retiro de frente realizado en forma quebrada:

Cuando se realice una fachada en forma quebrada, se deberá garantizar que los vanos de iluminación y ventilación enfrenten a espacios urbanos o a patios apendiculares.

En ningún caso se permitirá trasponer la L.M. con sótano bajo la acera.

Art. 21.- DISPOSICIONES PARTICULARES

a) Volúmenes independientes

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes separados e independientes de distinta tipología, la separación entre ellos deberá cumplir las previsiones del Art. 18, "Perfil Edificable".

b) Volúmenes superpuestos

De plantearse en la misma parcela la construcción de volúmenes superpuestos en todo o en parte, las relaciones de separación y altura se medirán desde la cota de la parcela.

c) Si se proyectan patios, éstos se dimensionarán en función de la semisuma de las alturas de los paramentos que los determinen.

Art. 22.- NORMAS COMPLEMENTARIAS TOLERANCIAS

El Poder Ejecutivo podrá, si mediara informe favorable de las reparticiones técnicas competentes, autorizar una tolerancia máxima del 3% por sobre los valores numéricos determinados según las pautas y relaciones establecidas por normas de ésta Ordenanza. Lo precedente no será de aplicación en lo relativo de la Línea de Frente Interno, Línea de Edificación, ni los Factores de Ocupación Total (F.O.T.) ni de la Densidad.

Art. 23.-PENALIDADES:

A aquellos propietarios que admitan destinos de edificios que no sean los declarados: se les retirará (o no se les renovará) la habilitación.

A aquellos profesionales (arquitectos, ingenieros, maestros mayor de obras o técnicos constructores) que modifiquen proyectos autorizados subvirtiendo las normas vigentes sin autorización.

Se fijará un módulo de sanción en caso de ausencia de director o representante técnico de obra.

Art. 24.- Promulgada la presente, se remitirá copia del texto aprobado a los respectivos Colegios Profesionales; para la difusión y conocimiento de los matriculados. La presente Ordenanza entrará en vigencia en un plazo de 15 (quince) días corridos desde la fecha de promulgación, plazo en el cual se arbitrarán los medios e implementarán los mecanismos pertinentes para su correcta aplicación.

