

Número de ordenanza: 2914

Fecha Sanción: 5/9/1996

Texto:

Ordenanza N° 2.914

REGISTRADA BAJO EL N° 2.914.-
(t.o. con Ord. 3.327)

VISTO:

Las actuaciones obrantes en el expediente D.E. Letra "S" - N° 157746-9 - Fichero N° 53, que tuviera entrada en este Concejo Municipal bajo el N° 03126-2; y

CONSIDERANDO: Que la Secretaría de Programación Económica impulsa la formación de un Área de Actividades Económicas para el asentamiento de empresas industriales y comerciales comprendiendo éstas, su equipamiento, asistencia y/o apoyo.-

Que la previsión hecha por la Ordenanza N° 2.209 sobre la Concesión 197, reservándola para el crecimiento del Parque Industrial Rafaela, coincide con el objetivo alentado por la Secretaría de Programación Económica, siendo aconsejable adaptar el término original de la afectación.-

Que lo expuesto exige una correlatividad espacial afectando un sector del ejido municipal para la actividad económica exclusiva en proximidad al Parque Industrial Rafaela, a la vez de facilitar la reubicación de industrias para solucionar los problemas actuales de su inserción en la trama urbana ya consolidada, como también facilitar la radicación de pequeñas y medianas industrias a las que no puede dárseles respuesta a la fecha.-

Que el reconocimiento de la actividad industrial implica desaconsejar el asentamiento habitacional y poblacional inmediato, a la vez de iniciar la formación de una cortina o barrera forestal como prevención básica para la calidad de vida de la población y el mejoramiento del medio ambiente, independiente de la forestación que se prevé dentro del área antes dicha.-

Que lo tratado es parte del Plan Estratégico para el desarrollo urbano que la Secretaría de Planeamiento y Servicios Públicos promueve en estudio, resultando imprescindible para un logro positivo y eficaz, resguardar sectores de la ciudad previo al lanzamiento del Plan.-

Por todo ello, el CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA, sanciona la siguiente:

O R D E N A N Z A

Art. 1º) Créase el Área de Actividades actividades productivas, de servicio, comerciales, de capacitación, equipamiento y/o apoyo a emprendimientos económicos y/o aquellas que impliquen el Uso del suelo industrial o Uso asimilable al mismo."(Modificación Introducida por Ord. 3.327 del 04/05/00).-

Art. 2º) Considérase Uso Asimilable al Uso del Suelo "Área de Actividades Económicas" todas aquellas que, susceptibles de provocar conflictos funcionales significativos en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipos de proceso utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales o productos resultantes de los mismos, ya fueren acabados o partes), fraccionamientos en los casos que éste no modifique las características cualitativas del material; reparación, renovación o reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial y demás actividades que, por sus características implique un grado de incompatibilidad con el medio circundante e impacto ambiental.-

Art. 3º) Modifica el artículo 2º) de la Ord. 2.209 (Ver V-26.b.).-

Art. 4º) Aféctanse la totalidad de los terrenos de las concesiones 180, 181, 182, 196, 197 y 198 terrenos con frente a la Ruta Nacional N° 34 de las concesiones 183 y 199 al Área de Actividades Económicas (Modificación Introducida por Ord. 3.327 del 04/05/00).-

Art. 5º) Impónese un Área de Restricción Habitacional sobre los terrenos de las concesiones 163, 164, 165, 166, 167, 179, 195, 211, 212, 215 y 216, como así también sobre los terrenos remanentes de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior de las concesiones 183 y 199 y de lo prescripto en la Ordenanza N° 2544 y Decreto N° 9.546 en relación a la concesión 213.
Establézcase para dicha área, como superficie mínima de lotes de futuras subdivisiones, mil metros cuadrados (1.000 m2).-(Modificación Introducida por Ord. 3.327 del 04/05/00)-

Art. 6º) Facúltase al Departamento Ejecutivo a delimitar previa realización de los estudios pertinentes, la zona de influencia del drenaje de la cuenca natural existente en terrenos del Área definida según el artículo 4º, para desafectar su destino a las actividades precisadas.-

Art. 7º) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a definir los corrimientos de la Línea Municipal sobre los caminos públicos que lindan con el área de actividades económicas y de restricción habitacional, a fin de lograr un ancho de calle de 30 m. (treinta metros) como mínimo, para la circulación del tránsito pesado y la formación de barreras forestales de protección ambiental, estableciendo sobre los terrenos afectados la restricción dominial administrativa de Non Edificandi. (Modificación Introducida por Ord. 3.327 del 04/05/00).-

Art. 7º Bis) Autorízase al Departamento Ejecutivo a realizar las gestiones correspondientes materializar sobre la franja Sur que linda con calle Luis Maggi de la zona de servicios comunes prevista en el Parque Industrial de Rafaela, según plano de mensura inscripto en el Catastro Provincial bajo el N° 111.980, una barrera de especies vegetales de 3 metros de profundidad a contar desde la línea municipal y por toda la longitud de la zona.-(Artículo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00)

Art. 8º) El Departamento Ejecutivo Municipal establecerá por vía reglamentaria, las exigencias y normas técnicas de funcionamiento que deberá ajustarse cada actividad, según lo tratado en los artículos precedentes, en relación a retiros especiales, controles a la agresión ambiental, controles edilicios y todo otro aspecto que se hiciera necesario regular para el correcto desarrollo de la actividad.-

Art. 8º Bis) Los usos preexistentes a la presente norma legal quedarán definidos como Usos Conformes no legal, determinándose que para los casos en que se modifiquen los tipos de emprendimientos deberán adaptarse a las nuevas disposiciones contenidas en la presente Ordenanza y su reglamentación.-(Artículo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00)

Art. 8º Ter) Defínase los terrenos de las concesiones 163, 164, 179, 180, 195, 196, 211 y 212 como suelo no urbanizable programado, entendiéndose por tal al suelo no apto para ser urbanizado, por su condición de inundabilidad y/o lejanía con respecto al área urbana más consolidada y/o por falta de conectividad vial y/o presencia de barreras físicas, pero con un destino de uso establecido en la presente. Hasta tanto no se revierta su condición de no urbanizable, el sector señalado se regirá por lo dispuesto para el distrito rural.-(Artículo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00)

Art. 8º Quater) Defínase al sector comprendido por los terrenos de las concesiones afectadas para el área de actividades económicas y el área de restricción habitacional como un área urbana de la ciudad, la cual será incorporada como tal, al futuro Código Urbano para Rafaela.-(Artículo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00)

Art. 9º) Elévese al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación. Regístrese, publíquese y archívese.-

Dada en la sala de Sesiones del
CONCEJO MUNICIPAL DE RAFAELA,
a los cinco días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y seis.-

Arq. NORBERTO R. VIVAS C.P.N. ALDO A. CAMUSSO
Pro-Secretario Presidente Concejo Municipal de Rafaela Concejo Municipal de Rafaela

RAFAELA, 11 de Septiembre de 1996.-

POR TANTO: Téngase por Ordenanza de la ciudad, cúmplase, comuníquese,
publíquese y archívese.-

Ing. SILVIA RAQUEL MUDA C. P. N. RICARDO M. PEIRONE
Secretaria de Planeamiento y Intendente Municipal Servicios Públicos
C.P.N. PABLO S. COSTAMAGNA
Secretario de Progr. Económica

Art .9º Ordenanza 3.327) Inclúyase dentro del Distrito Residencial de Viviendas de una
(1) familia a las concesiones 184, 168 y 200, modificando por tanto su anterior destino.-

Art. 10º Ordenanza 3.327) Incorpórase a la Zona Urbana de la ciudad de Rafaela las
concesiones 181,182, 183, 184, 197 y 200 y los terrenos, no incorporados por la
Ordenanza Nº 2.544 y Decreto Nº 9.546, de la concesión 213.-

ANEXO I - (Anexo Incorporado por Ord. 3.327 del 04/05/00)

1 - Definición de usos y áreas:

Para la definición de las áreas en las cuales se van a instalar las actividades económicas se establece como criterio general la creación de zonas de transición o amortiguación de impactos con los núcleos urbanos existentes. Entre las áreas residenciales y las áreas económicas exclusivas aparecen zonas intermedias de transición con complejidades o impactos menores, como el Área de Restricción Habitacional, de modo que las actividades económicas potencialmente nocivas no se encuentren inmediatamente enfrente o cercanas a viviendas.-

Los usos del suelo urbano no se determinan a partir de una clasificación por rubro (como se hacía tradicionalmente) sino por estándares de performance o requerimientos - incidencia sobre el medio ambiente, nivel de complejidad o compatibilidad. La evaluación de la instalación de actividades quedará a cargo de la Comisión del Área de Desarrollo Urbano y de las áreas técnicas correspondientes del Departamento Ejecutivo Municipal determinando en cada caso las medidas mitigantes necesarias a implementar para el control de impactos ambientales. La localización de cada actividad dentro del Área de Actividades Económicas y de Restricción Habitacional, dependerá del nivel de impacto y su compatibilidad con las actividades cercanas.-

1.1. ÁREA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (A.A.E.)

Por tratarse de un sector destinado a actividades económicas se la clasifica como **ÁREA ECONÓMICA EXCLUSIVA** estableciéndose para la misma un **NIVEL DE COMPLEJIDAD ALTO**, es decir que se permitirá la instalación de actividades económicas (industriales, comerciales y de servicios), **INOCUAS**, **POTENCIALMENTE MOLESTAS** y **POTENCIALMENTE NOCIVAS**, como así también **USOS DE APOYO**, **EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO Y/O DESARROLLO DE DICHAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS**:

USOS:

- Actividades económicas inocuas
- Actividades económicas potencialmente molestas
- Actividades económicas potencialmente nocivas
- Actividades de apoyo y desarrollo para las actividades económicas:
- .De capacitación

- .De servicio
- .Otro
- Equipamiento complementario para las actividades económicas:
- .Restaurantes
- .Comedores
- .Bibliotecas
- .Auditorio
- .Salas de convenciones
- .Centros de negocios
- .Áreas verdes
- .Áreas de uso común
- .Salas de conferencias
- .Otros

1.2. ZONA DE AMORTIGUACIÓN: ÁREA DE RESTRICCIÓN HABITACIONAL (A.R.H.)

La zona de amortiguación del A.A.E. se define como ÁREA DE RESTRICCIÓN HABITACIONAL estableciéndose para la misma un NIVEL DE COMPLEJIDAD MEDIO permitiendo la localización de actividades económicas (industriales, comerciales y de servicios) INOCUAS y POTENCIALMENTE MOLESTAS, como así también USOS DE APOYO A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS, EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO Y EQUIPAMIENTO GENERAL:

USOS:

- Actividades económicas inocuas
- Actividades económicas potencialmente molestas
- Actividades de apoyo y desarrollo para las actividades económicas:
- .De capacitación
- .De servicio
- .Otro
- Equipamiento complementario para las actividades económicas:
- .Restaurantes
- .Comedores
- .Bibliotecas
- .Auditorio
- .Salas de convenciones
- .Centro de negocios
- .Áreas verdes
- .Áreas de uso común
- .Salas de conferencias
- .Otro
- Equipamiento General:
- .Dispensarios, centros asistenciales
- .Asilos
- .Guarderías
- .Centros de salud
- .Cuarteles de policía y bomberos
- .Parques públicos y privados
- .Teatros y anfiteatros
- .Cines
- .Salas de conciertos
- .Salas de exposiciones, galerías de arte, museos, centros culturales
- .Bibliotecas escolares
- .Locales para culto religioso: iglesias, salones comunitarios
- .Gimnasios
- .Campos de juegos
- .Clubes, estadios y polideportivos.
- .Otro

1 . 3 . Tanto en el A.A.E. como en el A.R.H. se admitirá por establecimiento una superficie construida no mayor a 50 m2 destinada para residencia del personal de servicio de mantenimiento, vigilancia o similar de la actividad instalada.

2- Indicadores urbanísticos para el Área Económica Exclusiva y el Área de Restricción Habitacional.

2.1. ÁREA ECONÓMICA EXCLUSIVA:

2.1.1. Exigencias mínimas para las parcelas:

PARA PARCELAS SUPERIORES A 5.000 m²

Ancho mínimo del terreno: 50 m

Profundidad mínima del terreno: 50 m

PARA PARCELAS ENTRE 2.500 m² Y 5.000 m² AMBOS INCLUSIVE

Ancho mínimo del terreno: 25 m

Profundidad mínima del terreno: 50 m

PARCELAS ENTRE 1000 m² INCLUSIVE Y 2500 m²

Ancho mínimo del terreno: 25 m

Profundidad mínima del terreno: 40 m

2.1.2. Exigencias mínimas para las superficies cubiertas y libres por parcela:

Ocupación:

-Factor de Ocupación del Suelo -(FOS)(+) 0.5

-Factor de Ocupación Total -(FOT)(**) 1

-Porcentaje de Espacio Verde - (PEV) 30% de la superficie libre

Playas de Estacionamiento y de Carga y Descarga: las superficies se calcularán de acuerdo al tipo de actividad y a las exigencias mínimas establecidas por el área técnica municipal de Ingeniería de Tránsito;

referencia:

-Superficie mínima para estacionamiento 20 m² por módulo

-Superficie mínima para carga y descarga 50 m² por módulo

Retiros mínimos hacia el interior del lote:

LOTE ENTRE MEDIANERAS:

-Frente desde la Línea Municipal 5 m

-Fondo desde el Eje Medianero 4 m

-Laterales desde el Eje Medianero 4 m

LOTE EN ESQUINA:

-Ambos frentes desde la Línea Municipal 5 m

-Laterales desde los Ejes Medianeros 4 m

Número de establecimientos por parcela: en casos especiales en que dos o más empresas tengan que agruparse para complementarse se evaluará oportunamente.

(*) El FOS, -Factor de Ocupación del Suelo-, es un valor predeterminado que fija la superficie ocupada del suelo por parcela, y se aplica de la siguiente forma:

Superficie del Terreno o Parcela x el valor del FOS = Superficie ocupada del suelo

Ej.: 2.500 m² x 0,4 = 1.000 m²

(**) El FOT, -Factor de Ocupación Total-, es un valor predeterminado que fija la superficie cubierta total por parcela, y se aplica de la siguiente forma:

Superficie del Terreno o Parcela x el valor del FOT = Superficie Cubierta Total

Ej.: 2.500 m² x 1 = 2.500 m²

Tener en cuenta la aplicación de estos dos factores en el momento de construir una edificación (cualquiera sea su naturaleza o función, -industrias, comercios, viviendas, propiedades horizontales, etc.), es de gran importancia ya que permiten de alguna manera regular las actuaciones sobre los espacios privados asegurando una cierta calidad ambiental, de habitabilidad, de convivencia, de paisaje en la ciudad.

Los valores de los factores se fijan teniendo en cuenta determinadas condiciones que debe reunir el sector que se está urbanizando como -seguridad entre edificaciones, -circulaciones y estacionamientos óptimos según el rubro, -oxigenación de la manzana, -intenciones paisajísticas (espacios verdes) y estéticas, -morfología según rentabilidad, habitabilidad, u otro, -ambientales: ruido.

2.2. ÁREA DE RESTRICCIÓN HABITACIONAL:

2.2.1. Exigencias mínimas para las parcelas:

PARCELAS SUPERIORES A 2500 m²

Ancho mínimo del terreno: 25 m

Profundidad mínima del terreno: 50 m

PARCELAS ENTRE 1000 m² Y 2500 m² AMBOS INCLUSIVE

Ancho mínimo del terreno: 25 m
Profundidad mínima del terreno: 40 m

2.2.2. Exigencias mínimas para las superficies cubiertas y libres por parcela:

Ocupación:

-Factor de Ocupación del Suelo - (FOS) 0.6

-Factor de Ocupación Total - (FOT) 1

-Porcentaje de Espacio Verde - (PEV) 25% de la superficie libre

Playas de Estacionamiento y de Carga y Descarga: las superficies se calcularán de acuerdo al tipo de actividad y a las exigencias mínimas establecidas por el área técnica municipal de Ingeniería de Tránsito; referencia:

-Superficie mínima para estacionamiento 20 m² por módulo

-Superficie mínima para carga y descarga 50 m² por módulo

Retiros mínimos hacia el interior del lote:

LOTE ENTRE MEDIANERAS:

-Frente desde la Línea Municipal 4 m

-Fondo desde el Eje Medianero 3 m

-Lateral desde el Eje Medianero: uno de 4 m

LOTE EN ESQUINA:

-Ambos frentes desde la Línea Municipal 4 m

-Lateral desde el Eje Medianero: uno de 4 m

Número de establecimiento por parcela: en casos especiales en que dos o más empresas tengan que agruparse para complementarse se evaluará oportunamente.

3. Condiciones estéticas del espacio público para el Área Económica Exclusiva y el Área de

Restricción Habitacional:

3.1. Queda a cargo de las áreas técnicas municipales responsables del Planeamiento Urbano la realización de un Proyecto Integral de Calificación del Espacio Público para esta área que contemple:

3.1.1. El diseño, la provisión y organización del equipamiento y mobiliario urbano como:

.cestos para residuos

.bebederos y bancos en zonas de esparcimiento

.refugios urbanos

.señalización y carteles indicadores especiales

.elementos para el desplazamiento de personas discapacitadas

3.1.2. El diseño de los espacios verdes (paisajismo):

.tipos de especies vegetales

.ubicación

.mantenimiento

3.2. Los servicios deberán ir en forma subterránea, excepto el de energía eléctrica que podrá hacerlo también en forma aérea, sectorizándose el espacio de la siguiente forma:

3.2.1. Las subestaciones eléctricas se ubicarán dentro de terrenos privados.

3.3. Todo actor público o privado que quiera utilizar el espacio público para la instalación de elementos de su uso y/o interés deberá coordinar con las áreas técnicas municipales responsables del Planeamiento Urbano, el cumplimiento de las pautas previstas en el proyecto mencionado en el punto 3.1. y por las Ordenanzas vigentes con respecto al ordenamiento del espacio público.

3.4. Carteles publicitarios o informativos en la vía pública;

3.4.1. Podrán ubicarse los siguientes tipos de carteles publicitarios o informativos:

a) Con columna o soporte vertical en la vereda de la vía pública de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente. La superficie de la leyenda deberá estar separada como mínimo, 2,40 m de la Línea Municipal. Deberán ubicarse a una distancia mínima de 4,00 m de otro cartel del mismo tipo.

b) Frontales, es decir paralelos a la Línea Municipal y amarrados de ella, evitando que sobresalgan más de 2 cm. No superarán los 8,00 m de altura desde el nivel de la vereda y la superficie máxima de leyenda será del 20% de la superficie de la fachada del edificio.

c) Salientes, es decir perpendiculares a la Línea Municipal y amarrados de ella, a partir de los 2,50 m de altura desde el nivel de la vereda, evitando superar los 8,00 m. Podrán

volar sobre la vereda hasta 0,80 m antes de la línea de proyección del cordón. Deberán ubicarse a una distancia mínima de 4,00 m de otro cartel del mismo tipo.

d) Tótems, son aquellos ubicados en la vereda de la vía pública, perfectamente empotrados o fijados al suelo, en forma perpendicular al cordón, dejando una distancia libre de éste de 0,80 m. Pueden ser planos o volumétricos, respetando en cada caso las siguientes dimensiones máximas: altura 1,80 m, ancho 1 m y espesor 0,60 m. En caso de carteles luminosos, las instalaciones eléctricas deberán hacerse en forma subterránea, sin obstruir los tendidos de los servicios existentes. Deberán ubicarse a una distancia mínima de 4,00 m de otro cartel del mismo tipo.

e) Se prohíbe la instalación de elementos publicitarios, de promoción o informativos ocasionales como pizarras y carteles sueltos o amarrados a elementos de la vía pública (señalización de tránsito, árboles, mobiliario urbano, etc.).

3.5. Condiciones especiales de las veredas:

. El ancho surgirá como consecuencia del estudio de las distancias de las infraestructuras previstas.

. En la misma se preverá un solado de un ancho mínimo de 1.20 m separada a 0.80 m de la Línea Municipal construidas con material antideslizante. Se recomienda utilizar materiales nobles como hormigón armado estriado, losetas premoldeadas estriadas o similar.

. En los casos donde se prevea el ingreso de vehículos, tanto sean éstos pesados como livianos, se permitirá la interrupción de la vereda por un solado de hormigón armado o similar acorde a las solicitudes estructurales. Dichos ingresos deberán contemplar las pendientes necesarias desde el pavimento hasta el nivel de vereda.

. En el resto de la vereda se preverá césped tipo gramilla o césped. Cuando se deseen incorporar otras especies vegetales como arbustos, flores, plantas, etc. el interesado deberá consultar con las áreas técnicas específicas del Municipio, previendo la localización de las especies arbóreas proyectadas para el área.

Detalle de las veredas previstas:

4. Condiciones generales para el Área Económica Exclusiva y el Área de Restricción Habitacional:

4.1. Ningún elemento localizado en la vía pública podrá constituirse en una barrera arquitectónica urbanística para el desplazamiento de personas discapacitadas cumpliéndose con lo establecido en la Ordenanza N° 2746 de Supresión de Barreras Físicas Arquitectónicas y del Transporte y su reglamento.

4.2. Limitaciones al parcelamiento:

4.2.1. En el caso de presentarse condiciones especiales en el sector, como áreas inundables, se deberá concurrir a las oficinas técnicas correspondientes del Municipio donde se informará sobre las exigencias que deberá cumplimentar para la instalación de actividades en dichas zonas.

5. Condiciones constructivas y estéticas de los establecimientos para actividades económicas:

5.1 Construcciones:

5.1.1. Las construcciones de galpones u otro tipo de construcciones deberán estar retirados de los ejes medianeros a una distancia que permita circundar las mismas con vehículos en casos de siniestros, debiendo conformarse una playa de un ancho que permita el giro de vehículos. (ver indicadores urbanísticos del punto 2.1.2.)

5.1.2. Sobre la Línea Municipal se deberá retirar las construcciones a una distancia tal que se genere una zona de estacionamiento vehicular cuya superficie permita la circulación y estacionamiento de la totalidad de los vehículos propios y de terceros que ingresen al predio de la empresa.

5.1.3. El cercado de las parcelas y su materialización quedará sujeto a los informes técnicos que el interesado presente para su posterior evaluación por las áreas municipales correspondientes, quedando a cargo de las mismas las recomendaciones para el caso.

5.1.3.1. Previo al funcionamiento del emprendimiento, se exigirá una entrada abierta permanente sobre la Línea Municipal para permitir el ingreso de máquinas y personal afectado al mantenimiento. Esta exigencia tiene vigencia para todos los propietarios que hayan adquirido sus parcelas y haya transcurrido un tiempo máximo de 180 días. El

haber iniciado obras en el predio no excluye al propietario de esta obligación. El no cumplimiento de la misma, faculta al Departamento Ejecutivo Municipal ejecutar el trabajo por sí o por terceros con cargo al propietario.

5.1.4. De la superficie libre total (resultante de la aplicación del FOS), la remanente que surja luego de fijar las superficies previstas para estacionamiento, carga y descarga, circulación y/o alguna etapa del proceso productivo será destinada a espacio verde parquizado, de acuerdo a lo estipulado en los puntos 2.1. y 2.2..

5.2. Construcciones Civiles:

5.2.1. Para la ejecución de oficinas, naves, galpones u otras dependencias se utilizarán materiales de distintos origen, pudiéndose dar a los mismos las terminaciones que su naturaleza y comportamiento obliguen. Se deja total libertad de proyecto para el logro de su morfología, como así también para sus detalles de terminación general.

5.2.2. Las fachadas principales deberán respetar características de armonía, materialidad y diseño que aseguren un nivel mínimo de estética.

5.2.3. En las construcciones cualquiera sea su índole se deberán prever elementos y/o instalaciones para el desplazamiento de personas discapacitadas contemplando lo establecido en la Ordenanza N° 2746 de "Supresión de Barreras Físicas Arquitectónicas y del Transporte y su Reglamento".

5.3. Construcciones Subterráneas:

5.3.1. En los casos de construcción de sótanos u otras construcciones subterráneas, éstas no podrán sobrepasar el límite de la Línea Municipal del predio, salvo expresa autorización otorgada al efecto y fundada en razones de orden técnico de carácter excepcional.

5.4. Normas de Seguridad:

5.4.1. Prevenciones contra incendios:

5.4.1.1. Tendrá vigencia todo lo requerido por la normativa general contra incendios nacional, provincial y municipal de acuerdo al tipo de uso del edificio y la peligrosidad que su actividad implique. Se cumplimentará con los requisitos previstos por el Dpto. de Asistencia Técnica de O. Privadas, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas y Privadas, respecto a la documentación a presentar.

5.4.2. Carteles y señalización dentro de las instalaciones para actividades económicas:

5.4.2.1. De existir, se deberá cumplimentar con las normativas nacionales, provinciales y municipales vigentes para cada situación en particular.

6. Condiciones de funcionamiento interno

6.1. Carga y descarga:

6.1.1. Los establecimiento económicos que se implanten en las zonas admitidas por el presente reglamento, deberán contar con una dotación de estacionamiento obligatorio, y en los casos que corresponda, de espacio de carga y descarga, que deberá permanecer destinada exclusivamente a tal uso.

6.1.2. La superficie destinada tanto al estacionamiento como a la carga y descarga deberá situarse en el interior de la parcela donde se encuentra implantado el establecimiento.

6.2. Condiciones de los accesos:

6.2.1. El acceso a las superficies de estacionamiento y de carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma tal que no incida en las condiciones de fluidez y seguridad de los movimientos peatonales y vehiculares.

Se prohibirán los accesos a las superficies de estacionamiento y de carga y descarga, desde Rutas Provinciales y Nacionales.-

6.2.2. Cuando la parcela o edificación solo tenga acceso por Rutas Provinciales y Nacionales, previo a la solicitud de factibilidad, podrá el Departamento Ejecutivo autorizar el acceso a dichas parcelas, cuando se cumpla con alguno de los siguientes recaudos:

a) las Rutas Provinciales y Nacionales dispongan de calzadas colectoras separadas de la principal.

b) se establezca una servidumbre de paso, acceso mancomunado o forma análoga con otra parcela que disponga de acceso por otra calle, constituida voluntariamente por los interesados.

c) se proponga la dotación del estacionamiento correspondiente, en todos los edificios o en otras parcelas.

6.2.3. Se deberá prever un acceso de servicios de emergencias para el paso de autobombas y/o ambulancias cuyas condiciones se establecerán según las características de la empresa a instalarse.

6.3. Circulaciones internas:

6.3.1. Para el caso de lotes en los cuales se proyecten superficies a edificar principales y secundarias separadas entre sí, se deberá prever calles vehiculares de circunvalación a las mismas previstas en la presente norma.

El proyecto contemplará una calle vehicular de circunvalación a las construcciones.

6.3.2. Todas las posibilidades de maniobras deberán estar contempladas y perfectamente señalizadas.

Dichas señales, tanto verticales como horizontales, estarán confeccionadas según la Ley Nacional de Tránsito N° 24449.-

6.4. Condiciones para la dotación de estacionamiento, carga y descarga:

6.4.1. Se deberán prever playas de estacionamiento segregadas (para camiones, autos, bicicletas y ciclomotores) con posibilidad de resguardo ante los efectos del sol y/o inclemencias del tiempo.

6.4.2. El cálculo de las superficies destinadas para estacionamiento se realizará en función de la actividad propuesta, con un mínimo de 20 m² por plaza. Esta superficie incluye el lugar propiamente dicho para estacionamiento y los espacios necesarios para la circulación.

6.4.3. Con respecto a las superficies de carga y descarga se requerirá un mínimo de 50 m² por módulo. La superficie total para carga y descarga mínima requerida será determinada por la Comisión de Desarrollo Urbano, en función del tipo de actividad y de la cantidad de plazas declaradas necesarias por la empresa a instalarse.-