

## ORDENANZA

### **Visto:**

El proyecto de ordenanza obrante de fojas 19 a 26vlt., mediante el cual se derogan las ordenanzas 14.708, 15.775 y 18.843 y se modifican artículos del Código de Planeamiento Urbano.

### **Y considerando:**

Que algunos de los problemas que se registran en términos de la normativa urbana no tienen que ver exactamente con la reformulación profunda de ella sino con producir algunos ajustes en cuanto a sus definiciones, precisar, aggiornar algunos conceptos a los tiempos actuales y a la revisión de algunas ordenanzas que surgieron en una coyuntura dada y que, aunque encontrando algunas soluciones parciales a esos problemas, sobrevivieron en el tiempo algunas medidas que terminaron resultando distorsivas.

Que la situación que vivió la ciudad a partir de la ocurrencia del denominado "Boom Inmobiliario" por el año 2005 puso en evidencia ciertos desajustes de la normativa urbanística.

Que por ese entonces la discusión que experimentó la comunidad se sintetizó en soluciones parciales a través de las ordenanzas 14.708, 15.775, 16.124 y 18.843 que produjeron algunas respuestas, pero que a su vez dejó congeladas en el tiempo algunas medidas que entendemos fueron de carácter preventivo cuya permanencia produce finalmente efectos no deseados para el desarrollo eficiente de una ciudad, discriminando lotes o sectores en áreas importantes con muy buen nivel de equipamientos sanitarios, educativos, comerciales, etc.; adecuada calidad de espacios públicos, y cobertura completa de los servicios e infraestructuras.

Que subutilizar estas capacidades que tanto esfuerzo le cuesta a una ciudad y a su comunidad tiene altos costos en cuanto a la sostenibilidad ambiental, económica y social, alejar a la población de los centros de servicios consolidados implica mayor cantidad de traslados y segregación de una población que tendrá dificultades para acceder a los servicios urbanos.

Que promover una ciudad sostenible implica lograr un justo equilibrio entre la producción de vivienda con cierto grado de densidad, la calidad ambiental y el buen uso de sus recursos y servicios urbanos.

Que persisten imprecisiones sobre algunas definiciones terminológicas de indicadores urbanísticos normados por el Código de Planeamiento Urbano, produciendo ésto apreciaciones diversas incluso dentro de las mismas oficinas técnicas.

Que estas divergencias motivan gran cantidad de presentaciones

requiriendo de la participación de las oficinas técnicas, Comisiones y hasta del Concejo Deliberante, burocratizando por demás la tramitación de la aprobación de un proyecto o permiso de construcción.

Que es necesario complementar esas definiciones con criterios contemporáneos que aporten en relación a los efectos del cambio climático y a la calidad del espacio urbano.

Que no existe el concepto de tolerancias dimensionales en la normativa vigente.

Que importa desarrollar criterios morfológicos y tipológicos que permitan mejores proyectos que guarden escala y proporción con el espacio urbano.

Que resulta importante para la ciudad promover propuestas arquitectónicas que permitan una mejor adaptación al entorno construido.

Que el parcelario de nuestra ciudad se desarrolla con cierta irregularidad geométrica donde normas de carácter demasiado generalistas producen recurrentemente casos extraños.

Que en el año 2008 se promulgó la ordenanza 14.708 donde puso en discusión el proceso de densificación de un sector de la ciudad y su relación con los servicios y con las características tipológicas y morfológicas de algunos barrios.

Que fue objetivo de la misma fijar medidas preventivas hasta tanto se produzca la reformulación del Código de Planeamiento Urbano.

Que algunos de esos artículos, al mantenerse en el tiempo trascendieron sobre el sentido de resguardo que le dio origen, ocasionando efectos distorsivos.

Que la ordenanza propuso medidas sin tener en cuenta las características del parcelario, principalmente el del área central condicionando fuertemente y en demasía una gran cantidad de lotes con buenas condiciones de servicios, infraestructura y equipamientos en áreas estratégicas para la ciudad desaprovechando recursos y capacidades instaladas.

Que el tiempo transcurrido demostró que las normas que resultaron positivas oportunamente requieren de ajustes y precisiones.

Que la permanencia de las restricciones impuestas sobre los premios al FOT de la ordenanza 15775 sobre un sector de la ciudad carece de sentido desde cuando la ordenanza 16.124 definió nuevos parámetros urbanísticos.

Que a fin de contener parte de la problemática de entonces se estableció la certificación sobre la disponibilidad de servicios para edificios multifamiliares, medida que tendría por objeto evaluar el impacto de un emprendimiento inmobiliario en relación a los mismos.

Que la evaluación urbanística de un proyecto se corresponde fundamentalmente con un análisis en relación a los indicadores y lineamientos que el Código de Planeamiento define.

Que la ordenanza 16.124 definió nuevas configuraciones para espacios urbanos de un modo impreciso, donde la verificación de los mismos ha dado lugar a interpretaciones que subestiman las capacidades de iluminar y ventilar de estos.

Que es fundamental que el cuerpo normativo urbanístico promueva

procesos administrativos claros, previsibles y céleres.

Que importa entender el problema de la densidad y de la forma de la ciudad en un sentido amplio e integral tomando como referencia la cuadra o el sector y no abordarlo exclusivamente desde la singularidad de la parcela.

Que imponer restricciones especiales sobre lotes menores termina por sacarlos del mercado afectando la posibilidad de renovación de una gran parte de la ciudad.

Que en términos de sostenibilidad importa el aprovechamiento racional y eficiente de los servicios y de los equipamientos que la ciudad y su comunidad ha desarrollado (Escuelas, hospitales, plazas, parques, etc.) con la menor cantidad de desplazamientos posibles.

Que es necesario consensuar una densificación razonable con un adecuada calidad de espacio urbano.

Que es necesario fijar condiciones morfológicas específicas para pasajes y corredores que ocurren como singularidades dentro de las áreas de planeamiento.

Que en el año 2010 se promulgó la ordenanza 16.124, la cual reformuló indicadores urbanísticos atendiendo a los motivos que dieron origen a las ordenanzas 14.708 y 15.775.

Que resulta necesario diferenciar la evaluación de un proyecto por cómo se implanta en relación a la ciudad y al entorno cumpliendo con las normas vigentes respecto de la disponibilidad de servicios, ya que esta última depende de cuestiones variables que dependen en última instancia de una obra a realizar o de la evolución misma de las infraestructuras y servicios.

Que es necesario asegurar el desarrollo de estacionamientos dentro de las parcelas para desarrollos multifamiliares y que estos deben contemplar condiciones de accesibilidad universal.

Por todo lo expuesto, el Honorable Concejo Deliberante, en uso de sus facultades sanciona con fuerza de

## **ORDENANZA**

**Artículo 1º:** Deróganse las ordenanzas 14.708, 15.775, 16.798 y 18.843.

**Artículo 2º:** Definiciones:

Modifícase el art. 1.3 del CPU donde dice “Centro Libre de Manzana” dirá:

Es el espacio central de la manzana delimitado por planos verticales que conforman la Línea de Frente Interno de la parcela que se pretende libre de construcciones desde el nivel +1.50 respecto de la cota de parcela. Este tiene por objeto garantizar condiciones de iluminación y ventilación conformando a tal fin características de Espacio Urbano. Tendrá igual tratamiento que la Línea

Municipal en cuanto a la admisión de salientes y voladizos. Será además objetivo de los Centros Libres de Manzana el de conformar suelos absorbentes a fin de lograr retención de agua de lluvia y mitigar efecto "isla de calor".

Modifíquese el art. 1.3 del CPU donde dice "En el cómputo de F.O.T. no se Incluye" dirá:

- Ubicados en cualquier nivel locales no habitables con destino servicios e infraestructura como: salas de máquinas, salas de medidores, tanques, depósitos para basura, sala para grupos electrógenos, paneles solares (fotovoltaicos o termopaneles), aerogeneradores, espacios para cámara transformadora, gabinetes de ternas, sala de nichos de regulación de gas, otros espacios requeridos por empresas prestadoras de servicios.
- Lavaderos comunes, Locales de Guardado (mientras no superen el 5% de la superficie computable de FOT).
- Planta libre. Defínase como planta libre la totalidad de la superficie del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos (2) lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- Las construcciones por debajo de la cota + 1,50 m., medidos a partir de la cota de la parcela, siempre que no constituyan locales de habitación o trabajo, debiéndose cumplir bajo ese nivel todas las disposiciones sobre iluminación y ventilación de locales, como así también lo correspondiente a retiros.
- Las superficies requeridas para la guarda de vehículos o cocheras que constituyan superficies cubiertas.
- Las superficies destinadas a la guarda de vehículos que sean complementarias a las unidades funcionales (viviendas u oficinas) que constituyan superficies cubiertas.
- Superficies para carga y descarga, cocheras de cortesía que constituyan plantas libres.
- Los pasadizos de ascensores, los plenos y ductos verticales para instalaciones y ventilaciones que superen los 0,05m<sup>2</sup>
- Las superficies destinadas al aparcamiento de bicicletas en áreas comunes, las cuales serán debidamente consignadas en planos de arquitectura e identificadas en plano PH como espacios comunes.
- Las superficies destinadas al estacionamiento de motos, monopatines u otro vehículo unipersonal de similares características que se generaren adicionalmente a la superficie de estacionamientos requeridas, siempre en

- **Expte.733-HCD-2020( 446-4505-2020)**

cuanto esta no supere a una superficie equivalente a la que se genere a razón de 1m<sup>2</sup> por cada módulo de cochera requerida.

Incorpórase el concepto de “Tolerancias Dimensionales” de hasta un 5%, la cual aplicara a dimensiones establecidas para:

- Anchos y o superficies de parcelas máximas o mínimas para la aplicación de algún indicador / uso
- Desarrollo sobre frente
- Retiros, determinación de Centro Libre de Manzana
- Alturas cuando se determine por medida y no por niveles.

Queda expresamente restringida la aplicación de tolerancias a los valores de FOT y de superficie máxima construible.

**Artículo 3°:** Incorpórase al capítulo 4 del CPU, Centro Libre de Manzana en el ----- artículo 4.1 donde dice “CASOS ESPECIALES” el inciso 4 que dirá:

4) Cuando una parcela quede a menos de 1m del Centro Libre de Manzana definido en la parcela contigua y cuando la re determinación del mismo pueda mejorar las condiciones de ventilación e iluminación a una o más parcelas este podrá redeterminarse de oficio o a pedido de un interesado. En tal caso quedará registrado como caso particular de CLM.

Incorpórase el artículo 4.2 que dirá:

4.2. Capacidad absorbente de los centros libres de manzana:

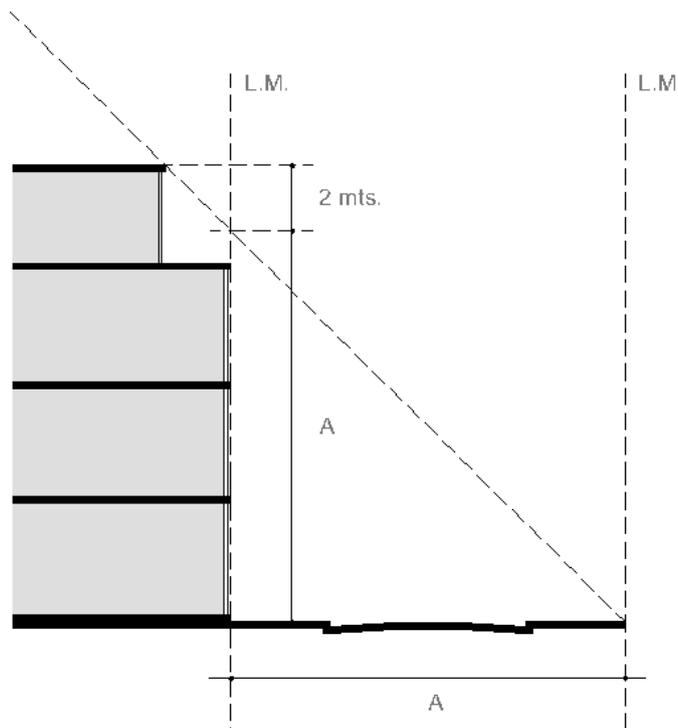
En los casos en que el centro libre de manzana quede impermeabilizado por la materialización de subsuelos o pavimentos se deberán desarrollar sistemas de retención y ralentizado de aguas de lluvia, los cuales se dimensionarán a razón de 5lts. por cada m<sup>2</sup> de superficie impermeable que se desarrolle en el centro libre de manzana que se corresponda con la superficie computada como Libre de Ocupación según el Factor de Ocupación del Suelo, el agua retenida podrá usarse para riego, o bien volcado a la vía pública por bombas luego del cese de lluvias. Deberá también el proyectista presentar alternativas para la mitigación de los efectos de isla de calor como por ejemplo incorporando terrazas verdes o proponiendo sombras que no constituyan superficies cubiertas o semicubiertas.

**Artículo 4°:** En las construcciones sobre parcelas con frente a calles o pasajes ----- menores a 17,32 m. de ancho, comprendidas en las Zonas C1 y C2 del Código de Planeamiento Urbano, la Altura Máxima edificable será igual a la distancia que medie entre ambas Líneas Municipales, esta medida será determinada por la oficina de catastro. Las calles o pasajes comprendidos dentro de esta condición son los siguientes:

- Espora entre Yrigoyen y Alsina
- Pasaje Tres Arroyos entre 12 de Octubre y Pasaje Granaderos
- Pasaje Granaderos entre Rodríguez y Sarmiento
- Martín Fierro entre 12 de Octubre y Av. Alem
- Trelew entre Estomba y Zelarrayán
- Trelew entre Mitre y Alvarado
- Ayacucho entre Paraguay y Salta
- Pasaje Vergara entre Estomba y Vieytes
- Luís María Drago entre Undiano y Pueyrredón
- Pasaje Delfino entre Fitz Roy y España
- Chancay entre Güemes y Castelli

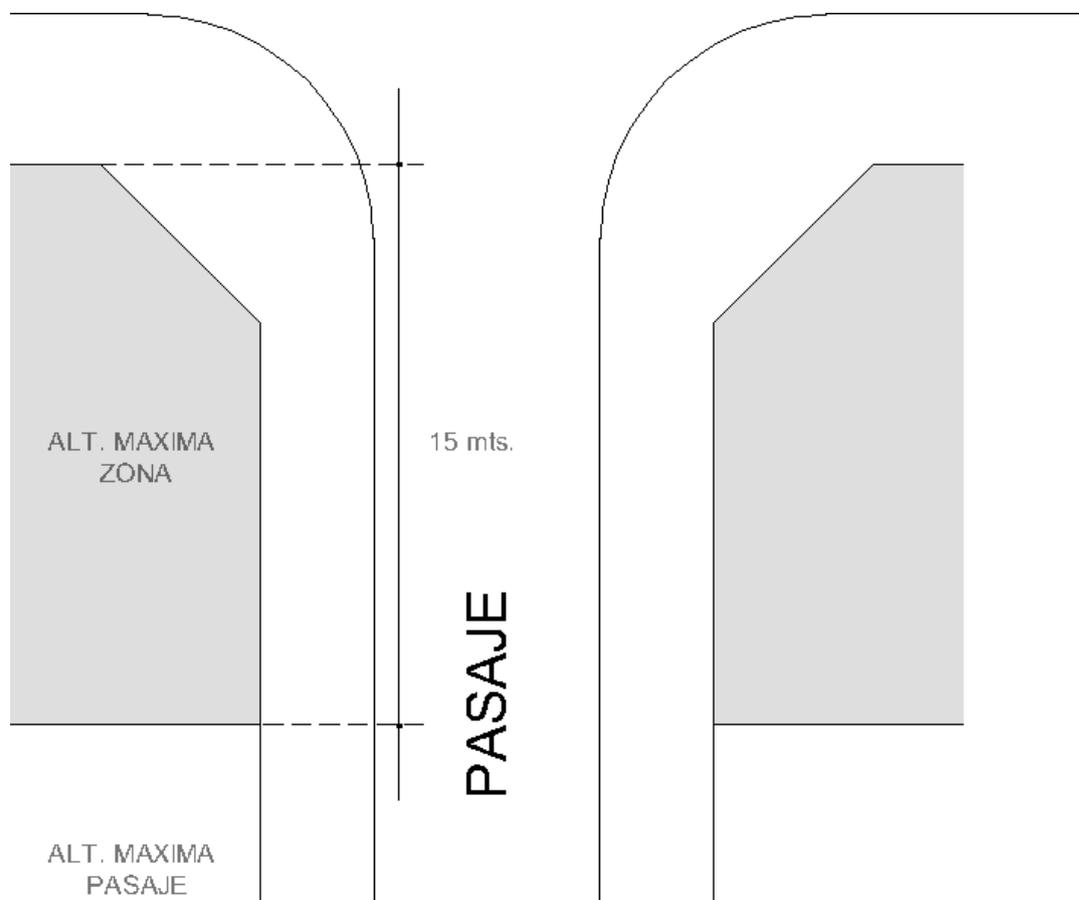
En los casos en los que la altura no de un numero entero de pisos y cuando la fracción remanente a completar sea no mayor de 2m (incluida la tolerancia) se podrá completar la altura hasta el piso entero inmediato superior retirándose de la línea municipal tanto como lo determine la relación de lados ancho de calle a altura máxima (ver fig. a)

## CORTE



*Fig. a. Relación ancho pasaje / altura máxima, completamiento.*

En parcelas de esquina la altura mayor que resulte por zona se aplicará hasta 15m sobre el desarrollo del frente a contar desde el encuentro entre las líneas municipales (ver fig. b).



*Fig. b. Desarrollo de altura máximas en lotes de esquina.*

**Artículo 5º:** Establécese para construcciones en parcelas con frente a calles o pasajes menores a 17,32 m. de ancho comprendidas en las Zonas R1(2), R1(3), R1(4), R1(7) y R1(8) del Código de Planeamiento Urbano, la Altura Máxima edificable por código nunca podrá sobrepasar a la que surja de la distancia que medie entre ambas Líneas Municipales que será determinada por la oficina de catastro. Las calles o pasajes comprendidos dentro de esta condición son los siguientes:

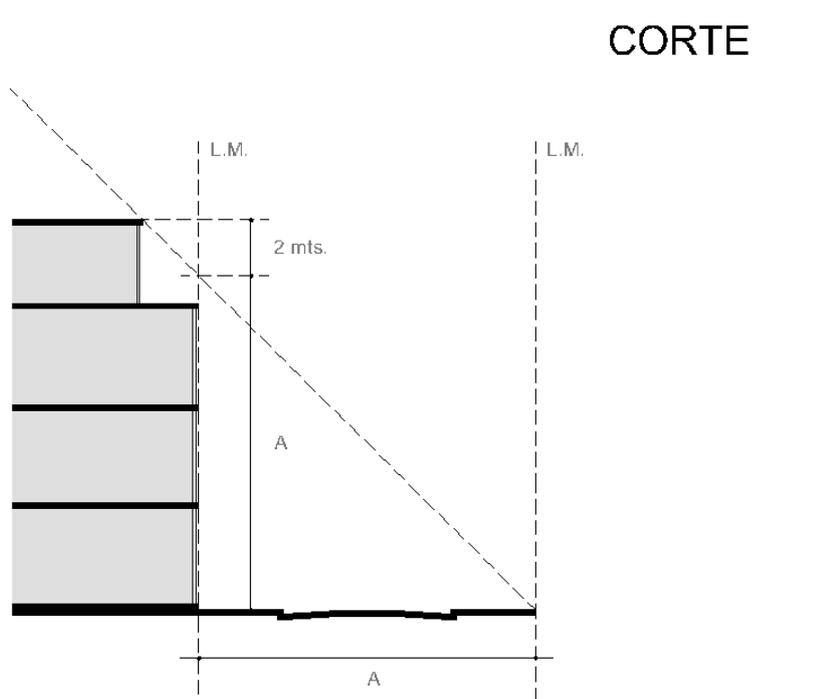
- Trelew entre Panamá y Av. Alem
- Salta entre Panamá y Av. Alem
- Pasaje Húsares entre Zapiola y Av. Alem
- Trelew entre Av. Alem y 12 de Octubre

- Santiago del Estero entre Av. Alem y 12 de Octubre

**Expte.733-HCD-2020( 446-4505-2020)**

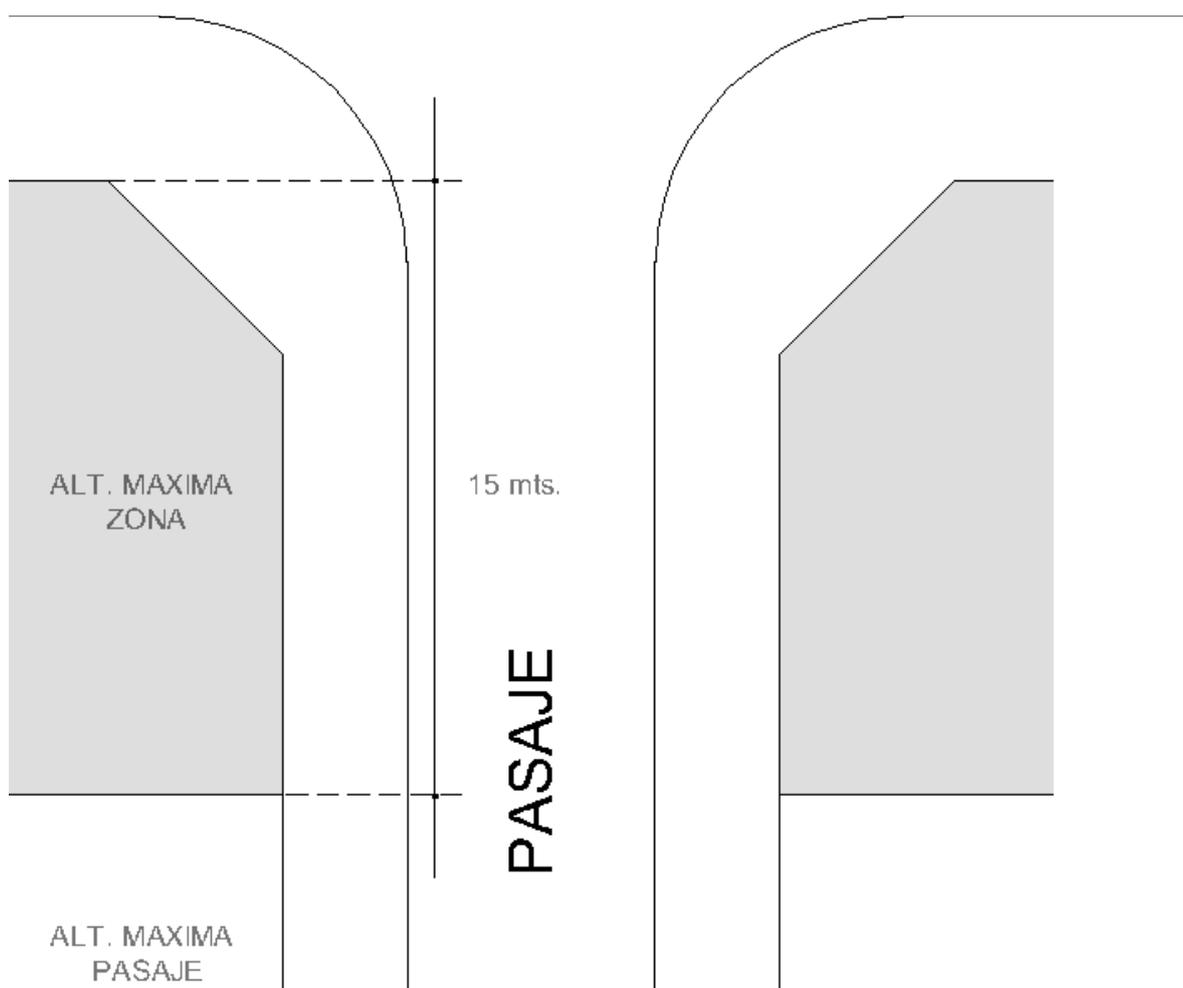
- Portugal entre Zeballos y Corrientes
- Amundsen entre Zeballos y Corrientes
- Zeballos entre Portugal y Las Heras
- Pasaje Pablo Podestá entre Pedro Pico y Misiones
- Pasaje Miguel Cané entre Pueyrredón y 25 de Mayo
- Pasaje Ombú entre Viamonte y Terrada
- Vespuccio
- Sayhueque

En los casos en los que la altura no de un número entero de pisos y cuando la fracción remanente a completar sea de no menos de 2m (incluída la tolerancia) se podrá completar la altura hasta el piso entero inmediato superior retirándose de la línea municipal tanto como lo determine la relación de lados ancho de calle a altura máxima. (Ver Fig. a).



*Fig. a. Relación ancho pasaje / altura máxima, completamiento.*

En parcelas de esquina la altura mayor que resulte por zona se aplicará hasta 15m sobre el desarrollo del frente a contar desde el encuentro entre las líneas municipales. (ver fig. b)



*Fig. b. Desarrollo de altura máximas en lotes de esquina.*

**Artículo 6º:** Elimínase de los Arts. 3.2.1. C1 y 3.2.2. C2 – micro/macro centro ----- direccional del Código de Planeamiento Urbano en concepto de Premios, el ítem 3) A tratamientos integrales de medianeras y contrafrentes Incremento del F.O.T. 10%

**Artículo 7º:** Incorpórase al Art. 3º.2.1. C1 y al Art. 3º.2.2. C2 – micro/macro centro -----direccional del Código de Planeamiento Urbano en concepto de

Premios el ítem 3), el que quedará redactado de la siguiente manera:

A unificación de parcelas contiguas sobre Línea Municipal que incrementen el ancho del frente por sobre los 10 m. Incremento del F.O.T. 20%.

**Artículo 8º:** Establécese que la aplicación del concepto de Premios del Art. 3º.2.1. ----- C1 – y del Art. 3º.2.2. C2 micro/macro centro direccional del Código de Planeamiento Urbano, ítem 5) A tratamientos integrales de fachada en edificios existentes - Incremento del F.O.T. 20%, e ítem 6) A tratamientos integrales de fachada con fachadas linderas - Incremento del F.O.T. 10% dará lugar a la intervención de la Comisión Asesora Permanente de Planeamiento según las Funciones atribuidas por el Art. 15º.5.2. del Código de Planeamiento Urbano. La documentación a presentar para justificar la solicitud del premio será la siguiente:

- Memoria descriptiva gráfica y escrita argumentando los conceptos sobre los que se fundamenta la integración de los frentes.
- Fotos del sitio, implantación.
- Vistas esc. 1:50, indicando materiales y los patrones geométricos / morfológicos que se tuvieron en cuenta.
- Planta de sector esc. 1:50
- Axonométricas dibujo negro sobre fondo blanco de ángulos opuestos.
- Fotomontajes.
- 

**Artículo 9º:** Modifícase el artículo 6.2 del Código de Planeamiento Urbano, el ----- cual quedará redactado de la siguiente manera:

6.2m F.O.S. y F.O.T. en parcelas menores de 300 m<sup>2</sup>

6.2.1 Para las parcelas preexistentes a la aplicación del Decreto-Ley 8912/77 y Código de Zonificación, cuya superficie sea inferior a 300 m<sup>2</sup> establecido por dichas reglamentaciones y en las que se proyecten construcciones serán consideradas con los siguientes indicadores de F.O.S. y F.O.T.

I – Superficies mayores de 200 m<sup>2</sup> hasta 300 m<sup>2</sup>: se aplicarán los indicadores de la zona, considerando la parcela como de 300 m<sup>2</sup>

II – Superficies hasta 200 m<sup>2</sup>: se aplicará el 90% de los indicadores de la zona considerando la parcela como de 300 m<sup>2</sup>

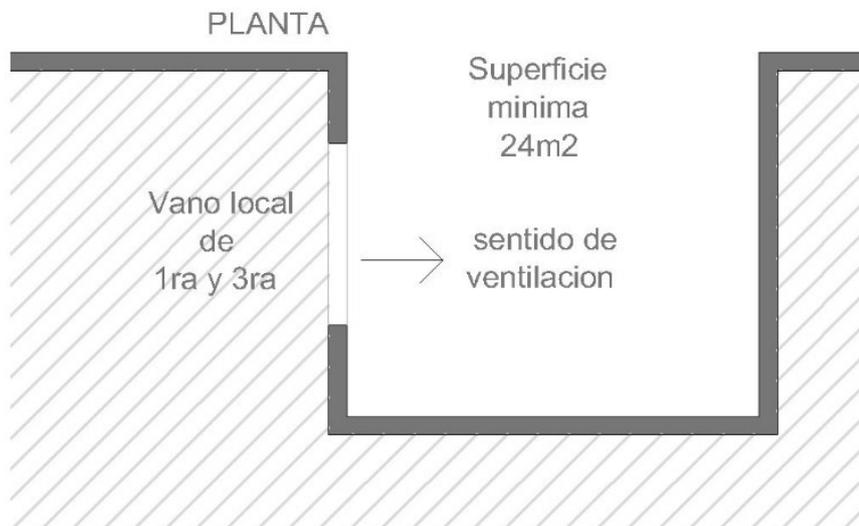
**Artículo 10º:** Por sobre la altura máxima definida por zona podrán desarrollarse ----- en azoteas espacios de uso común tipo SUM, gimnasio, quincho, lavaderos comunes, espacios para guardado tipo bauleras, los cuales no podrán exceder el 50 % de la superficie del piso inmediato inferior y deberán estar retirados por lo menos 2m de la línea municipal y de la línea de frente interno.

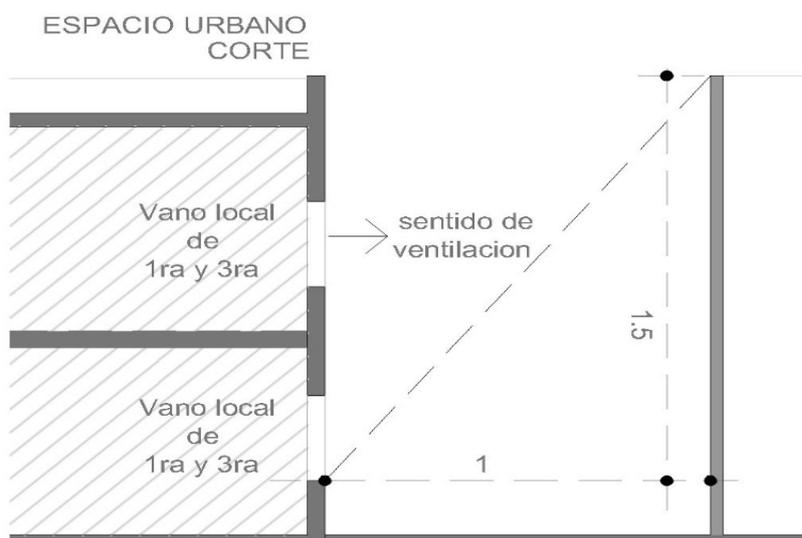
Computarán FOT según corresponda. A si mismo podrán desarrollarse piscinas las cuales si son descubiertas, no se considerarán dentro de la superficie computable como máxima a construir en azotea. Por sobre estas construcciones en azotea solo podrán alojarse salas de máquinas, espacios para instalaciones complementarias, tanques, paneles solares, paneles fotovoltaicos, equipos de aire acondicionado. Estas construcciones no podrán exceder el 75% de la superficie del piso inmediato inferior y deberán estar retirados por lo menos 2m de la línea municipal y de la línea de frente interno. En total las construcciones por sobre la altura máxima por zona no podrán exceder los 6,50m. por sobre el nivel de piso terminado de azotea y se considerará al mismo como plano limite. Por sobre este solo podrá desarrollarse antenas y/o pararrayos hasta 6m.

**Artículo 11°:** Modifícase el art. 8.1.4.1 del CPU Dimensiones del Espacio ----- Urbano” el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Se considera espacio urbano al que cumpla con las siguientes condiciones:

- Lado mínimo 4m.
- Superficie mínima 24m<sup>2</sup>
- Relación altura máxima del patio a profundidad 1,5
- Se entiende por profundidad a la distancia medida en sentido perpendicular al /los vanos de los locales de 1era o 3era categoría que ventilan a este con el paramento opuesto a estos.
- No se admitirá reducciones del lado mínimo, aunque se mantenga la altura





*Fig. c. criterios para la determinación de medidas mínimas y alturas máximas para espacios urbanos.*

**Artículo 12º:** Modifícase art. 8.1.5. Patio conectado al frente y/o C.L.M. el cual ----- quedará redactado de la siguiente manera:

8.1.5. Patio conectado al frente y/o al C.L.M.

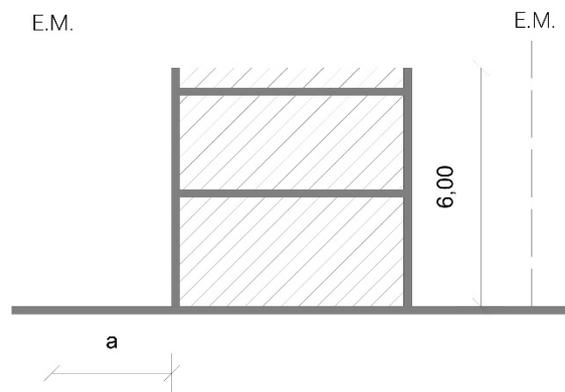
Los locales de primera y tercera clase, según el Código de la Edificación, además de lo establecido en los artículos precedentes, podrán iluminar y ventilar a patios abiertos hacia el frente de la calle o al C.L.M. en las siguientes condiciones:

a) Para alturas menores a 6 metros:

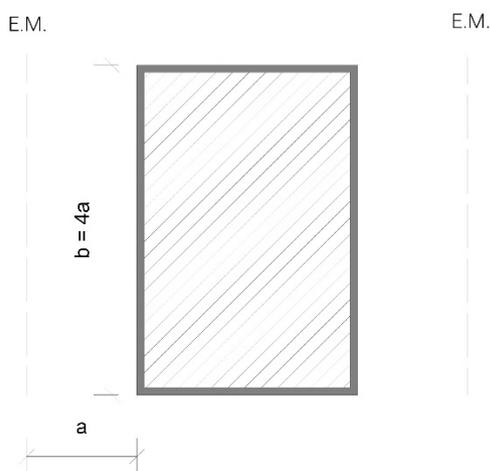
Ancho mínimo: 3 metros.

La profundidad "b" desde el frente, o desde el patio de contra frente conectado al CLM, tendrá una relación respecto a la abertura "a", calculada como: "b" menor o igual a 4 "a". Siendo b el desarrollo total del edificio desde frente a fondo del mismo.

Fig. d. Altura y desarrollo máximo para patio conectado a CLM / LM en edif. Menores a 6m de altura.



### CORTE



### PLANTA

Fig. d. Altura y desarrollo máximo para patio conectado a CLM / LM en edif. Menores a 6m de altura.

b) Para alturas mayores o iguales a 6 metros:

Ancho mínimo: 4 metros.

La profundidad "b" desde el frente, o desde el patio de contra frente conectado al CLM, tendrá una relación respecto a la abertura "a", calculada como "b" menor o igual a 4 "a".

Siendo b el desarrollo total del edificio desde frente a fondo del mismo

Altura máxima será 5 veces la abertura a, en casos donde la abertura "a" varíe en sus dimensiones se considerará siempre la menor de éstas.

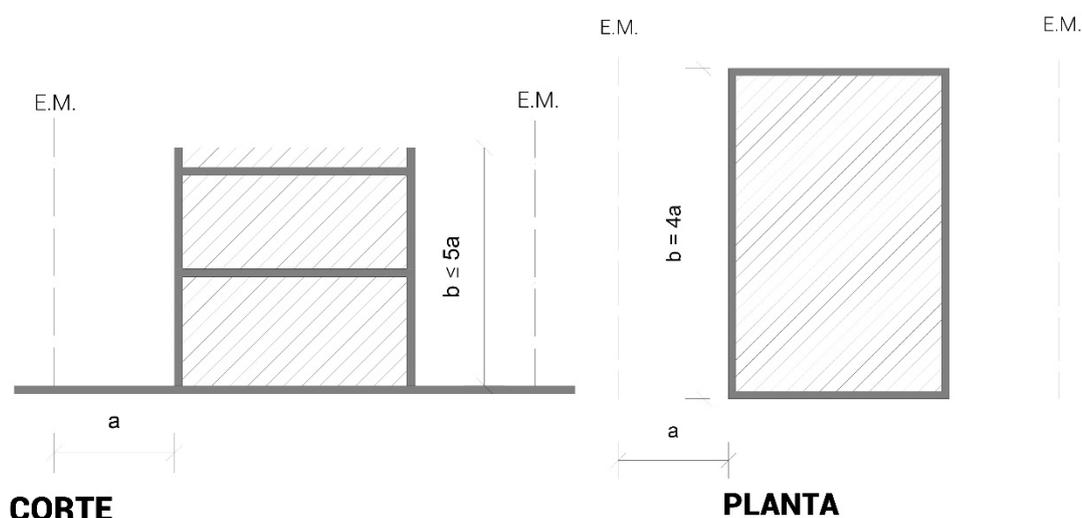


Fig. e. Altura y desarrollo máximo para patio conectado a CLM / LM en edif. menores a 6m de altura.

**Artículo 13º:** Modificase del Art. 9º.1. Estacionamiento del Código de ----- Planeamiento Urbano el cual quedará redactado de la siguiente manera:

En edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de módulos de estacionamiento cuando las parcelas tengan 9 metros o más de ancho, según el siguiente detalle

- 1 módulo de estacionamiento (ME) cada 1 unidad habitacional (UH) de 3 dormitorios. -
- 1 módulo de estacionamiento (ME) cada 1,5 unidades habitacionales (UH) de 2 dormitorios. -
- 1 módulo de estacionamiento (ME) cada 2 unidades habitacionales (UH) de 1 dormitorio.-
- 1 módulo de estacionamiento (ME) cada 3 unidades habitacionales (UH) monoambiente.-

La dimensión mínima del módulo de estacionamiento (ME) será ancho: 2,40 m; largo: 5 m; superficie 12 m<sup>2</sup> en parcelas que tengan 10 m o más de ancho-

La dimensión mínima del módulo de estacionamiento (ME) será ancho: 3,20 m; largo: 5 m; superficie 16 m<sup>2</sup> en parcelas que tengan menos de 10 m de ancho y sean iguales o mayores a 9 m de ancho.-

La cantidad de módulos en función de la característica de las unidades habitacionales se calculará por interpolación cuando corresponda y una vez obtenida la suma total, para fracción superior a 0,5 se tomará el entero superior y para fracción igual o inferior a 0,5 el entero inferior.-

En la materialización del estacionamiento vehicular definida por los módulos (ME) no se computará para el cálculo de FOT el recorrido de ingreso y egreso de los mismos, el que deberá definirse de forma independiente.-

En parcelas de menos de 9m de frente no se exigirá estacionamiento

Para el rubro Hotelería y afines se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto a la resolución 23/14 de la Secretaria de Turismo de la Provincia de Buenos Aires o la norma que la suplante.

Para supermercados y supermercado total los estacionamientos requeridos se regirán por la ordenanza. 11.484 art. 10.5

En todos los casos será obligatorio prever como mínimo un módulo de estacionamiento para personas con movilidad reducida y a razón de 1 cada 50 módulos de estacionamiento requerido, el módulo de estacionamiento se deberá contar con un ancho adicional de 1m que podrá ser compartido con el módulo contiguo. Se deberá garantizar accesibilidad desde el mismo a todas las áreas de uso del edificio. Este módulo mínimo de estacionamiento figurará en planos de mensura como espacios comunes cuando las cocheras constituyan unidades funcionales, y estarán disponible para personas con movilidad reducida.

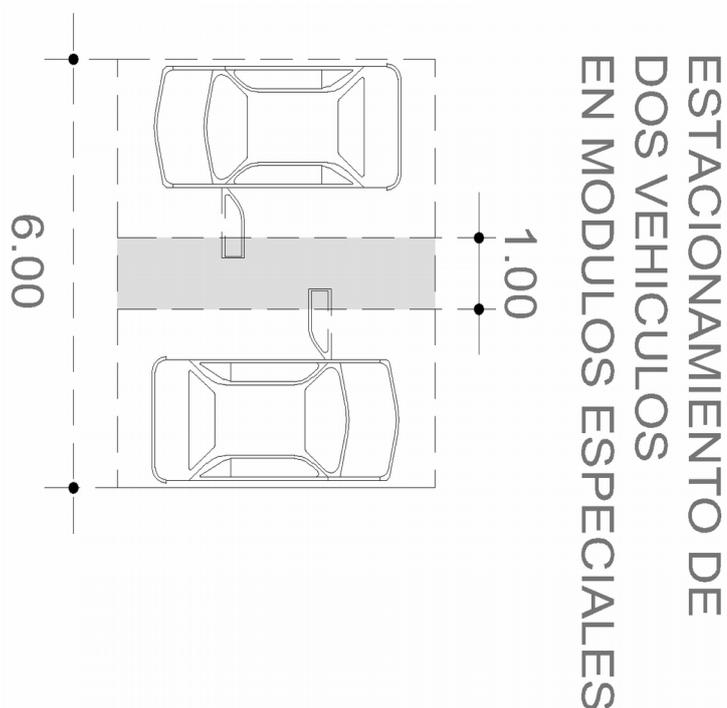


Fig. f. módulos de estacionamiento para personas con movilidad reducida.

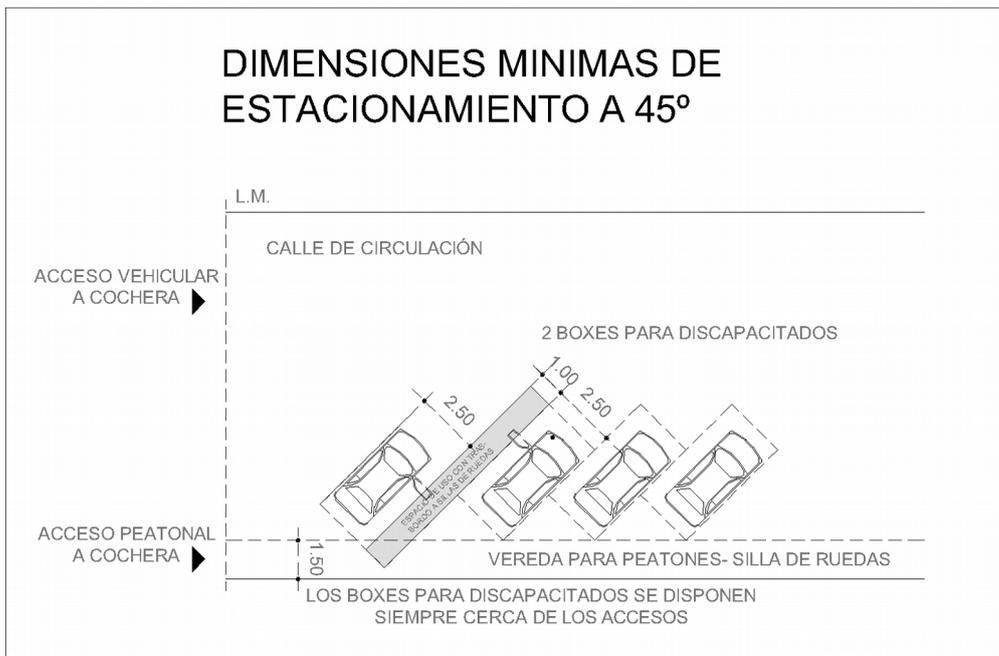


Fig. g. módulos de estacionamiento para personas con movilidad reducida.

**Artículo 14º:** Modifícase el inciso 8. Instalaciones de obras sanitarias del Art. ----- 1º.1.3.1 del Código de la Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

8. Instalaciones de obras sanitarias - Pluviales y Cloacas -(tres copias escala 1:100).

- a) Para obras nuevas o de ampliación de obras existentes, se deberá presentar el tendido esquemático de las instalaciones sanitarias. Las mismas se proyectarán conforme al reglamento de Obras Sanitarias de la Nación.
- b) Para obras nuevas o de ampliación de obras existentes, se deberán ejecutar cisternas, surtidas desde la red por gravedad, en cantidad y volumen suficiente para el abastecimiento de agua potable de los habitantes que se radiquen. Podrá seccionarse en cisterna a nivel de planta baja o subsuelo (en este caso ejecutando sifón previo reglamentario) y tanque de reserva elevado o bien desarrollarse con sistema presurizado. En edificios multifamiliares será obligatorio garantizar la provisión de agua por gravedad.
- χ) Se consignarán en una planilla resumen los consumos de servicios

calculados indicando:

Potencia máxima Instalada en Kw.

Consumo gas m<sup>3</sup>/h

Reserva total diaria de agua en m<sup>3</sup>. (volumen cisterna mas volumen en reserva elevada)

**Artículo 15°:** Provisión de servicios. Será condición para la obtención del permiso ----- de construcción contar con la certificación de disponibilidad de los servicios vigente para edificios de más de 600m<sup>2</sup>. Dicha certificación importa para la obtención del permiso de construcción, no así para la evaluación y aprobación del proyecto en cuanto al cumplimiento de parámetros técnicos y urbanísticos.

El municipio registrará y georreferenciará las potencias y consumos proyectados como así también las obras requeridas en las certificaciones emitidas por las prestatarias. A si mismo informará a los proyectistas sobre obras de infraestructura solicitadas y registradas por las prestatarias en un radio de 100m del proyecto.

**Artículo 16°:** Para proyectos de subdivisión, conjuntos urbanísticos o ----- inmobiliarios en áreas urbanas o complementarias en donde no se pueda asegurar el suministro de agua que corresponda al tipo de zona y proyecto a realizar por parte de la empresa encargada del servicio, el propietario o desarrollador se remitirá a lo dispuesto por la Autoridad del Agua (art.57 Ley 12257-Código de Aguas-) y previsto en el artículo 2,2,18 del Código de Planeamiento Urbano del Partido de Bahía Blanca.

**Artículo 17°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo para su cumplimiento.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BAHIA BLANCA EN SESIÓN EXTRAORDINARIA, A LOS VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE.

**Expte.733-HCD-2020( 446-4505-2020)**

Bahía Blanca, 5 de enero de 2020.

**Señor  
Intendente Municipal  
HECTOR GAY  
S \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ D**

Me es grato dirigir a usted la presente, acompañando TESTIMONIO de la ORDENANZA sancionada el veintiocho de noviembre del corriente año por este H. Cuerpo, por el que se derogan las ordenanzas 14.708, 15.775, 16.798 y 18.843 y se modifica el Código de Planeamiento Urbano.

Saludo a usted atentamente.