

DEPARTAMENTO DE OBRAS PRIVADAS

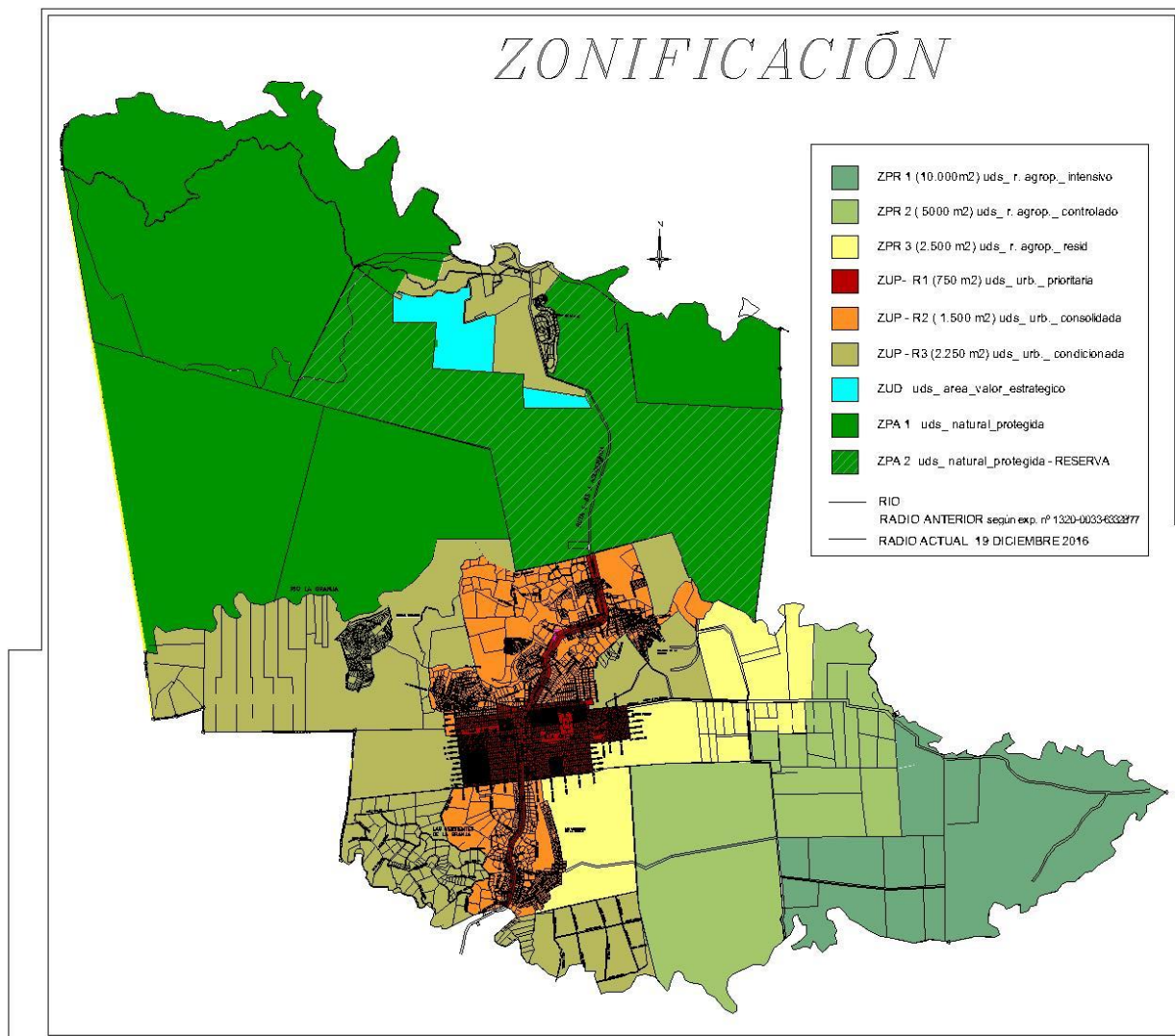
RESUMEN DE NORMATIVAS – AÑO 2021

Código de Ordenamiento Urbano y de Edificación de La Granja

516/18 Y MODIFICACIÓN 718/21

TITULO V – ZONIFICACIONES

Tipos de Zonas



ZONA URBANA

Z.U.P. – R ZONA URBANIZACIÓN PRIORITARIA RESIDENCIAL

Z.U.P. - R 1 - USO DE SUELO URBANIZACIÓN PRIORITARIA

La Zona de Urbanización Prioritaria - con patrón Residencial 1 ZUP-R 1, es en gran medida coincidente con el Corredor Urbano 1, CU-1 Zonas de ocupación RESIDENCIAL con mayor densificación

Uso Dominante: residencial

Uso complementario: comercial minorista. En La zona coincidente con el Corredor Urbano C1, se ampliara el uso complementario con: bienes, industria, servicios turísticos e institucionales.

Medidas de lotes superficies edificables y alturas

Sup. Terreno	750
F.O.S.	Max 30%
F.O.T.	1
F.I.S.	50%
Parcela min. frente	12.00
Retiro eje medianero	Ver art: 300 TITULO V
Retiro frente	5.00
Altura máxima	6.00
U.F.	1 cada 250 m2
U.F. sobre C1 - comercio	1 cada 150 m2

EN CORREDOR C1 SE PERMITIRÁ UN F.O.S. MÁXIMO DE 40%

Z.U.P. - R. 2 - USO DE SUELO URBANIZACIÓN CONSOLIDADA

Zonas de ocupación RESIDENCIAL con media densificación

Uso Dominante: residencial

Usos complementarios: comercial minorista, alojamiento turístico

Medidas de lotes superficies edificables y alturas

Sup. Terreno	1500
F.O.S.	Max 30%
F.O.T.	1
F.I.S.	50%
Parcela min. frente	15.00
Retiro eje medianero	Ver art: 300 TITULO V
Retiro frente	5.00
Altura máxima	6.00
U.F.	1 cada 500 m2

Z.U.P. - R .3 - USO DE SUELO URBANIZACIÓN CONDICIONADA

Zonas de ocupación RESIDENCIAL con baja densificación

Uso Dominante: residencial

Usos complementarios: comercial minorista, alojamiento turístico

Medidas de lotes superficies edificables y alturas

Sup. Terreno	2250
F.O.S.	Max 30%
F.O.T.	1
F.I.S.	50%
Retiro eje medianero	Ver art: 300 TITULO V
Retiro frente	5.00
Altura máxima	6.00
U.F.	1 cada 750 m2

ART. 300: Retiros Laterales de los ejes medianeros

Se aplicará para todo el ejido de La Granja como retiros mínimos laterales:

- 1- lotes menores o iguales a 10mtrs (diez metros) de ancho de frente sin retiro.
- 2- Lotes mayores de 10mtrs (diez metros) y hasta 20 mtrs (veinte metros) de ancho de frente: deberá retirarse de medianera 3.00 mtrs (tres metros) de un lado ó 1.50 mtrs (uno con cincuenta metro) de ambos lados pudiendo realizarse espacios semi-cubiertos sin cerramientos laterales tipo pérgolas.
- 3- lotes mayores de 20 mtrs (veinte metros) y hasta 30 mtrs (treinta metros) de ancho de frente: deberá retirarse de medianera 1.50 mtrs (uno con cincuenta metro) de un lado y 3 mtrs (tres metros) del otro pudiendo realizarse espacios semi-cubiertos sin cerramientos laterales tipo pérgolas.
- 4- lotes mayores de 30 m (treinta metros) de ancho deberá retirarse de medianera 3mtrs (tres metros) metros de cada lado.
- 5- EN CORREDOR C1 entre calles “El Liquidámbar y Las Camelias” no se solicitará retiros laterales.

ART. 301: Los retiros de las construcciones desde los ejes medianeros establecidos por este Código serán aplicables a obra nuevas, refacciones y ampliaciones

ART. 302: Retiro línea de fondo

En lotes hasta 750 m² se podrá ocupar el fondo del lote (Contrafrente) con una altura máxima de seis metros (6,00 m.) medidos desde el nivel natural del terreno con una construcción tipo quincho, asador, depósito familiar, no admitiéndose el uso residencial. Y en lotes mayores de 750 m² el retiro de líneas de fondo será de 1.50 mts.-

ART. 303: Retiro línea de fondo lindante con cursos de agua.

Los lotes cuyos contrafrentes lindan con ríos o arroyos no podrán hacer ocupación del contrafrente, debiendo dejar un espacio libre, verde de 5 metros desde la línea de rivera establecida.

ANEXO II - 1. MODALIDADES DE ALOJAMIENTO

2. VIVIENDA PERMANENTE

2.1 UNIDAD HABITACIONAL

Toda vivienda deberá contar, como mínimo, con un local de uso diurno principal, un local dormitorio, un baño con inodoro, lavabo, bidé, ducha y cocina.

Los locales de las viviendas podrán unificarse siempre que la compatibilidad de los usos lo permita.

En las viviendas es obligatorio contar con: instalación sanitaria con provisión de agua corriente fría y caliente, mediante tanque de reserva, desagüe cloacal, instalación de pileta de cocina para lavado de alimentos y/o utensilios, con provisión de agua fría y caliente y desagüe cloacal; cuando se trate de locales unificados se podrá utilizar una sola pileta para cocina y lavadero.

Superficies mínimas por tipología

TIPOLOGÍA	UNIDAD	SUPERFICIE
MONO AMBIENTE	m2	30
UN DORMITORIO	m2	43
DOS DORMITORIOS	m2	60
TRES DORMITORIOS	m2	80

Áreas y lados mínimos de los locales de primera clase de viviendas permanentes:

LOCALES	LADO MÍNIMO	TIPOLOGÍA			
		MONOAMBIENTE	UN DORM.	DOS DORM.	TRES DORM.
ESTAR	3,00	-		12,00	14,00
ESTAR COMEDOR	3,00	-	16,00	18,00	20,00
ESTAR COMEDOR COCINA	3,00	-	20,00	23,00	26,00
ESTAR COMEDOR COCINA DORMITORIO	3,00		30,00	-	-
DORMITORIO	2,80		10,00	10,00	10,00
COCINA	1,50	4,00	4,00	5,00	6,00
COCINA COMEDOR	3,00	9,00	9,00	11,00	12,00
BAÑO	1,30	3,25	3,25	3,25	3,25
TOILETTE	0,90	1,40	1,40	1,40	1,40
LAVADERO	1,20	2,00	2,00	2,00	2,00

TITULO VIII – CAPITULO 1 - CONSTRUCCIONES

SECCIÓN 1 – CONSTRUCCIONES NO TRADICIONALES

ART 416: Viviendas Económicas - Prefabricadas

Las viviendas prefabricadas, en sistemas económicos, solamente podrán solicitar el permiso correspondiente, mediante la presentación de la documentación requerida, acompañada por una nota de compromiso, donde se especifique el revestimiento de la misma en listones, madera, troncos, ladrillos, o piedra, lo cual deberá cumplimentarse luego del armado de la vivienda, no pudiendo demorarse más de 18 (dieciocho) meses a partir de la instalación de la misma en el predio, para cumplimentar con este requisito.

Todas aquellas viviendas que se instalen sin el permiso correspondiente, o no cumplan con lo indicado por la presente normativa, serán objeto sus propietarios, sin excepción de la correspondiente sanción, derivando cada caso a tratamiento legal, el cual será ejercido por los asesores municipales correspondientes

ART 417: Viviendas prefabricadas Instaladas

Las viviendas prefabricadas ya instaladas, deberán adaptarse a la nueva normativa en vigencia, a partir de la notificación pertinente emanada por la Oficina Técnica de la Municipalidad de La Granja, de acuerdo a lo que indique la misma, pudiendo tener un tiempo máximo de reconversión de 18 (dieciocho) meses.

SECCIÓN 2 – CONSTRUCCIÓN Y LEGISLACIÓN SOBRE PILETAS DE NATACIÓN

ART 424: Las superficies de piletas o piscinas, se considerarán a los efectos de aplicar los derechos de construcción correspondientes, Y considerarán a los efectos del F.O.T. y el F.O.S. el espejo de agua. Siempre y cuando no sean cubiertas.

ART 425: Las piletas o piscinas cumplirán los retiros que corresponda de acuerdo a la Zonificación determinada en este Código, no pudiendo el retiro ser menor a 1,50 mts.

ART 426: Los proyectos y relevamientos de pileta o piscina que se presenten para su aprobación contendrán el volumen de las mismas.

ART 427: En la construcción se utilizarán materiales apropiados que tengan por finalidad, ofrecer un eficiente grado de seguridad e impermeabilidad.

ART. 428: Para el llenado de las PILETAS, se deberá comprar el agua, debiendo el propietario u inquilino conservar comprobante de pago de dicha compra. Y ESTA PROHIBIDO EL USO DE AGUA DE RED PARA EL LLENADO DE PILETAS.

SECCIÓN 3 - AGUAS SERVIDAS

ART 442: Destino

Queda prohibido arrojar fuera de la propiedad, las aguas cloacales y/o servidas, debiendo ser absorbidas dentro del perímetro del terreno en que se encuentre ubicada la obra, mediante cámara de inspección, cámara séptica o doble cámara de decantación a sangrías o lechos nitrificantes para viviendas y sistemas de tratamiento central para otros usos. La Oficina Técnica deberá en todos los casos que lo considere conveniente, solicitar planos aclaratorios de las instalaciones a realizar.

