



## **MUNICIPALIDAD DE FUNES**

DEPARTAMENTO DE OBRAS PARTICULARES



# **INSTRUCTIVO OBRAS PARTICULARES**

## **AÑO 2026**

## ÍNDICE

1- Introducción.....	5
2 - Solicitud de permisos de obra nueva, ampliación, demolición y/o registro.....	5
3- Documentación requerida para trámite online.....	5
3-1 Permiso de obra nueva.....	5
3-2 Ampliación sin final.....	6
3-3 Ampliación con final.....	6
3-4 Registro de edificación.....	7
3-5 Demolición.....	7
4- Plazos y caducidad de trámites .....	7
5- Signos y colores convencionales.....	8
6- Inscripción profesional.....	9
7- Documentación impresa requerida .....	9
8- Tasas.....	10
9- Cartel profesional reglamentario.....	11
10- Final de obras.....	11
11- Índices edilicios.....	11
11-1 Superficies edificables .....	11
11-2 Retiros obligatorios o servidumbre de jardín.....	12
11-3 Alturas máximas.....	12
12- Construcciones sobre ejes medianeros y distancias mínimas.....	13
13- Centros de manzana.....	13
14- Piscinas y espejos de agua .....	14
15- Línea municipal y línea de edificación.....	15
16- Iluminación y ventilación.....	15
17- Ochavas.....	15
18- Ecología.....	16
19- Locales comerciales y oficinas.....	16
20- ORDENANZA Nº 288/85 - PLAN REGULADOR (anexo II).....	17
20-1 Normas de edificación según áreas y sectores urbanos.....	17

---

20-1-1 Ejes área central.....	17
20-1-2 Área central.....	18
20-1-3 Área norte.....	19
20-1-4 Área residencial 3.....	20
20-1-5 Área residencial 4.....	20
20-1-6 Área norte 2-3.....	21
20-1-7 Área norte 2-3 – Ordenanza 1356/20.....	22
20-2 Construcción de aceras según áreas y sectores urbanos.....	23
20-3 Dársenas de estacionamiento.....	25
20-4 Generalidades.....	26

## **1- INTRODUCCIÓN**

El presente instructivo está basado en el Plan Urbanístico Regulator de la ciudad de Funes (Ordenanza N° 288/85 y sus modificatorias) que se encuentra en plena vigencia.

Se aplica el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario (Ordenanza N° 04975/90 y sus modificatorias) cuando no se contradiga o contraponga, parcial o totalmente, al Plan Urbanístico Regulator de la ciudad de Funes (Ordenanza N° 1463/21).

## **2- SOLICITUD DE PERMISOS DE OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN Y/O REGISTRO**

Se realizará únicamente a través del sistema [www.tramitesonline.org.ar/funes](http://www.tramitesonline.org.ar/funes) para todos los profesionales habilitados. Los archivos deberán ser adjuntados en formato PDF únicamente (hasta 300 dpi) con la denominación correspondiente.

## **3- DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL TRÁMITE ONLINE**

### **3-1 PERMISO DE OBRA NUEVA**

- Plano de mensura, reválida de mensura o certificado de verificación de límites y amojonamiento con la aprobación y el sellado correspondiente de la Municipalidad de Funes.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de arquitectura: plantas en escala 1:100 (orientadas con el Norte hacia arriba), dos cortes 1:100, vista principal en 1:50, fachada sobre la calle en escala 1:100 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en 1:200 acotado, planta de estructuras 1:100, planillas de cálculos de estructuras, planilla de iluminación y ventilación y rótulo reglamentario completo (disponible en [https://www.funes.gob.ar/ciudad/obras/obras\\_particulares](https://www.funes.gob.ar/ciudad/obras/obras_particulares)).
- Legajo de instalaciones sanitarias: plantas y corte/s de las instalaciones pluviales, cloacales, agua fría y caliente en escala 1:100 y rótulo reglamentario completo.

### **3-2 AMPLIACIÓN SIN FINAL**

- Plano anterior completo escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de arquitectura: plantas en escala 1:100 (orientadas con el Norte hacia arriba), dos cortes 1:100, vista principal en 1:50, fachada sobre la calle en escala 1:100 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en 1:200 acotado, planta de estructuras 1:100, planillas de cálculos de estructuras, planilla de iluminación y ventilación y rótulo reglamentario completo (disponible en [https://www.funes.gob.ar/ciudad/obras/obras\\_particulares](https://www.funes.gob.ar/ciudad/obras/obras_particulares)).
- Legajo de instalaciones sanitarias: plantas y corte/s de las instalaciones pluviales, cloacales, agua fría y caliente en escala 1:100 y rótulo reglamentario completo.

### **3-3 AMPLIACIÓN CON FINAL**

- Plano anterior completo escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Certificado de final de obras del permiso o registro anterior escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Certificado de verificación de límites y amojonamiento para ampliaciones en medianera de más de 3,00 metros lineales y/o 15,00 m2 cubiertos.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de arquitectura: plantas en escala 1:100 (orientadas con el Norte hacia arriba), dos cortes 1:100, vista principal en 1:50, fachada sobre la calle en escala 1:100 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en 1:200 acotado, planta de estructuras 1:100, planillas de cálculos de estructuras, planilla de iluminación y ventilación y rótulo reglamentario completo (disponible en [https://www.funes.gob.ar/ciudad/obras/obras\\_particulares](https://www.funes.gob.ar/ciudad/obras/obras_particulares)).
- Legajo de instalaciones sanitarias: plantas y corte/s de las instalaciones pluviales, cloacales, agua fría y caliente en escala 1:100 y rótulo reglamentario completo.

### **3-4 REGISTRO DE EDIFICACIÓN**

- Plano anterior completo escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes si lo hubiere.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Certificado de final de obras del permiso o registro anterior escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de registro: plantas, dos cortes, fachada principal en escala 1:100 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en escala 1:200 acotado y rótulo reglamentario completo. Dentro del mismo plano se indicará la instalación sanitaria visible: cámaras, pozo absorbente, artefactos, perforación semi surgente, etc.

### **3-5 DEMOLICIÓN**

- Plano anterior completo escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes.
- Certificado de final de obras del permiso o registro anterior escaneado con el sello de aprobación de la Municipalidad de Funes con aportes definitivos.
- Certificación de aportes profesionales del colegio interviniente.
- Recibo de TGI (Tasa General de Impuestos) donde se pueda visualizar correctamente el número de cuenta, sección, manzana y lote.
- Legajo de demolición: plantas, dos cortes, fachada principal en escala 1:100 (dos para lotes en esquina), esquema de superficies en escala 1:200 acotado y rótulo reglamentario completo.

## **4- PLAZOS Y CADUCIDAD DE TRÁMITES**

### **ORDENANZA 1886/25**

- **CADUCIDAD DE TRÁMITES ONLINE:** Cuando cualquiera de las reparticiones intervinientes en el sistema de “Trámites Online” (Obras Particulares, Catastro, Rentas y Tribunal de Faltas) formule observaciones a la documentación presentada, el interesado deberá subsanarlas en un plazo de noventa (90) días. Vencido dicho plazo, el trámite caducará automáticamente y deberá iniciarse uno nuevo.

- **CADUCIDAD DEL VISADO ONLINE:** Otorgado el visado online, se contará con un plazo de noventa (90) días para la presentación de la documentación física y el pago de la tasa correspondiente. Transcurrido dicho plazo sin cumplimentación, el trámite caducará debiendo reiniciarse, actualizándose el monto de la tasa conforme el valor base vigente del Colegio de Arquitectura y Urbanismo – Distrito 2 Rosario.
- **CADUCIDAD DEL PERMISO:** Una vez aprobados los planos físicos en Obras Particulares, se otorgará un plazo de noventa (90) días para su retiro. Vencido dicho plazo, se considerará caduco el permiso, debiendo reiniciarse el trámite.
- **CADUCIDAD DE PLANOS OBSERVADOS:** Todos los planos ingresados en formato físico que se encuentren observados a la fecha de sanción de la presente ordenanza, deberán ser subsanados en un plazo de noventa (90) días. Deberán adecuarse a la normativa vigente y abonar las tasas correspondientes, actualizadas al momento del reingreso. Transcurrido dicho plazo sin subsanación, tanto el ingreso como la documentación serán dados de baja.
- **VIGENCIA DE CERTIFICADOS:**
  - La vigencia del certificado de verificación de límites y amojonamiento será de un (1) año desde su aprobación municipal.
  - La vigencia del certificado de mensura será de un (1) año desde su aprobación en SGIT.
  - Vencidos dichos plazos, deberá presentarse una reválida o nuevo certificado.
  - No se exigirá nueva certificación para ampliaciones en medianera que no superen los 3 (tres) metros lineales ni excedan los 15 (quince) m<sup>2</sup>.

## **5- SIGNOS Y COLORES CONVENCIONALES**

Existente: los espesores de los muros y techos serán rellenados en negro

Obra nueva: los espesores serán rellenados con puntos

Demolición: los espesores serán con doble traza = = =

Registro: rayado a 45°

Instalación cloacal primaria: color bordó

Instalación cloacal secundaria: color marrón

Instalación pluvial: amarillo

Instalación agua caliente: rojo

Instalación agua fría: azul

Las construcciones de madera, hierro y hormigón no se distinguirán con colores, sino indicando con una leyenda en la planta, la denominación correspondiente.

En los planos sanitarios las instalaciones deben graficarse con línea continua y con los siguientes colores: bordó para la instalación cloacal primaria, marrón para la instalación cloacal secundaria, amarillo para pluvial y azul y rojo para agua fría y caliente respectivamente.

## **6- INSCRIPCIÓN PROFESIONAL**

El profesional deber estar inscripto en Obras Particulares previo a la presentación de las carpetas con los planos impresos. El trámite se realiza en forma presencial y debe presentar la certificación de habilitación profesional emitida por colegio interviniente firmada y sellada.

Costo del trámite: consultar monto actualizado.

## **7- DOCUMENTACIÓN IMPRESA REQUERIDA PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS EN LA OFICINA DE OBRAS PARTICULARES LUEGO DE LA RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE ONLINE**

La documentación impresa debe presentarse con sus respectivas carpetas (solicitar previamente en Obras Particulares) luego del visado del trámite online y se debe abonar la tasa correspondiente según lo indicado al cierre del trámite. La documentación debe estar completa y los planos deben estar firmados tanto por los profesionales como por los propietarios, sin excepción. De lo contrario, no podrán ser ingresados.

### Carpeta N°1:

- Certificación de aportes profesionales.
- Historial del trámite online.
- Recibo de pago de la tasa de edificación, registro o demolición (se realiza al momento de presentar las carpetas).
- Libre multas.
- Legajo de arquitectura y estructura: una copia en vegetal y dos copias en papel común.
- Legajo de instalaciones sanitarias y de electricidad (en caso de ser requerida): una copia en vegetal y una copia en papel común.

---

**Carpeta N°2:**

- Legajo de arquitectura y estructura: dos copias en papel común.
- Legajo de instalaciones sanitarias y de electricidad (en caso de ser requerida): una copia en papel común.

La documentación debe estar debidamente encarpeta con nepaco y en el orden descripto para cada carpeta. Tanto las carpetas, como los planos, deben poseer el rotulo completo y firmados tanto por los profesionales, como por los propietarios.

**8- TASAS (ordenanza 1536/22)****8-1 OBRA NUEVA** (se considera la sumatoria de las superficies de dependencias y galerías)

- Construcciones hasta 60 m2.....0,50%
- Construcciones desde 61 m2 a 100 m2.....1,00%
- Construcciones desde 101 m2 a 150 m2.....1,20%
- Construcciones desde 151 m2 a 200 m2.....1,30%
- Construcciones de más de 200 m2.....1,50%

**8-2 REGULARIZACIÓN** (se considera el monto de obra de la totalidad de la superficie a registrar)

- Espontánea: 2% del monto de obra
- Espontánea con regularización anterior\*: 3% del monto de obra
- Con antecedente de obra sin permiso: 5% del monto de obra
- Con transgresiones y sin antecedente de obra sin permiso: 5%
- Con transgresiones y con antecedente de obra sin permiso: 5%
- Con transgresiones y con regularización previa\*: 6% del monto de obra

\*Se suma 1% por cada regularización anterior.

## 9- CARTEL PROFESIONAL REGLAMENTARIO

Es obligatorio la colocación del cartel reglamentario expedido por el Colegio Profesional en el frente de la obra indicando el número de permiso de edificación otorgado por la Municipalidad de Funes.

## 10- FINAL DE OBRAS

Para la obtención del final de obras, la edificación debe estar REGLAMENTARIA, habitable, con la vereda y el porta residuos. Para el resto de los casos, consultar en Obras Particulares.

Para iniciar el trámite deberá solicitar un turno en la página <https://www.funes.gob.ar/> y ver el instructivo donde se indica modalidad de visita, horarios y monto.

La documentación requerida será la siguiente:

- Carpeta de planos aprobada.
- Certificación de aportes profesionales DEFINITIVA.
- Fotos impresas legibles (color o blanco y negro): 2 fotos interiores por planta, 1 foto de fachada, 1 foto de contra frente y 1 foto exterior de vereda terminada y cesto colocado. Deben estar firmadas y selladas por el profesional.
- F.A.C (Formulario de actualización de construcciones) con su respectivo anexo completo y firmado.
- Estado de cuenta en Rentas Generales donde conste que la misma se encuentra sin deuda. Se solicita con un recibo de la TGI.

## 11- INDICES EDILICIOS

### 11-1 SUPERFICIES EDIFICABLES

Toda nueva construcción deberá respetar, de acuerdo al área o sector urbano al que pertenece, las reglamentaciones sobre superficies edificables máximas y mínimas admisibles.

- FOT (Factor de Ocupación Total):

Es la relación entre la superficie total de edificación (incluidos entresijos, pero excluyendo galerías, subsuelos, balcones e instalaciones de servicios en azoteas) y el área total del predio, sin descontar la superficie comprendida por retiro de línea de edificación y espacio destinado a centro de manzana.

- **FOS (Factor de Ocupación de Suelo):**

Es la relación que existe entre la superficie total que ocupa la edificación en Planta Baja (superficies de dependencias, galerías, aleros y balcones de más de 1,00 m de profundidad), y el área total del predio, sin descontar la superficie comprendida por retiro de línea de edificación y espacio destinado a centro de manzana.

Las superficies de dependencias y galerías computan al 100% para el cálculo del FOS.

Se admitirán hasta un 10% de tolerancia solo para el cálculo del FOT y FOS máximos. Esta tolerancia no podrá aplicarse a retiros, distancias mínimas al eje medianero y a las alturas máximas determinadas en la Ordenanza 288/85, ni para el caso de construcciones que hayan obtenido excepciones de índices edilicios o cualquier otra índole ni tampoco en los barrios cerrados.

## **11-2 RETIROS OBLIGATORIOS**

Serán especificados según cada área. Solo se permitirán las construcciones de pérgolas, solados, pozos absorbentes, cámaras de inspección, bocas de registro, gabinetes para instalaciones hasta 1,50 m de altura únicamente y las proyecciones de aleros y balcones hasta 1,00 m (sin apoyos).

## **11-3 ALTURAS MÁXIMAS**

ÁREA CENTRAL, EJES ÁREA CENTRAL, AV. A. ILLIA y eje Comercial Callejuela Bohemia: se permiten planta baja más dos pisos (PB+2), la altura máxima de edificación será de 12 m con la posibilidad de materializar un entrepiso. La altura mínima de cada piso será de 3 m y se considera desde el nivel de piso terminado al nivel de piso terminado inmediato superior. Solo será posible exceder la altura máxima indicada con construcciones o instalaciones destinadas al uso exclusivo de sala de máquinas, chimeneas, ventilaciones y tanques de reserva hasta un máximo de 3,00 m desde el último piso.

ÁREA DE EQUIPAMIENTO: se permiten planta baja más dos pisos (PB+2). La altura máxima seguirá siendo de 9,00 m con la posibilidad de materializar un entrepiso. La altura mínima de cada piso tomada de nivel superior a nivel superior será de 3,00 m sin poder excederse la altura máxima indicada con ningún tipo de construcciones o instalaciones.

RESTO DE LAS ÁREAS: para las zonas, áreas y arterias en las que se permiten planta baja más 1 un piso (PB+1), la altura máxima de edificación será de 9,00 m con la posibilidad de materializar un entrepiso. La altura mínima de cada piso tomada de nivel superior a nivel superior será de 3 m sin poder excederse la altura máxima indicada con ningún tipo de construcciones o instalaciones.

## **12- CONSTRUCCIONES SOBRE EJES MEDIANEROS Y DISTANCIAS MÍNIMAS**

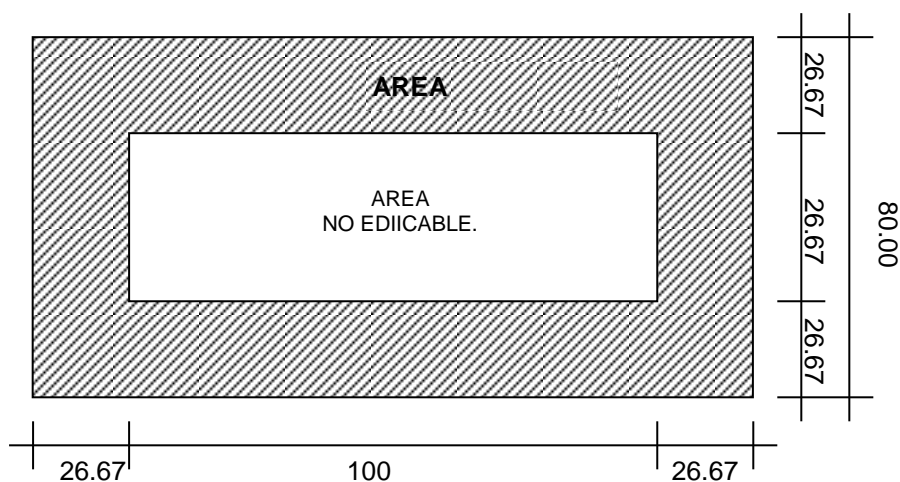
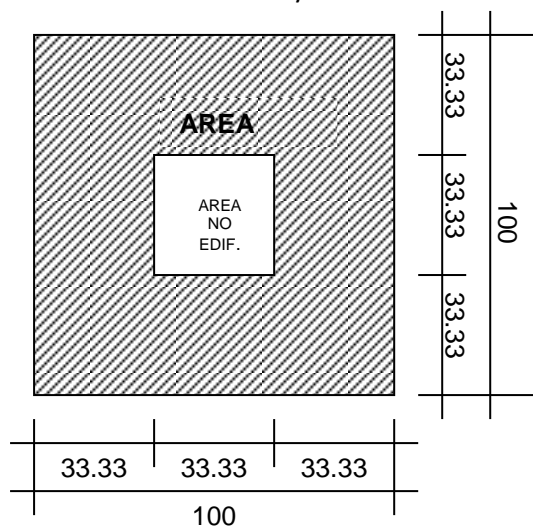
Se permite en los distritos área central, áreas residenciales y área norte 1-1 y 1-2 la construcción sobre los ejes medianeros (salvo en el área norte 2-3 y en los clubes de campo / barrios cerrados) siempre que se construya el MURO ENCABALLADO DE LADRILLOS COMUNES DE UN ESPESOR DE 30 CM. Si se optare por cualquier otro tipo de espesor o material se deberá retirar un (1) metro de los ejes medianeros.

Se permiten las construcciones de tapiales divisorios (excepto Funes Norte y barrios cerrados y sobre la línea de edificación municipal con una altura máxima de 2,00 m.

- Retiros de pozo absorbente/digestor: 1,50 m desde tangente.
- Retiros de perforación, bombas y filtros a los ejes medianeros: 2,00 m desde la tangente.
- Retiros de tanques y cisternas los ejes medianeros: 0,65 m desde tangente.
- Retiros de tanques y cisternas a la línea de edificación municipal: 2,00 m desde tangente.
- Retiros de desagües pluviales (tanto en cubiertas o aleros con caída libre o con canaleta con desagüe a terreno absorbente: 1,00 m.
- El espesor del muro del parrillero que se apoya sobre el eje medianero debe ser de 0,45m de espesor (muro de 0,30 m + tabique de 0,15 m aislante).
- No se permiten la ubicación de ventanas de abrir a menos de 2,50m de distancia de los ejes medianeros, exceptuando los ventilucos en baños, lavaderos y/o depósitos. Si se podrán colocar paños fijos con vidrios traslúcidos aclarándolos en la planta, en un corte y en la vista, sin excepción. Si no se cumpliera con lo anterior, no se otorgará el final de obras.
- En las terrazas accesibles y balcones que se ubiquen sobre los ejes medianeros deberá construirse un muro paravista de 2,00 m de altura (misma materialidad y espesor que el muro medianero).

## **13- CENTROS DE MANZANA**

Solo se aplican en el Área Central y en las áreas Norte 1-1 y 2-1.



#### 14- PISCINAS Y ESPEJOS DE AGUA

- Tanto los espejos de agua como las perforaciones, bombas y filtros deben estar retirados de los ejes medianeros a 2,00 m de distancia como mínimo.
- Los espejos de agua deben respetar los retiros reglamentarios del frente del lote en los distritos que lo posean.

- El suministro de agua a la piscina deberá realizarse a través de una perforación, quedando prohibido su llenado con agua de red.
- El desagüe deberá realizarse a pozo absorbente, campo de drenaje o para riego de terreno natural (hasta 1,50m de distancia de los ejes medianeros). En el caso que el desagüe se proyecte hacia la vía pública deberá ajustarse al cronograma de la ordenanza n° 1208/19.

## 15- LÍNEA MUNICIPAL Y LÍNEA DE EDIFICACIÓN

Debe considerarse Línea Municipal al deslinde entre la propiedad privada y el espacio público. Se encuentra determinada por el trazado oficial existente o se ajusta a las normas que rigen para el trazado de nuevas vías públicas.

La línea de edificación es hasta donde se permite construir. Se deberá tener en cuenta los retiros obligatorios de cada sector.

## 16- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

UBICACIÓN DEL VANO	A PATIOS REGLAMENTARIOS	A CALLE O CENTRO DE MANZANA
BAJO PARTE CUBIERTA	6	8
LIBRE DE PARTE CUBIERTA	7	9

- El coeficiente de ventilación es siempre 1/3 del área requerida de iluminación.
- Los baños, toilets y lavaderos deben ventilar por conducto, de forma mecánica o por ventiluces.

## 17- OCHAVAS

No se permite edificar sobre la ochava ni tampoco puede servir de ingreso vehicular.

Medidas:

---

Hasta ángulos de 30°.....2,50 m	71° a 100°.....6,00 m
31° a 35°.....3,00 m	101° a 110°.....5,50 m
36° a 40°.....3,50 m	111° a 120°.....5,00 m
41° a 45°.....4,00 m	121° a 180°.....0,00 m
46° a 50°.....4,50 m	
51° a 60°.....5,00 m	
61° a 70°.....5,50 m	

## 18- ECOLOGÍA

No se permite la extracción de árboles en la vía pública. Deberá indicarse su ubicación en la planta según la Ordenanza N° 13/92, artículo 20.

## 19- LOCALES COMERCIALES Y OFICINAS

- Para la solicitud de permiso de obra tanto de locales comerciales como de oficinas, **deberá consultar previamente en el área de Comercio sobre las actividades permitidas.**
- Cuando la superficie a construir sea mayor a 150 m<sup>2</sup> cubiertos, se exigirá la factibilidad según el decreto N° 0265/2018.
- En todo local comercial y/u oficina con permanencia del público se exigirá un baño de discapacitados, puerta de ingreso con un mínimo de 0,90 m de ancho con apertura hacia afuera y rampa de acceso en el caso que el ingreso posea un desnivel respecto de la vereda (Ordenanza N° 53/1994 y modificatorias).
- Si la edificación supera los 150 m<sup>2</sup> cubiertos, se exigirá una salida de emergencias independiente al ingreso.
- Para una superficie cubierta menor a 150 m<sup>2</sup>, se exigirá que la puerta de ingreso abra hacia afuera con un ancho mínimo libre de 0,90 m.
- Cuando la superficie a edificar conjuntamente sea igual o superior a 500 m<sup>2</sup> y/o el proyecto contemple más de tres unidades habitacionales, el Emprendedor deberá presentar un legajo técnico de Higiene y Seguridad suscripto por un profesional con incumbencia en la materia quien será responsable de Higiene y Seguridad en y de la obra y diagramará un PLAN DE EMERGENCIAS (Ordenanza N° 1803/24).

Para otro tipo de actividad o destino de la obra, deberá consultar en el Área de Planeamiento de la Municipalidad.

## **20- ORDENANZA Nº 288/85 - PLAN REGULADOR (anexo II)**

### **20-1 NORMAS DE EDIFICACIÓN SEGÚN AREAS Y SECTORES URBANOS**

#### **20-1-1 EJES AREA CENTRAL**

Se definen como ejes del Área Central, las arterias de asentamiento comercial/institucional y las trazas de ejes regionales (Rutas Nacionales y provinciales) que atraviesan el Área Urbana.

Se aplican a los terrenos frentistas sobre ambos lados de las siguientes arterias:

- Juan Elorza entre Buenos Aires y Ruta Nacional Nº 9
- Pte. Perón (ex Independencia) entre Buenos Aires y Ruta Nacional Nº 9
- Av. Santa Fe entre Gral. López y Catamarca
- Ruta Nacional Nº 9 entre General López y Catamarca
- General López entre Buenos Aires y Ruta Nacional Nº 9

Superficie mínima terreno: 250 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 12,50 mts.

#### INDICES EDILICIOS:

F.O.T. MAX.: 1,50

F.O.S. MAX.: 0,67

F.O.T. MIN.: 0,40

F.O.S. MIN.: 0,20

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 12,00 m + 3,00 de salientes desde el nivel de la vereda

#### RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Sobre la línea municipal

CENTRO DE MANZANA:

En amanzanamiento de 100 x 100 mts.

Superficie no edificable: 33,33 m<sup>2</sup>

Ancho franja edificable: 33,33 mts. (Ver gráfico en 9-5)

TRATAMIENTO DE FACHADA: de medianera a medianera

**20-1-2 AREA CENTRAL**

Área limitada al norte por Vélez Sarsfield, Gral. López, Buenos Aires

Al este por Catamarca

Al sur por Ruta Nacional Nº 9

Y al oeste por Gral. López, vías F.F.C.C.B. Mitre, Línea paralela a 70 mts. de calle M. Galindo

Superficie mínima terreno: 250,00 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 12,50 m

INDICES EDILICIOS

F.O.T. MAX.: 1,00

F.O.S. MAX.: 0,50

F.O.T. MIN.: 0,30

F.O.S. MIN.: 0,15

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

12,00 m + 3,00 de salientes desde el nivel de la vereda

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Sobre la línea municipal

---

**CENTRO DE MANZANA:**

En amanzanamiento de 100 x 100 mts.

Superficie no edificable: 33,33 m<sup>2</sup>

Ancho franja edificable: 33,33 mts. (Ver gráfico 9-5)

**TRATAMIENTO DE FACHADA:** de medianera a medianera

**20-1-3 AREA NORTE**

Sectores urbanos AN 2-1 y AN 2-2

Superficie mínima terreno: 250 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 12,50 mts.

**INDICES EDILICIOS**

F.O.T. MAX.: 0,80

F.O.S. MAX.: 0,40

F.O.T. MIN.: 0,20

F.O.S. MIN.: 0,20

**ALTURA DE EDIFICACIÓN:**

Altura máxima: 9,00 m desde el nivel de la vereda

**RETIRO DE EDIFICACIÓN:**

Sobre la línea municipal

En caso de adoptarse retiro, franja no edificable ancho: 4,00 m como mínimo

**CENTRO DE MANZANA:**

En amanzanamiento de 100 x 100 mts.

Superficie no edificable: 33,33 m<sup>2</sup>

Ancho franja edificable: 33,33 mts.

En amanzanamiento lado mínimo 80 mts.

Superficie no edificable: 26,67 m<sup>2</sup>

Ancho franja edificable: 26,67 mts. (Ver gráfico 9-5)

### **20-1-4 AREA RESIDENCIAL 3**

Sectores urbanos AR 3-1; AR 3-2; AR 3-3; AR 3-4; AR 3-5; AR 3-6 y AR 3-7

Superficie mínima terreno: 500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 15,00 mts.

#### INDICES EDILICIOS

F.O.T. MAX.: 0,60

F.O.S. MAX.: 0,30

F.O.T. MIN.: 0,15

F.O.S. MIN.: 0,075

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 9,00 m desde el nivel de la vereda

#### RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro obligatorio: 4,00 m como mínimo

### **15-1-5 AREA RESIDENCIAL 4**

---

Sectores urbanos AR 4-1; AR 4-2; AR 4-3; AR 4-4; AR 4-5; AR 4-6; AR 4-7; AR 4-8 Y AR 4-9

Superficie mínima terreno: 1.000 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 25,00 mts.

INDICES EDILICIOS

F.O.T. MAX.: 0,50

F.O.S. MAX.: 0,25

F.O.T. MIN.: 0,10

F.O.S. MIN.: 0,05

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 9,00 m

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro obligatorio: 5,00 m como mínimo

**20-1-7 AREA NORTE 2-3**

Sectores urbanos AN 2-3 (Loteo Funes Norte)

Superficie mínima terreno: 500 m<sup>2</sup>

Ancho mínimo terreno: 15,00 mts.

INDICES EDILICIOS

F.O.T. MAX.: 0,50

F.O.S. MAX.: 0,2

F.O.T. MIN.: 0,10

F.O.S. MIN.: 0,05

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 9,00 m desde el nivel de la vereda

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro sobre líneas municipales: 3,00 m como mínimo

Retiro sobre medianeras: obligatorios sobre ambas medianeras, 2,00 m como mínimo

**20-1-8 AREA NORTE 2-3 - ORDENANZA N° 1356/20**

Sectores urbanos AN 2-3 (Loteo Funes Norte).

**Manzanas 105, 90 y 88**

INDICES EDILICIOS

FOT máx. 1,00

FOS máx. 0,50

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro de servidumbre de jardín: 5,00 m como mínimo

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: Planta Baja y 2 pisos (12,00 m desde el nivel de vereda)

**Manzanas 84, 85, 86, 87, 91, 92, 93, 94 y 104**

INDICES EDILICIOS

FOT máx. 0,40

FOS máx. 0,80

RETIRO DE EDIFICACIÓN:

Retiro de servidumbre de jardín: 3,00 m como mínimo

ALTURA DE EDIFICACIÓN:

Altura máxima: 9,00 m desde el nivel de la vereda

## **20-2 CONSTRUCCIÓN DE ACERAS SEGÚN AREAS Y SECTORES URBANOS**

DIMENSIONES

- **EJES DEL AREA CENTRAL**

Arterias de 18,00 y 20,00 metros de ancho.

Ancho de acera: 5,00 – 5,50 mts.

El ancho del solado será de 2,40 m (constante). El resto, césped. Las esquinas serán totalmente pavimentadas.

- **AREA CENTRAL**

Arterias de 18,00 – 15,00 y 20,00 m de ancho.

Ancho acera: 5,00 a 5,50 mts.

El ancho del solado será de 1,80 m (constante). El resto, césped. Las esquinas totalmente pavimentadas.

- **AREA NORTE**

Ancho de acera varía de acuerdo a ancho de arteria.

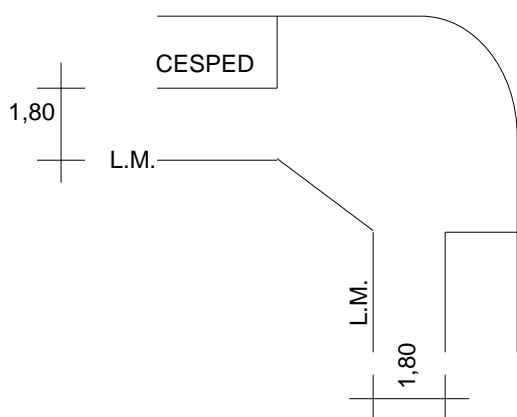
El solado se construirá de 1,80 m de ancho (constante). El resto (variable), se cubrirá con césped.

- **AREA RESIDENCIAL 3 Y 4**

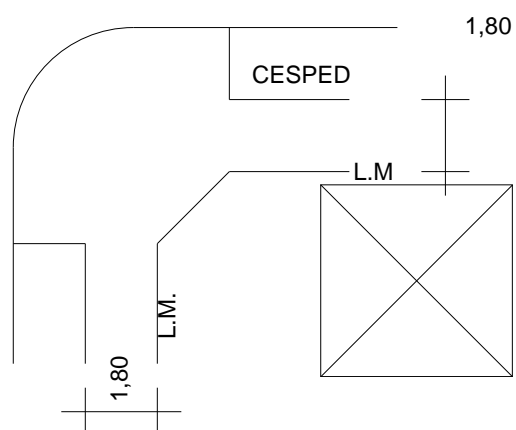
Ancho de acera variable de acuerdo a ancho de arteria.

El solado será de 1,20 m de ancho (constante), el resto césped (variable).

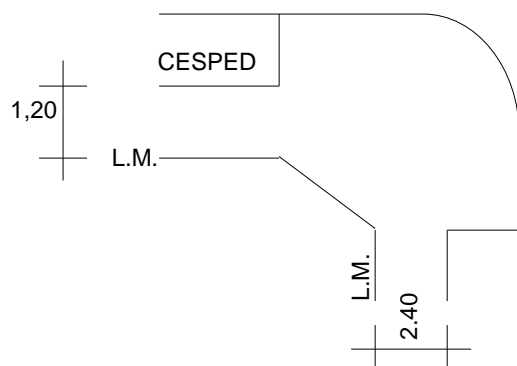
INTERSECCIÓN ACERAS  
EN LOS EJES



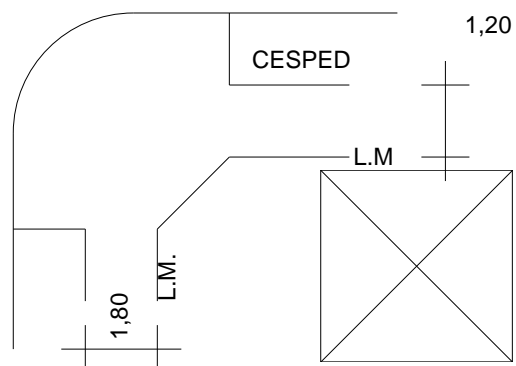
INTERSECCIÓN ACERAS  
EJE – AREA CENTRAL



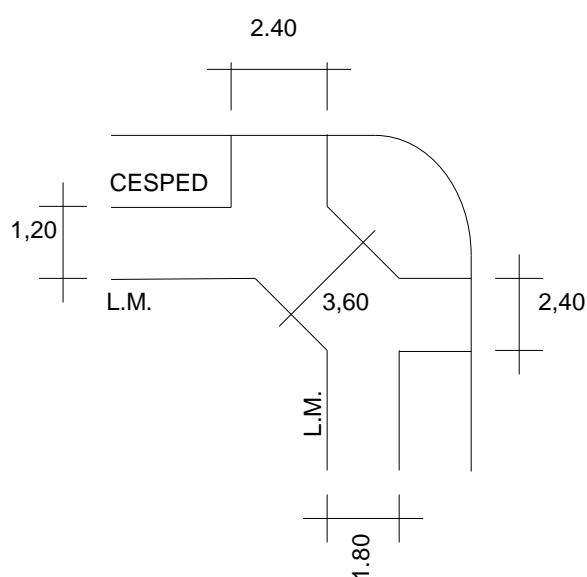
INTERSECCIÓN ACERAS  
EJES – AREA RESIDENCIAL



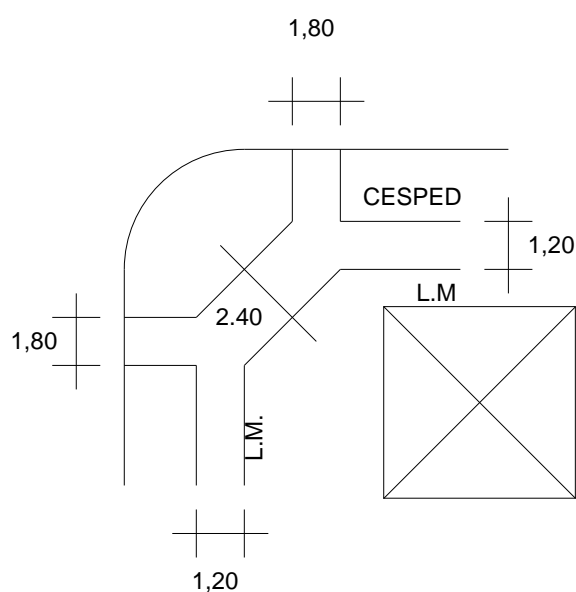
INTERSECCIÓN ACERAS  
AREA CENTRAL – A. RESIDENCIAL



### AREA NORTE



### AREAS RESIDENCIALES



## 20-3 DÁRSENAS DE ESTACIONAMIENTO

- Serán permitidas dárseas de estacionamiento en los casos que lo requieran edificios especiales, cuya necesidad de mayor capacidad de estacionamiento sea verificada por la Comuna, y admisibles en las siguientes áreas urbanas:

Área Central (incluyendo ejes).

Área Norte (sectores urbanos N-1 y N-2)

- Solamente podrán ser construidas en aquellas arterias que posean como ancho mínimo 18,00 mts., tomados entre ambas líneas de edificación.
- Podrán construirse sobre la longitud de acera correspondiente a un solo frente de calle por cuadra, exceptuando de la medida total 15,00 mts. en ambos extremos.
- Deberá preverse la continuidad de líneas de arbolado público existente en la arteria, debiendo el propietario solicitante reponer las especies faltantes, según tipo de especie fijada para dicha arteria, y respetando las distancias entre árboles que se fijan para el caso.
- La distancia entre árboles deberá ser de 7,00 mts. sobre el espacio de la dársena, para permitir el estacionamiento de dos vehículos a 45°.

#### **20-4 GENERALIDADES**

- Todo propietario de un predio baldío o edificado, con frente a la vía pública, en el cual la Comuna pueda dar línea y nivel definitivos, está obligado a construir y conservar la acera de acuerdo a la presente reglamentación.
- La construcción, reconstrucción y reparación de aceras, deberá ejecutarse dentro de los plazos que la Comuna determinará en su oportunidad.  
Al vencimiento de los plazos respectivos, y en los casos en que no se haya cumplimentado lo dispuesto por el presente artículo, se procederá a ejecutar estos trabajos con personal comunal con cargo al propietario del inmueble y su correspondiente recargo – previa notificación.
- En caso de existir permiso de edificación en trámite, el plazo para la construcción de la acera definitiva, se extenderá la conclusión de la obra.
- La conservación en buen estado o higiene de la parte de acera no pavimentada, corresponde al propietario frentista.
- Los niveles serán los siguientes:
  - a. En calles pavimentadas el nivel será el del cordón de hormigón del pavimento.

- b. En calles no pavimentadas lo dará la Municipalidad de Funes.
- c. No se permitirá la ejecución de escalones laterales ni transversales ni salientes sobre la acera.
- d. Las diferencias de nivel entre una vereda nueva y otra existente construida fuera de nivel, se salvará con una transición de plano inclinado cuya pendiente no sobrepase al 40 %.

Los gastos que demande la ejecución de este plano, estarán a cargo del propietario cuya vereda esté fuera de nivel.

- La pendiente transversal de las aceras será de acuerdo a los siguientes índices:

Aceras de baldosas.....2 %

Aceras de hormigón.....3 %

La variación máxima admisible de estas pendientes podrá ser hasta 1/5 de los valores indicados.

- Cada 10 mts. de longitud se preverá una junta de dilatación; esta junta existirá indefectiblemente entre dos aceras contiguas de predios linderos, en coincidencia con el eje divisorio.
- Cuando en las aceras existan árboles, se deberá ejecutar una cazuela de 0,80 x 0,80 m, con un cordón de 0,07 m.

El cordón **no rebasará** el nivel del solado.

- Deberá construirse solado completo en los siguientes casos:

- a. Aceras que corresponden a edificios públicos o de uso público.
- b. Aceras de bares, clubes, y todo otro local que la use con fines comerciales.<sup>3</sup>

- Para el acceso a viviendas se construirán entradas desde el cordón de la calzada de 1,20 mts. de ancho.

Para el acceso de vehículos, deberán construirse como mínimo dos huellas de 0,60 mts. de ancho cada una.



**MUNICIPALIDAD DE FUNES**

Secretaría de Planeamiento  
Dirección de Obras Particulares

---