

ORDENANZA N° 5253

Artículo 1º Se define como "cota de parcela" a la del punto ideal que resulta como promedio de las cotas de los puntos en que dos planos perpendiculares entre sí, uno de ellos paralelo al frente mayor del lote y ambos pasando por el baricentro del mismo, cortan a las líneas municipales de la manzana. Si esta cota así definida resultara a la cota más alta del lote sobre la Línea Municipal se adoptará como "cota de parcela" a esta última.

Artículo 2º Los locales que se encuentren ubicados bajo cota de parcela y que se encuadren en el artículo 1.2.1.3. de la Ordenanza 4514, "Factor de Ocupación Total (FOT)" no serán tenidos en cuenta para el cómputo del mismo, pudiendo elevarse el nivel de cubierta terminada hasta un máximo de 0,95 m. sobre la cota antes mencionada, debiendo computarse en el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) del Distrito a que pertenece, con las restricciones de invasión de las líneas de edificación y de frente interno bajo cota de parcela que corresponda. para edificaciones sobre línea municipal (sin retiro de frente), el nivel máximo fijado, de 0,95 m. se medirá a partir del promedio de las cotas de vereda definidas sobre la línea municipal.

Artículo 3º Por encima del plano límite determinado para cada tipo edilicio y cada Distrito, excepto en los Distritos R6, R7 y R8 y sin superar un plano horizontal ubicado a seis metros (6,00 m.) contados a partir del nivel de piso terminado de la última losa permitida, podrán ubicarse además de los elementos dispuestos en el Capítulo 4, apartado 4.2.8. del Código de Ordenamiento Territorial, los que se especifican a continuación:

- 3.1. Hall de acceso a terraza con un área que no excederá la proyección de la caja de escalera, más una superficie de tres metros cuadrados (3,00 m².)
- 3.2. Lavadero (su superficie no podrá superar un dos por ciento (2%) de la superficie total edificable sobre cota de parcela).

Artículo 4º La superficie de galería o porche que tenga tres de sus lados cerrados, sea o no uno de ellos coincidente con la medianera, no será considerada para el cálculo del Factor de Ocupación Total siempre que no tenga una profundidad superior a un metro con diez centímetros (1,10m.). Al superar dicha medida deberá computarse a ese efecto en su totalidad.

Artículo 5º Cuando se proyecten áreas descubiertas que no constituyan patios, es decir, a las cuales no ventile absolutamente ningún tipo de local, no se establecerán dimensiones mínimas. En los casos encuadrados en el presente artículo, no regirá la relación entre altura y distancia entre parámetros. A los efectos de la aplicación de este artículo, en la documentación de obra, de edificios que incluyan dicho tipo de áreas descubiertas, deberán especificarse claramente donde ventilan e iluminan los locales que se abran a las mismas.

Artículo 6º En los casos a que se refiere el artículo anterior y en planta baja, a una distancia mínima de seis metros (6,00 m.) de la línea municipal de edificación, se podrán producir retiros parciales de áreas descubiertas, los mismos deberán guardar una distancia mayor o iguala un metro treinta centímetros (1,30m.) al eje medianero, no admitiéndose aventanamientos de ventilación hacia el mismo y

eliminándose las vistas al lindero con la creación de un cerco ciego de un metro con ochenta centímetros (1,80 m.) de altura como mínimo.

Artículo 7º Para aquellas tipologías edilicias que incluyan basamento, la altura máxima del mismo, en la línea de frente interno de basamento, podrá ser igual a la altura máxima admitida sobre su frente.

Artículo 8º Modifícanse los apartados 6.2.2.1. 6.2.2.2. del Capítulo 6 del Código de Ordenamiento Territorial, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios de vivienda multifamiliar o colectiva, oficinas u hotel, será obligatoria la previsión de espacios de estacionamiento o de cocheras, siempre y cuando las parcelas en las cuales dichos edificios se desarrollen, tenga más de doce metros (12,00m.) de ancho. La superficie de cochera será calculada en base a multiplicar la cantidad de habitantes del edificio por tres metros con cincuenta centímetros cuadrados (3,50 m²) como mínimo. Las excepciones para parcelas menores de doce metros (12,00m.) de ancho que surjan del presente artículo no serán de aplicación en los Distritos R4, R5, R6, R7, R8 en los casos que la exigencia de guarda y estacionamiento sea de uno o dos módulos."

Artículo 9º Modifícase el artículo 6.2.2.3. del Capítulo 6 del Código de Ordenamiento Territorial, Ordenanza 4514/79, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"6.2.2.3. Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras, derivada de impedimentos constructivos, dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada tres metros con cincuenta centímetros cuadrados (3,50m²) de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución, podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino, en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros, contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios para estacionamiento o cocheras, para ese fin afectado."

Artículo 10º Modifícase el inciso b) del apartado 4.2.10.1. del Capítulo 4 del Código de Ordenamiento Territorial, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"b) En ochava y en toda su extensión y altura: se regirá por lo dispuesto en los apartados 4.7.6. y 4.7.7. del presente Código."

Artículo 11º Modifícase el apartado 4.2.3. del Capítulo 4 del Código de Ordenamiento Territorial el que quedará redactado como se expresa a continuación:

"4.2.3. FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO: (ver definición). El Factor de Ocupación de Suelo, es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela siendo el nivel de aplicación del mismo el de cota de parla. Dicho Factor no podrá en ningún caso ser superior a 0,6 pudiendo en algunos Distritos ser aún menor."

El presente artículo no invalida lo establecido en el artículo 2º.

Artículo 12º Modifícase el Factor de Ocupación de Suelo (FOS) para el Distrito R7 y el Factor de Ocupación Total (FOT) para el distrito R8, los que serán a partir de esta norma FOS = 0,6 y FOT = 0,6 respectivamente. En consecuencia se modifica la planilla "Resumen de Normas Básicas".

Artículo 13º Modifícase en la planilla "Resumen de Normas Básicas" la asignación de Factor de Ocupación Total (FOT) de los distritos E2 y E5, las que reemplazan los valores de la misma según como se indica:

| | |
|-------------|-----------|
| Distrito E2 | FOT = 0,6 |
| Distrito E5 | FOT = 0,6 |

Artículo 14º En todas aquellas parcelas ubicadas en áreas en áreas complementarias, rurales SaE, Ee o RU podrá autorizarse la construcción de una vivienda unifamiliar lo que deberá realizarse encuadrada en los indicadores que rigen para el Distrito Residencial R7, sin modificar el Distrito a que pertenezcan.

Artículo 15º Anúlase el inciso 1.2. y modifícase el inciso 1.3. del Artículo 1º de la Ordenanza 4844, el que quedará redactado como se determina a continuación:

"1.3. Su superficie deberá ser menor o igual a 1/9 de la superficie libre reglamentaria exigida para el Distrito, con una relación de sus lados no mayor de 1,5. Asimismo, y a los efectos de la interpretación de la citada norma queda establecido que en aquellos casos en que la tipología establezca la obligatoriedad de construir edificio de semiperímetro libre o de perímetro libre, las construcciones correspondientes a quincho y/o edificaciones complementarias, deberán respetar los retiros laterales mínimos exigidos para la edificación principal, pudiendo en ese caso apoyar sobre el muro medianero al contrafrente."

Artículo 16º En todas las parcelas se admitirán edificaciones que en su total podrá alcanzar una superficie de hasta ciento veinticinco metros cuadrados (125 m²), aún cuando exceda el Factor de Ocupación Total (FOT) exigido para el Distrito en que la parcela se encuentre ubicada. En dichos casos deberá respetarse asimismo el Factor de Ocupación de Suelo (FOS).

Artículo 17º En todos aquellos Distritos donde sea obligatorio retirar las edificaciones das líneas divisorias laterales del predio, podrán invadirse dichos retiros con balcones de tres lados abiertos y con las siguientes limitaciones:

- 17.1. Se deberá compensar el avance sobre la línea demarcatoria del retiro, cediendo una superficie igual a la que se invade.
- 17.2. Las construcciones que se erijan en la superficie destinadas al retiro deberán respetar la relación H/d fijada para el Distrito.

Artículo 18º El artículo 9º de la Ordenanza 4530, modificatorio del art. 4.2.5. del Código de Ordenamiento Territorial, Ordenanza 4514/79 queda derogado, pasando su aplicación a regirse por las siguientes disposiciones: en los Distritos que admitan incrementar el Factor de Ocupación Total y densidad habitacional se modifican los topes establecidos de modo que sus máximos podrán alcanzar el setenta por ciento (70%) según la siguiente discriminación:

- 18.1. Por ancho de parcela a partir de los diez metros (10 m.) dos y medio por ciento (2,5%) por metro y hasta un incremento máximo del veinticinco por ciento (25%). Para nuevas parcelas, a partir de los anchos mínimos exigidos, entendiéndose por tales las que surjan por aplicación del artículo 50º de la Ley 8912.
- 18.2. Por edificación separada de ejes divisorios laterales un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el diez por ciento (10%) por eje, más dos y medio por ciento (2,5%) por metro a partir de los cuatro metros (4m.), hasta un máximo del quince por ciento (15%) por cada eje divisorio computándose hasta un treinta por ciento (30%) en total.
- 18.3. Por edificación retirada voluntariamente de las líneas de edificación establecidas y de la línea de frente interno, a razón de tres por ciento (3%) por cada metro de retiro, computándose los retiros

sobre todos los frentes si la parcela tuviera más de uno. Dichos premios en conjunto no podrán superar un máximo del quince por ciento (15%).

18.4. Por menor superficie del suelo ocupada que la resultante del Factor de Ocupación de Suelo máximo establecido para cada caso, en igual proporción que la reducción y hasta un incremento máximo de un diez por ciento (10%).

18.5. Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco por ciento (0,5%) por cada metro a partir de los diez metros (10m.) y con un máximo del diez por ciento (10%), computándose sobre un solo frente si la parcela tuviera más de uno
Nota: Cuando en un Distrito sea obligatoria la construcción de basamento, se tomarán en cuenta los retiros que se produzcan a partir de la altura máxima del mismo y los incrementos se calcularán para la superficie edificable restante, ubicada por encima de dicho basamento. Los incrementos establecidos en el presente artículo no serán de aplicación en los Distritos R6, R7 y R8.

Artículo 19º En toda modificación del estado parcelario será obligatoria la realización de las cesiones correspondientes a las vías de circulación que permitan la continuidad de la trama circulatoria urbana. Dicha cesión deberá realizarse a título gratuito y a favor del fisco municipal.

Lo antedicho regirá sin perjuicio de las cesiones que pudieran corresponder por aplicación de la Ley 8912 de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo, las que se destinarán a Reserva Fiscal y Espacios Verdes y Libres Públicos.

Artículo 20º El predio delimitado por las calles Av. Polonia, W. Morris, República de Cuba y Av. Mario Bravo que en la plancheta 8.2. del Código de Ordenamiento Territorial figura como Distrito Residencial R4, deberá tomarse como Distrito Reserva Urbana (R.U.) tal como está consignado en el plano de zonificación aprobado por Ordenanza 4514/79; teniendo en cuenta que se trata de parcelas de grandes dimensiones, rigiendo los indicadores previstos para la misma.

Se reemplaza la plancheta 8.2. del Código de Ordenamiento Territorial por la Plancheta 8.3. que se agrega como Anexo II de la presente Ordenanza.

Artículo 21º Se reemplaza la Plancheta 13 del Código de Ordenamiento Territorial por la 13.1. que corrige el Distrito C4 con que se afecta la Av. F. de la Plaza entre Cerrito y J. Lanzilota y J. Lanzilota entre Carasa y M. Lebhenson, por el C3 con que se aprobó por expediente nº 29553-S-79.

Artículo 22º Amplíase el art. 4.4.5. del Código de Ordenamiento Territorial cuando haya medianeras existentes laterales y de distintas alturas por sobre el nivel superior de la medianera más baja, se obliga a adoptar la tipología de semiperímetro libre, con un plano límite que no podrá superar la medianera más alta.

Artículo 23º Aclarase que la Ordenanza 4843/81 sólo será de aplicación en las zonas donde el uso potencial de las mismas permiten dos o más unidades de viviendas. Para el resto de los Distritos rigen los indicadores que a cada uno corresponda.

Artículo 24º El art. 4º de la Ordenanza 4629/80 será de aplicación en todos los casos, excepto en los frentes de las Av. Constitución y los que den a la Av. Costanera (Martínez de Hoz, Patricio P. Ramos y F. U. Camet) entre la Av. Mario Bravo y Arroyo La Tapera.

Artículo 25º Déjase sin efecto la restricción de vivienda bajo cotas 3,20 m. o 6,40 m. en el Distrito E1.

Artículo 26º En el Distrito E5a se incorpora la siguiente restricción al uso residencial: no se permite vivienda bajo cota 3,20 m. excepto vivienda complementaria de otro uso o vivienda individual.

Artículo 27º En los Distritos donde sólo se permite vivienda complementaria de otro uso bajo cota 3,20 m. y no esté específicamente aclarada la superficie máxima admitida, la misma no podrá superar los ochenta metros cuadrados (80m²) y se afectará al Factor de Ocupación Total del uso principal.

Artículo 28º En el Distrito E5 no será de aplicación el inc. l .1. l. del artículo 1º de la Ordenanza 4628/80 admitiéndose la vivienda complementaria hasta un máximo de ochenta metros cuadrados (80 m²) afectado al Factor de Ocupación Total del uso principal, con la superficie que a ese fin se destine.

Artículo 29º Déjase en suspenso la aplicación de los incisos b y c del art. 4.2.3. de la Ordenanza 4514/79 en lo concerniente a la aplicación del Factor de Ocupación de Suelo a partir de la cota de basamento.

Artículo 30º A los efectos de definir el alcance de las disposiciones particulares de los Distritos, se establecen las siguientes aclaraciones y correcciones:

1. Distritos R1, R2, R3, R3a, R4.

1.1. Para parcelas con frente máximo 12 m. se permiten edificios entre medianeras, semiperímetro libre o perímetro libre, con o sin basamento, retirado o no según corresponda a cada distrito.

1.2. Para parcelas con frente mayor de 12 m. y menor de 16 m. se permiten edificios de semiperímetro libre o perímetro libre, con o sin basamento, retirado o no según corresponda a cada Distrito.

1.3. Para parcelas de 16 m. o mayores se permiten edificios de perímetro libre, con o sin basamento, retirado o no según corresponda a cada Distrito.

2. Distrito R5, R6, R7, R8.

2.1. Para parcelas con frente máximo 12,50 m. se permiten edificios entre medianeras de semiperímetro libre o perímetro libre, respetando los retiros que correspondan a cada Distrito.

2.2. Para parcelas con frentes mayores de 12,5m. y menores de 15,00 se permiten edificios de semiperímetro libre, respetando los retiros que correspondan a cada Distrito.

2.3. Para parcelas con frente de 15,00 m. o mayor se admiten edificios de perímetro respetando los retiros establecidos para cada Distrito.

2.4. En parcelas cuyo frente sea mayor de 15 m. y menor de 18 m. se podrá optar por la tipología de semiperímetro libre si se cumple con las siguientes normas:

2.4.1. El muro medianero que se cree deberá recibir tratamiento arquitectónico, entendiéndose por tal, aquel que armonice con el de la fachada principal, respecto a los material, estilo, valores arquitectónicos y colores, debiendo asimismo encuadrarse en los siguientes casos:

2.4.1.1. Continuación del tratamiento dispuesto para el frente de la edificación, excepto en aquellos casos en que la fachada principal esté tinada con revoque de frente salpicado, en cuyo caso deberá realizarse alguno de los tratamientos especificados en los siguientes incisos del presente artículo.

2.4.1.2. Si el muro estuviese realizado con mampostería de ladrillo común, éste podrá quedar a la vista, pudiendo realizarse junta tomada, cerrada o bolseada.

2.4.1.3. Revestimiento de piezas cerámicas o ladrillos ornamentales, o placas de cerámico esmaltado.

2.4.1.4. Composición de la fachada mediante el diferente tratamiento de la estructura portante y los tabiques de cerramiento.

2.4.1.5. Revestimiento de lajas de piedra natural, placas de piedra o piedra reconstituida.

2.4.1.6. Revestimiento con placas o listones de madera.

2.4.2. Con relación a lo determinado en el artículo precedente, queda explícitamente establecido que no se admitirá el muro medianero sin tratamiento, es decir, con revoque común, debiendo en todos los casos realizarse el tratamiento enunciado.

2.4.3. Cuando se revista el parámetro del muro medianero del edificio de semiperímetro libre autorizado por esta norma, con ladrillos ornamentales, piezas de piedra natural o piedra reconstituida se asegurará su fijación del mismo mediante los procedimientos constructivos aprobados por la Dción. de Obras Privadas para revestimiento de fachadas principales, el que deberá ser adecuado a la naturaleza del revestimiento utilizado.

2.4.4. La madera podrá ser utilizada como revestimiento decorativo, siempre que el uso del edificio no esté sujeto a exigencias que lo prohiban. En todos los casos, deberá recibir tratamiento inanífugo, autorizado y aprobado por la Dirección de Bomberos de la Policía Federal.

2.4.5. En virtud de lo normado por la presente, cuando se adopte la tipología edilicia de semiperímetro libre, en el espacio comprendido entre la línea divisoria de predios y una paralela a esta, ubicada a una distancia mínima de 3,15 m. de la misma, sólo podrán levantarse construcciones secundarias para garaje y otros dependencias no habitables, siempre que su altura y la del muro medianero que éstos generen no supere los 4,50 m. cualquiera sea la solución técnica adoptada en el techo o cubierta.

2.4.6. A los efectos de establecer la dimensión del frente de los lotes en los casos límites se tomará como real lo que surge del plano de mensura y subdivisión aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires.

3. Distritos C1 C1a C1e C2 C3 C4

3.1. Para parcelas con frente máximo de 12 m. se permiten edificios entre medianeras, semiperímetro libre o perímetro libre, con o sin basamento, retirado o no según corresponda a cada Distrito.

3.2. Para parcelas con frente mayores de 12 m. y hasta 16 m. se permiten edificios de semiperímetro libre o perímetro libre, con o sin basamento, retirado o no según corresponda a cada Distrito.

3.3. Para parcelas con frente de 16 m. mayores se permiten edificios de perímetro libre, con o sin basamento, retirado o no según corresponda a cada Distrito.

4. Distrito E1

4.1. Para parcelas con frente máximo de 16 m. se admiten edificios entre medianera, semiperímetro libre o perímetro libre con o sin basamento, para tipología entre medianeras, semiperímetro libre o perímetro libre con basamento, rige un retiro de frente obligatorio de 3,00 m. por sobre basamento.

4.2. Para parcelas con frente mayor a 16 m. y menor de 20 m. se admiten tipologías de semiperímetro libre y perímetro libre con o sin basamento.

4.3. Para tipología de semiperímetro libre y perímetro libre con o sin basamento, rige un retiro de frente obligatorio de 3 m. por sobre basamento.

4.4. Para parcelas con frente de 20 m. o mayores, se permite edificio de perímetro libre con o sin basamento. Rige un retiro de frente obligatorio de 3 m. por sobre basamento.

5. Distrito E2 y E5

5.1. Para parcelas con frente máximo de 12,50 m. se permiten edificios entre medianeras, semiperímetro libre y perímetro libre, retirados según Distrito.

5.2. Para parcelas con frente mayores de 12,50 m. y menores de 15 m. se permiten edificios de semiperímetro libre retirado según Distrito.

5.3. Para parcelas con frente de 15 m. o mayores, se permiten edificios de perímetro libre retirado según Distrito.

6. Distritos E3 y E4.

6.1. Para parcelas con frente máximo de 20 m. se permiten edificios entre medianera de semiperímetro libre y perímetro libre, retirados según Distrito.

6.2. Para parcela con frente mayores de 20 m. se permiten solamente edificios de perímetro libre retirados según Distrito.

7. Distrito E5a.

7.1. Para parcelas con frente máximo de 12 m. se admiten edificios entre medianeras, de semiperímetro libre y perímetro libre, retirado según Distrito.

7.2. Para parcelas con frente mayor de 12 m. y menores 16 m. se admiten edificios de semiperímetro libre y perímetro libre, retirado según Distrito.

7.3. Para parcelas con frente de 16 m. o mayores, se admiten edificios de perímetro libre retirado según Distrito.

Reemplázase la planilla de resumen de normas específicas 8.1. de la Ordenanza 4885/81 por 8.1.1. que se realiza como Anexo III de la presente Ordenanza.

Artículo 31º .- Déjase sin efecto el inciso c) de los casos particulares de los Distritos C1a y C1e, para lo que será de aplicación en todos los casos el inciso 4.4.5. del Código de Ordenamiento Territorial y artículo 22º de la presente Ordenanza.

Artículo 32º .- Cuando las parcelas estén comprendidas en su totalidad dentro de la franja perimetral edificable y correspondan a la tipología entre medianera y la iluminación y ventilación de los locales se realice al espacio urbano, no se exige que se practiquen patio o patios interiores, debiendo cumplimentar con el resto de los indicadores establecidos para el Distrito. Cuando la línea de frente interno resulte tangencial a uno de los lados o invada la parcela, se deberá observar un patio asimilable a espacio urbano comunicado con el centro libre de manzana.

Artículo 33º .- En los Distritos que es de aplicación la Ordenanza 4628/80, se podrá construir una vivienda unifamiliar por parcela, más un local comercial si el Distrito lo permite, considerándose la unidad de vivienda como complementaria de la actividad comercial. El mismo no excederá los 20 m².

Artículo 34º .- En los casos de locales y patios de forma irregular limitado por lados rectos y/o curvos, el ancho y superficies mínimas se determinarán sobre un rectángulo inscriptible. Asimismo se permitirá la reducción de uno de sus lados hasta un diez por ciento (10%), siempre que se aumente la superficie en un porcentaje igual a la reducción del lado.

Artículo 35º .- Cuando se adopte la tipología con basamento, para dicha tipología será optativa la construcción de edificaciones sobre el mismo si los indicadores lo permitiesen, admitiéndose en el basamento el destino que permite cada Distrito, con vivienda complementaria del uso principal excepto viviendas individuales, colectivas o multifamiliar.

Artículo 36º .- Las superficies que por aplicación de la Ordenanza 4937/81 se adicionen a un edificio no podrán superar en su conjunto una superficie equivalente al 20 por ciento del F.O.T. y sólo será de aplicación en los edificios que cumplan con los indicadores del distrito a que pertenezca y establecidos por Ordenanza 4514/79 y complementarias.

Artículo 37º .- El Distrito C4 se excluye del gráfico 4.2.6. c y se agrega al gráfico 4.2.6.a.

Artículo 38º .- Modifícase el artículo 4.2.9.5. el que quedará redactado de la siguiente manera: "Altura de edificación en parcelas ubicadas en zona adyacente a playa y/o ribera marítima, fluvial o lacustre". A fines de garantizar el desenvolvimiento adecuado de las actividades de recreación al aire libre en zonas de playas y/o de esparcimiento, se establece un límite que no podrá ser superado por conos de

sombra. El mismo está definido por una línea imaginaria situada a 3.00 m. hacia el mar tomada desde el borde externo de la calzada de cualquier camino costanero que signifique la continuidad de la trama urbana circulatoria oficial excepto los caminos y accesos de escolleras, playas de estacionamiento, predios costeros o de recreación. Por lo tanto, todo edificio ubicado, en la zona adyacente a la protección localizada a una distancia menor de 300 m. del borde mencionado y cuya altura supere los 7.00 m. deberá limitar su altura total a fin de evitar que el cono de sombra producido invada la zona de protección no podrá ser efectuada por conos de sombra proyectada por ningún edificio o cualquier tipo de super estructura estable, entre las 9 y 15 horas en ningún período del año. Las horas referidas se tomarán en base a las horas astronómicas medias del Partido, con prescindencia de la Hora Oficial. Sólo podrán excluirse los edificios que no superen los 7.00 m. de altura y que sirvan a los fines de equipamiento de playa y que se construyan a tal fin dentro de la citada franja de protección.

Artículo 39º .- Modifícase el artículo 3º de la Ordenanza 4846/81 el que quedará redactado de la siguiente manera: "A los fines de fiscalizar el cumplimiento de lo enunciado en el artículo 38º de la presente Ordenanza, se deberá presentar conjuntamente con la documentación requerida en el artículo 22º de la Ordenanza 4846/81, un estudio de conos de sombra efectuado en intervalos de una hora, entre las 9 y 15 horas astronómicas medias del Partido, con prescindencia de la Hora Oficial, tomados en los solsticios y equinoccios. Como base se tomarán planos altimétricos de la costa en escala 1:500, firmado por profesional competente (agrimentos o ingeniero) que visará el Departamento de Catastro, para su posterior remisión y estudio a la Dirección de Contralor del Plan y que será la encargada de la visación definitiva del mismo.

Artículo 40º .. Derógase el inciso 6.3.3. de la Ordenanza 4531/79 y modifícase el inciso 6.3.3. de la Ordenanza 4514/79 que quedará redactado de la siguiente manera: "6.3.3.: cuando en una construcción existente el Factor de Ocupación del Suelo (FOS) está excedido pero no el Factor de Ocupación Total (FOT) ni la densidad, se podrá autorizar la ampliación de su superficie cubierta siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La construcción tenga planos aprobados o empadronados antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.
- b) No se superen los valores del Factor de Ocupación Total (FOT) y la densidad establecidos para la zona por la normativa vigente, a lo que, en el presente caso, no podrán adicionarse los incrementos que pudieran corresponderle por aplicación del artículo 47º de la Ley 8912.
- c) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- d) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el Factor de Ocupación de Suelo admitido.
- e) La superficie proyectada en las plantas superiores respete el valor máximo establecido en la zona para el Factor de Ocupación del Suelo (FOS).
- f) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Artículo 41º .. Modifícase el inciso 6.3.4. de la Ordenanza 4514/79 el que quedará redactado de la siguiente manera: "6.3.4. serán admisibles las modificaciones parciales de edificios existentes, aún cuando estén agotados los indicadores de Factor de Ocupación Total, Factor de Ocupación del Suelo, densidad Poblacional, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. La construcción tenga planos aprobados empadronados antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza.
2. No se incrementen el Factor de Ocupación de Suelo, Factor de Ocupación Total o densidad Poblacional.

3. Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

4. Los trabajos a realizar no superen los 40 puntos conforme al listado y puntajes que a continuación se detallan:

4.1. No cumplir con guarda y estacionamiento interno obligatorio dentro de la disposición vigente que requiera el cambio de destino en edificios de vivienda u hotel, 41.

4.2. Cambio de destino a todo local, que conforme a la Ordenanza 4514/79, deberá ventilar al patio auxiliar y que ventile como mínimo a patio aprobado con las reglamentaciones anteriores:

- Hasta 5 locales le corresponde por cada local, 3.

- Más de 5 locales 15.

4.3. Cambio de destino a todo local que conforme a la Ordenanza 4514/79, deberá ventilar a espacio urbano o asimilable a espacio urbano y que ventile como mínimo a patio de 1ra. aprobado por las reglamentaciones anteriores:

- Hasta 5 locales le corresponde por cada local: 3.

- Más de 5 locales, 15.

4.4. Modificaciones estructurales, 20.

4.5. Cambio de techo por otro material, 20.

4.6. Cambio de techo por igual material, 10.

4.7. Cambio de fachada, 10.

4.8. Cambio de destino del edificio, 10.

4.9. Cambio de densidad en locales comerciales, 10.

Si se realizaran modificaciones en sucesivas etapas, a los fines de considerar la modificación integral, se sumarán los puntajes obtenidos en cada una de ellas, las que tampoco podrán superar los 40 puntos.

Al puntaje obtenido se le podrán restar los siguientes valores:

4.10. Por cada 2% de FOS que se recupere con demoliciones de la edificación existente, superficies éstas que no podrán adicionarse en otras partes del edificio sin que se consideren ampliaciones, 1.

4.11. Por cada 2 habitantes que se disminuya de la densidad que le corresponda al edificio aprobado, 1.

Los incisos 4.10 y 4.11 no serán de aplicación para disminuir el puntaje que derivara del inciso 4.1.

Para el resto de los indicadores determinados para normas de habitabilidad, se respetará lo explicitado en el Código de Ordenamiento Territorial aprobado por Ordenanza 4514/79 y complimentarias.

Artículo 42º .- En los casos de manzanas de conformación atípica que no estén contempladas en la Ordenanza 4514/79 y que pertenezcan a Distritos en los que se exige línea de frente interno y a los fines de asegurar el pulmón de manzana, se deberá respetar un retiro de fondo mayor o igual (P.L.20= pro 0,6 siendo P.L. la profundidad media del lote; dicho retiro de fondo nunca podrá ser menor a 4.00 y h/d=6.

En consecuencia lo expresado, a partir de la vigencia de la presente norma, quedan derogadas las Resoluciones y Actos Administrativos que hubieren delimitado la línea de frente interno para manzanas de conformación atípica.

Artículo 43º .- En edificios de semiperímetro y perímetro libre cuando la o las líneas de retiro lateral, que para satisfacer la relación h/a requieran una distancia al eje medianero mayor que 4.00 m. y dicha línea de retiro deba relacionarse con un parámetro que conforme una línea irregular la línea de retiro así definida podrá ser superada siempre que se cumplan las siguientes consideraciones:

43.1. El retiro lateral mínimo nunca podrá ser inferior a 4 m.

43.2. La suma de superficie que excedan hacia el eje divisorio las líneas de retiro lateral adoptadas, deben ser compensadas por otras que incrementadas mínimamente en relación 1 a 2.5 estén vinculadas directamente por su lado mayor a la zona de retiro lateral.

43.3. Las invasiones que se produzcan por aplicación del inciso 43.2. no podrán afectar en más de un 40 por ciento, a la extensión de línea de retiro lateral comprendida entre línea de frente interno y línea de edificación obligatorio. Dicha afectación se deberá realizar en tramos parciales de modo que cada uno no supere el 50 por ciento de las afectaciones máxima autorizada.

43.4. Toda abertura para iluminación y ventilación deberá cumplir en su extremo más cercano al eje medianero la relación h/d que está establecida por la Ordenanza 4514 y complementarias según las condiciones requeridas en las normas de habitabilidad establecidas en el mismo Código.

Artículo 44º .- En el Distrito R1, donde dice "Disposiciones Particulares" inciso b Edificios entre medianera con basamento. Retiro de frente sobre basamento debe decir "Retiro de frente obligatorio sobre basamento: mínimo 3,00 metros.

Artículo 45º .- Amplíase el inc. 4.9.1. del Código de Ordenamiento Territorial Ordenanza 4514 el que será de aplicación además en parcelas totalmente rodeadas por calles integradas a la red circulatoria y siempre que se mantenga una única parcela.

Artículo 46º .- Déjase sin efecto el artículo 10 de la Ordenanza 4847.

Artículo 47º .- Incorpórase al cuadro 6.1.3.1. y 6.1.3.2. de venta minorista, los siguientes usos y modificaciones:

- Tapicería (con taller anexo) se elimina.
- Vestir (con taller anexo) se elimina.
- Venta y Canje revistas usadas: Clase 4.
- Envases de cartón y polietileno: Clase 4.
- Autoservicio: Clase 1 (hasta 450 m2. local más 250 m2. de depósito), con los usos que admite la zona.
- Farmacia: Se suprime. Las mismas se habilitarán conforme a la Ley 17565 (Ejecutivo Nacional) y 6652 (Ejecutivo Provincial).
- Prode y Quiniela: Clase 2, incluye paseo comercial del centro (peatonal San Martín).

Artículo 48º .- Incorpórase al cuadro 6.1.3.3. de Culto, Cultura y Esparcimiento, los siguientes usos y modificaciones:

- Autódromo: Parcela mínima 240.000 m2.
- Cancha Golf: Se suprime parcela mínima.
- Centro de Deportes al aire libre: Se suprime parcela mínima y guarda y estacionamiento para parcelas menores de 3750 m2.
- Centro de Deportes Cubierto: Para los menores de 1000 m2. se suprime parcela mínima y guarda y estacionamiento.
- Instituciones de Extensión Socio-Cultural: Clase 2.
- Pista autos a control remoto: Clase 3.

Artículo 49º .- Incorpórase al cuadro 6.1.3.4. de servicio, los siguientes usos y modificaciones:

- Reparación máquinas contabilidad: Elimínase de Industria Clase IV y considérase Clase 2.
- Playas de estacionamiento permanentes: Clase 5 (excepto en zonas restringidas por cuadro 6.2.3.).
Parcela uso exclusivo 25 m2. por auto.
- Garajes comerciales: (desaféctase de Clase 4 y se permite en todos los Distritos excepto en zona restringida por cuadro 6.2.3. y Distrito R7).
- Estudio grabación: (Auto Visual), Clase 3.
- Hotel: Se permite además en zona R3a, R4, R5.

-Reparación máquinas electrónicas (Video y Sonido) Clase 1.

-Reparación juegos infantiles: Clase 1.

-Bobinado motores eléctricos: Clase 1.

-Casilla de venta de propiedades: Se permite en edificios en construcción, únicamente para la venta del mismo y hasta su habilitación.

-Receptoría compostura de calzado: Clase 4.

Artículo 50º .- Incorpórase al cuadro 6.1.3.7. de Comercios Mayoristas la siguiente modificación: "Se excluye de comercio mayorista las actividades que comercialicen productos químicos y/o combustibles líquidos o sólidos o gaseosas, a las que les corresponderá clasificación como depósito (S/D) como así también se excluye materiales de construcción como comercio mayorista: los que se clasificarán según comercio minorista o depósito conforme al cuadro 6.1.3.1.

-Industria Clase 1: Superficie mínima de parcela 7.500 m². carga y descarga 1 módulo por cada 1.500 m². mínimo un módulo.

-Industria Clase 4: Se suprime parcela de uso exclusivo.

-Depósito Clase 1: Se suprime parcela de uso exclusivo. Guarda y estacionamiento 10 por ciento superficie cubierta.

-Depósito Clase 4: Se suprime parcela de uso exclusive, para menores de 60 m². se suprime carga y descarga interna.

-Depósito Clase 5: Para menores de 60 m². se suprime carga y descarga interna.

Artículo 51º .- Incorpórase al cuadro 6.1.3.7a. de Industria, los siguientes usos y modificaciones:

-Trozado de carne: Clase 3.

-Estampado de remeras: Clase 5.

Artículo 52º .- Incorpórase al cuadro 6.1.3.6. la siguiente modificación:

-Guardería: Se suprime parcela de uso exclusivo.

Artículo 53º .- En todos los Distritos, excepto en los E1, E3, E4, E5, E5a, 12, 13 lp1 en los usos que se exija parcela de uso exclusivo, se permitirá como uso la vivienda complementaria, con una superficie que no supere los 80 m². A los efectos de computar el Factor de Ocupación Total (FOT) la superficie de la vivienda se considerará con el Factor de Ocupación Total residencial F1 que corresponda a cada Distrito. En caso de que algún distrito a los que se refiere el presente artículo, no indicará Factor de Ocupación Total residencial, la superficie de la vivienda complementaria será considerada como afectada al uso principal.

Artículo 54º .- Los depósitos y comercios mayoristas de frutas, hortalizas y flores, se excluyen de la codificación de depósito y comercio mayorista con depósito de artículos perecederos y sólo se podrán habilitar en las ozonas de mercado de frutas y hortalizas definidos por 1) por las calles V. Montes, Champagnat, Rawson, Alberti; 2) por las calles Chile, México, 25 de Mayo, 9 de Julio; 3) frentistas a calle 9 de Julio entre Chile y México. A los comercios permitidos por el presente artículo no se le exigirán requisitos de uso.

Artículo 55º .- Cuando se solicite más de un uso en una misma parcela y los mismos o uso de ellos esté afectado con el requisito de parcela de uso exclusivo, podrán aceptarse bajo una única habilitación siempre que los usos estén permitidos en zonas, sean compatibles y afines y/o complementarios del uso principal. Para los restantes requisitos de uso se adoptará el siguiente criterio. Parcela mínima: se aplicará la mayor que corresponda a los usos propuestos. Carga y descarga y Estacionamiento se exigirá la suma que a cada uno corresponda.

Artículo 56º .- Amplíase la zona definida como paseo Comercial del Centro, quedando comprendida en el mismo la calle San Martín entre Mitre y Boulevard Marítimo P.P.Ramos. En el citado Distrito serán de aplicación las normas establecidas por las Ordenanzas 4560 y 4561, además de las disposiciones vigentes, que no contravengan la presente.

Artículo 57º .- Los comercios habilitados para la venta mayorista podrán afectar como complementario del uso principal la venta minorista de los mismos productos que venden al por mayor.

Artículo 58º .- Regístrese, dése al Boletín Municipal y publíquese y pase al Departamento de Legislación Documentación para su impresión y agregación como complemento del Código de Ordenamiento Territorial del Partido de General Pueyrredon. Notifíquese a las Direcciones de Obras Privadas y de Contralor del Plan.

Urretarizcaya

De Sarro

Fabrizio

B.M. 1166 p. 1 (20/05/1982)