

Expediente D.E.:3715/8/84  
Expediente H.C.D.:1071/B/84  
N° de registro: O-033  
Fecha de sanción:05/03/1984  
Fecha de promulgación:15/03/1984

## **ORDENANZA N°5934**

**Artículo 1°-** Establécense las pautas que se detallan en los artículos siguientes de la presente Ordenanza, referidos a flexibilización, ampliación y/o modificación de las normas de Ordenamiento Territorial vigentes sobre:

- Retiros de frente.
- Retiros laterales.
- Patios.
- Plano Lfmite.
- Premios.

### **DE LOS RETIROS DE FRENTE**

**Artículo 2°-** Las construcciones nuevas afectadas a usos residenciales, comerciales y de equipamiento podrán ser eximidas total o parcialmente de los retiros de frente exigidos por la Ordenanza 4514 en un todo de acuerdo con los artículos siguientes.

**Artículo 3°-** Las construcciones eximidas total o parcialmente del retiro de frente deberán observar, al margen de lo establecido para cada caso en particular, las siguientes condiciones:

- 3.1. Adaptar las construcciones al paisaje urbano de la zona manteniendo una correcta relación con el entorno físicoespacial existente y un adecuado uso de los materiales.
- 3.2. Evitar perjuicios a los edificios linderos.
- 3.3. Tratar los muros medianeros que queden a la vista, para el logro de lo establecido en el punto 3.1.

**Artículo 4°-** A los efectos de la aplicación de las presentes normas referentes a retiros de frente, se consideran existentes:

- 4.1. Los edificios construidos con materiales reglamentarios y perdurables que no presenten características de precariedad en lo que hace al estado de los materiales y a la naturaleza de los mismos.
- 4.2. Aquellas construcciones que potencialmente se pueden realizar de acuerdo con las normas y reglamentaciones en vigencia.

**Artículo 5°-** En un determinado predio se podrá construir sobre línea municipal hasta el cien por ciento (100%) de la longitud del frente de parcela cuando las construcciones linderas existentes presenten igual condición.

**Artículo 6°-** En un determinado predio se podrá construir sobre línea municipal hasta el 100% del frente de parcela cuando las construcciones linderas existentes presenten edificaciones sobre línea municipal en una extensión igual o mayor a 2.50 metros a partir de las respectivas líneas divisorias del predio en cuestión.

**Artículo 7°-** En un predio que se encuentre ubicado entre una parcela en la cual exista una construcción con retiro de frente y otra que presenta edificación sobre línea municipal (total o parcialmente a partir de la línea divisoria con el predio citado y en una extensión mínima de 2.50 mts.). Se deberá respetar el retiro de frente en una extensión igual o mayor a 3.15 metros de la línea divisoria con el lote que presenta retiro de frente con respecto a la línea municipal, en caso de tratarse de lotes de hasta 11 metros de frente. En lotes de frente mayor de 11 metros el retiro deberá ser igual o mayor a 4,00 mts.

**Artículo 8°-** En un predio que se halla ubicado entre un lote baldío y una construcción que presenta edificación sobre línea municipal (total o parcialmente a partir de la línea divisoria con el predio citado y en una extensión igual o mayor de 2,50 metros) se deberá respetar el retiro de frente en una extensión igual o mayor al 50% de la longitud de frente de parcela, tomada a partir de la línea divisoria del lote baldío.

**Artículo 9°-** En un predio que se halla ubicado entre una construcción en la cual existe retiro de frente antirreglamentario y otra que presenta edificación sobre línea municipal (total o parcialmente a partir de

la línea divisoria con el predio citado en una extensión mínima de 2,50 metros)se deberá respetar el retiro de frentes existente en una extensión igual o mayor al 50% de la longitud de frente de parcela tomada a partir de la línea divisoria con el lote que presenta retiro de frente con -respecto a la línea municipal.Para lotes de 11 metros de frente o mayores, en el caso de que el retiro antirreglamentario mencionado sea menor, o igual a 1 metro se exigirá una superficie libre en el frente igual al producto de la medida de dicho frente por uno (1), salvo que en base a los hechos existentes no se juzgue necesario, en concordancia con lo expresado en el artículo 3 de la presente.

**Artículo 10°**- En un predio que se halle ubicado entre dos construcciones que presentan retiro de frente antirreglamentario (total o parcialmente a partir de la línea divisoria con el predio citado en una extensión mínima de 2,50 metros)se deberá respetar un retiro de frente igual al que presentan los edificios linderos.En este caso la extensión del retiro de frente será igual o mayor al 50 % de la longitud de frente de la parcela tomada a partir de la línea divisoria con el lote que presenta la edificación más retirada.En el caso de que un retiro antirreglamentario de los mencionados,sea menor o igual a 1 metro se exigirá una superficie libre en el frente igual al producto de la longitud de dicho frente por 1.00, salvo que en base a los hechos existentes no se juzgue necesario, en concordancia con lo expresado en el artículo 3 de la presente.

**Artículo 11°**- En un predio que se halle ubicado entre un terreno baldío y otro que representa una construcción con retiro antirreglamentario (total o parcialmente a partir de la línea divisoria con el predio citado y en una extensión mínima de 2,50 mts.) se podrá construir observando a partir de cada línea divisoria un retiro reglamentario y otro igual al existente en el edificio lindero respectivamente.El retiro reglamentario deberá tener una extensión igual o mayor al(50 %), cincuenta por ciento del frente del lote.

**Artículo 12°**- Se podrá construir sobre la planta baja existente sin cumplir con el retiro reglamentario de frente y hasta una altura de 7.00 mts. en los distritos R5,R6,R7 y R8. En ningún caso el retiro de la ampliación será inferior al de la planta baja. La altura de 7.00 mts. solo podrá superarse con la pendiente de las cubiertas inclinadas (ver artículo 29).

**Artículo 13°**- Las eximiciones al retiro de frente en las ampliaciones se resolverán por analogía con los distintos casos a los cuales se refieren los artículos 2,5,6, 7, 8,9,10, y 11 teniendo en cuenta los hechos existentes en terreno propio y en las construcciones linderas.

**Artículo 14°**- Se exceptúan de aplicarse los artículos precedentes en los predios ubicados frente al camino de la costa formado por las avenidas: Ruta Provincial Nro. 11,Martínez de Hoz,Boulevard Marítimo Patricio Peralta Ramos,Boulevard Marítimo Félix U.Camet.También se exceptúan los ubicados frente a calles sujetas a ensanches,rutas nacionales o provinciales, y en construcciones destinadas a usos industriales.Los retiros de frentes correspondientes a usos industriales serán analizados particularmente en cada caso.

**Artículo 15°**- En los casos en que se permita construir sobre la línea municipal, no se autorizarán balcones fuera de la línea municipal,salvo que las construcciones linderas existentes así lo justifiquen.

#### DE LOS RETIROS LATERALES

**Artículo 16°**- Las construcciones nuevas afectadas a usos residenciales, comerciales y de equipamiento podrán ser eximidas total o parcialmente de la obligación de observar retiros laterales exigidos por la Ordenanza nro.4514, en un todo de acuerdo con los artículos siguientes.

**Artículo 17°**- Los edificios de PERIMETRO LIBRE, podrán convertirse en SEMI-PERIMETRO LIBRE, (además de los establecidos en la Ordenanza nro. 4629/80-artículo 1ro. y Ordenanza Nro.5253/82-artículo 30, apartados 2.4.a 2.4.6.) en los siguientes casos:

17.1 Cuando sobre la línea divisoria exista media nera construída o construcciones con retiro lateral igual o menor de 1,50 mts.,podrá edificarse sin observar retiro lateral sobre la línea divisoria en la misma extensión en que esta se encuentra afectada por las citadas construcciones,pero sin ser ello condicionante para rebasar la línea de frente interno del distrito.

17.2. Cuando sobre la línea divisoria existen construcciones con un retiro igual o menor a 1,50 mts.en una extensión mayor o igual al setenta por ciento (70%) de la longitud de la línea divisoria podrá edificarse sin observar retiro lateral sobre dicha línea,sin ser ello condicionante para rebasar la línea de frente interno del distrito.

**Artículo 18°**- Los edificios de semi-perímetro libre podrán convertirse en tipología entre medianeras, en los siguientes casos:

18.1. en edificios a construir en aquellos distritos en que se permita una altura mayor de 8,80 metros y cuando por las dimensiones del frente del predio co-rresponda adoptar la tipologfa SEMI-PERIMETRO LIBRE,estos podrán eximirse del retiro lateral obligatorio en presencia de medianeras existentes.Cuando estas medianeras sean de distintas alturas,hasta la altura del paramento más bajo se construirá entre medianeras,y superando dicho plano la construcción adoptará la tipología de semi-perímetro libre , guardando los retiros mínimos reglamentarios la relación h/d. y el F.O S.y F.O.T. correspondientes.No se podrá superar el plano lfmite determinado por el muro lindero de mayor altura y además en estos casos, la lfnea de frente interno será la determinada para los edificios entre medianeras.

18.2. En edificios a construir en zonas de altura de 8.80 metros o menor, el retiro lateral sólo se exigirá en el caso deque dicha tipologia sea aplicable a los edificios,que se construyan a ambos lados de dicha lfnea, atendiendo a las medidas de frente de los predios.

18.3. En un predio cuando sobre una lfnea divisoria, existen construcciones linderas con un retiro inferior a 1,50 mts.,po-drá edificarse sin observar, retiro lateral sobre dicha lfnea,en la misma extensión en que ésta se encuentra afecta da por las citadas construcciones,pero ello no será condicionante pars rebasar la lfnea de frente interno que rija para el distrito.

**Artículo 23.º**- Modiffcase el articulo 32 de la Ordenanza 5253, el cual quedará redactado de la siguiente forma:"Cuando las parcelas se encuentren comprendidas en su totalidad dentro de la franja perimetral edificable y correspondan a la tipologfa entre medianeras y la iluminación y ventilación de los locales se realice al espacio urbano, no se exigirá que se practiquen patio o patios interiores, debiendo cumplimentar con el resto de los indicadores establecidos para el Distrito". En los casos de edificios de perfmetro o semi-perfmetro libre,cuando la parcela se encuentre dentro de la franja perimetral edificable,se deberá observar un retiro de fondo de dimensión mfnima igual al reglamentado para el o los retiros laterales,fijados para el Distrito,debien do cumplir ademas con la relación  $h/d = 6$ .

**Artículo 24.º**- Cuando la lfnea de frente interno se superponga (total o parcialmente) a alguno de los ejes divisorios o invada (total o parcialmente) la parcela,sin llegar a configurar un retiro mínimo, se deberá observar un retiro de fondo de dimensión mínima igual al reglamentado para el retiro lateral,fijado para el Distrito,debiendo cumplir además con la relación  $-h/d = 6$ .

**Artículo 25.º**- Cuando en el centro libre de manzana se proyecten construcciones complementarias comprendidas en la Ordenanza 4844/81 y el artfculo 15 de la Ordenanza 5223 ( quinchos, etc) estas construcciones podrán eximirse de cumplir con el retiro lateral correspondiente a su tipología en los siguientes casos:

25.1. En presencia de medianeras existentes,de una extensión igual o mayor al retiro lateral obligatorio,o cuando a arcelas linderas no sea exigible el retiro lateral o de fondo podrán apoyar en dicho muro, sin crear nuevos paramentos y respetando la superficie, relación de lados y altura máxima permitida para este tipo de construcciones.

25.2. Cuando en los lotes linderos existan construcciones con retiros menores de 1.50 mts. de una extensión igual o yor al retiro lateral obligatorio, se podrá invadir el retiro lateral obligatorio en el centro libre de manzana con construcciones complementarias (quinchos,etc.)en una extensión igual a la del lindero, respetando lasuperficie, relación de lados y altura máxima permitida para este tipo de construcciones.

**Artículo 26.º**- Aclarase el Artfculo 4º de la Ordenanza 4844.Cuando las construcciones que se erijan en el centro libre de manzana tengan por lo menos dos de sus lados abiertos, se computarán para el F.O.S. pero no para el F.O.T.

**Artículo 27.º**- En aquellos distrltos en que es obligatorio el re tiro de fondo, el cual no está determinado por la lfnea de frente interno, y el cual debe proyectarse paralelo a dicha lfnea de fondo, podrá rectificarse según una lfnea octogonal a los ejes laterales,compensando las superficies y hasta una distancia igual o mayor a 2,00 mts. del vértice de fondo más cercano.

#### DEL PLANO LIMITE

**Artículo 28.º**- Modiffcase el Artículo 1 de la Ordenanza 4923, el cual quedará redactado de la siguiente forma: "Todas las edificaciones que se encuadren en la tipología de Perímetro Libre con o sin basamento, según las disposiciones particulares para cada Distrito establecidas en el Código de Ordenamiento Territorial, vigente por Ordenanza 4514, podrán adoptar como Plar.o Límite, el que resulte de aplicar el Factor de Ocupación Total (F.O.T.) más los incrementos que pudieran corresponder en concepto de premios (reglamentados por Ordenanza 5253, en su artfculo 18 ) con la única limitación que surge del cumplimiento de la relación  $h/d = 6$  establecida en el Capftulo 4, apartado 4.5.7. del precitado Código". Se deja constancia que, la adopción de la altura mencionada,no al tera

la vigencia de los indicadores Factor de Ocupación de Suelo, (F.O.S.) Factor de Ocupación Total (F.O.T.) y densidad neta máxima, autorizados para cada Distrito.

**Artículo 29°.-** Amplíase el Artículo 7 de la Ordenanza 4629, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"En los Distritos R5, R6, R7 y R8 y en caso de techos inclinados, el plano límite establecido en cada caso, pasará por el tercio inferior de la altura comprendida entre la cota de cumbrera y una cota situada a + 2,60 metros de nivel de piso terminado de la última -planta proyectada; en todos los casos la cota de cumbrera no superará un plano situado a + 8,80 metros de la cota de parcela.

**Artículo 30°.-** Modifícase el Artículo 2° de la Ordenanza 4924, el cual quedará redactado de la siguiente forma:

"Las construcciones que importe la realización de la portería, podrán estar comprendidas del punto de vista espacial dentro del volumen considerado como Planta Libre y en tal caso deberá observarse:

30.1. Para tipología entre Medianera con o sin basamento, la extensión de la construcción que demande la portería, no deberá superar el cincuenta por ciento (50%) del ancho del lote.

30.2. Para tipología de Perímetro o Semiperímetro libre, la extensión de la construcción que demande la portería no deberá superar el setenta y cinco por ciento (75%) del ancho de la proyección de la torre en planta baja. Cuando en estas tipologías se adopte basamento, la extensión de la portería no podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%) del ancho de la proyección de la torre, en la planta baja.

## DE LOS PREMIOS

**Artículo 31°.-** A efectos del cálculo de los premios por retiro voluntario de la línea de edificación y de la línea de frente interno (de acuerdo a lo establecido en el Artículo 18, Apartado 18.3 de la Ordenanza 5253, cuando se produzcan retiros parciales de dichas líneas los premios se calcularán en forma proporcional a los mismos - (ver gráficos). Por analogía se calculará para los retiros voluntarios de las líneas de retiros laterales.

**Artículo 32°.-** Forman parte de la presente Ordenanza los gráficos que a continuación se adjuntan.

**Artículo 33°.-** Comuníquese, etc.

Martín Roig

B.M. 1223 p. 4 (30/03/1984)