

Expediente D.E.: 10752/7/84
Expediente H.C.D.: 1339/B/84
N° de registro: O-088
Fecha de sanción: 14/06/1984
Fecha de promulgación: 29/06/1988

ORDENANZA N° 5988

Artículo 1.º- DEFINICION DEL FOT: Reemplázase la definición del Factor de Ocupación Total (FOT) establecida en el artículo 1.2.1.3. de la Ordenanza 4514/79 el que quedará redactado de la siguiente manera:

FACTO)R de OCUPACION TOTAL (FOT): Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie cubierta total máxima edificable.

APLICACIÓN DEL FACTOR DE OCUPACION TOTAL:

Artículo 2.º- SUPERFICIES COMPUTABLES PARA APLICACION DEL FACTOR DE OCUPACION TOTAL: Agregase al artículo 4.2.2. de la Ordenanza 4514/79 el siguiente texto:

A los efectos de la aplicación del FOT no será computable:

- a) La superficie edificada bajo cota de parcela, excepto lo establecido en el artículo 16° de la presente Ordenanza.
- b) Planta baja libre.
- c) Planta libre de transición estructural.
- d) La proyección de la caja de escalera, lavadero común, sala de máquinas, tanque de agua y hall de acceso a terraza.
- e) Huecos de ascensor: se computará una sola vez a los efectos de la aplicación del FOT.
- f) Balcones, terrazas cubiertas, pórticos, galerías y similares, siempre que tengan como mínimo dos de sus lados abiertos, que no constituyan ningún tipo de local habitable, y que conforme expansión de locales habitables.
- g) Portería en cualquier nivel del edificio.
- h) Bauleras.

Artículo 3.º- RECTIFICACION DE LA LINEA DE FRENTE INTERNO: A fin de aclarar el segundo párrafo del artículo 4.2.6. de la Ordenanza 4514/79 se agregan gráficos demostrativos de la forma de rectificar la Línea de Frente Interno en el Anexo I que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 4.º- BASAMENTO: Derógase el artículo 35° de la Ordenanza 5253/82 y modifícase el artículo-4.2.7. de la Ordenanza 4514/79 el que quedará redactado de la siguiente forma:

“Artículo 4.2.7.: **BASAMENTO**: Se considera basamento de un edificio a aquella estructura edilicia construida por sobre la cota de parcela, que se encuentra ubicada en la parte inferior del edificio sobre la cual se asienta el volumen superior del mismo (ver gráfico en Anexo II) para que dicha estructura edilicia sea considerada Basamento deberá cumplir con las siguientes condiciones:

"a) Todo edificio con Tipología de Perímetro Libre con Basamento, Semi-Perímetro Libre con Basamento y Entre Medianeras con Basamento, deberá cumplir, además de las condiciones requeridas en los artículos 4.3., 4.4. y 4.5. de la Ordenanza 4514/79 con la siguiente relación:

$$h_v \geq 0,80 \cdot h_b$$

donde h_v es la altura del volumen superior del edificio, y h_b es la altura del basamento del mismo. La altura del volumen superior del edificio deberá medirse desde el nivel de azotea del edificio mientras que la altura del Basamento se medirá desde la cota de parcela hasta el nivel de azotea del mismo.

"b) En el Basamento de un edificio sólo se admiten usos comerciales y de servicios. No se considerará Basamento a aquella estructura edilicia que presente características de Basamento y que albergue actividades residenciales o industriales.

"c) Se admite en el Basamento la existencia de vivienda complementaria del uso principal, la cual no podrá ubicarse con frente a la vía pública. Dicha vivienda no podrá superar los 80 mts².

"d) El Basamento deberá construirse entre medianeras y sobre la Línea Municipal excepto lo establecido en 4.6.3.3.; 4.3.6.; 4.4.7. y 4.5.5.

"e) La profundidad del Basamento correspondiente a un edificio deberá tener un mínimo de 6 m. y una profundidad máxima determinada por la Línea Interna de Basamento. La profundidad mínima deberá ser medida desde la Línea de Edificación, mientras que la profundidad máxima deberá ser tomada desde la Línea Municipal.

"f) La Línea Interna de Basamento será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las líneas municipales de la manzana y a una distancia igual a 1/3 de la existente entre líneas municipales opuestas. El Basamento de un edificio no podrá invadir el centro libre de manzana.

"g) La altura mínima será de 3,20 m. y la máxima de 6,40 m. de acuerdo a las disposiciones particulares de cada Distrito. Por encima de dicha altura podrán sobresalir barandas o parapetos hasta 1,20 m. de alto."

Artículo 5°- ALTURA DE EDIFICACION PARA EDIFICIOS ENTRE MEDIANERAS CON LINDEROS EDIFICADOS: Agrégase el artículo 4.2.9.8. en la Ordenanza 4514/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 4.2.9.8.: Cuando los linderos de un lote baldío posean medianeras de altura superior al plano límite obligatorio en la zona, se establecerá para dicho lote un plano límite igual a la altura menor de los linderos. La Línea de frente interna será la determinada para los edificios entre medianeras.

Artículo 6.°- PLANO LIMITE PARTICULARIZADO: Agrégase el artículo 4.2.9.9. en la Ordenanza 4514/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 4.2.9.9.: En el área delimitada por las calles Salta, Gascón; Alsina, Av.P.P. Ramos, Diag. J. B. Alberdi y 25 de Mayo, el Departamento Ejecutivo, a través de sus dependencias técnicas competentes, podrá determinar un plano límite particularizado, de acuerdo a la situación de la parcela en relación al resto de la manzana.

Artículo 7°- BALCONES ABIERTOS SOBRE RETIRO LATERAL: Derógase el artículo 17° de la Ordenanza 5253/82 y agrégase el artículo 4.2.10.2. a la Ordenanza 4514/79.

Artículo 4.2.10.2.: BALCONES ABIERTOS SOBRE RETIRO LATERAL: En todos aquellos distritos donde sea obligatorio retirar las edificaciones de las líneas laterales divisorias del predio, podrán invadirse dichos retiros con balcones abiertos en 3 de sus lados, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Se deberá compensar el avance sobre la línea demarcatoria del retiro, cediendo una superficie descubierta igual a la que se invade, excepto cuando el balcón no supere 1m. de saliente y el total de desarrollo no supere el 50% de la longitud del paramento lateral del edificio.
- b) Los balcones que se erijan en la superficie destinada al retiro lateral deberán guardar una distancia mínima al eje divisorio de 3,00 m. medida desde el filo del balcón.
- c) El paramento lateral del edificio deberá respetar la relación $h/d = 6$. En caso de que "d" sea menor al retiro mínimo fijado para el distrito, se deberá adoptar como valor de "d" la distancia mínima fijada para el distrito correspondiente.

Artículo 8°- EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE O PERIMETRO LIBRE EN TERRENOS CON TIPOLOGIA ENTRE MEDIANERAS: Agrégase el artículo 4.3.9. en la Ordenanza 4514/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 4.3.9.: EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE O PERIMETRO LIBRE EN TERRENOS CON TIPOLOGIA ENTRE MEDIANERAS: Cuando en un terreno pueda efectuarse la tipología "Entre Medianeras" y se opte por la tipología "Semiperímetro o Perímetro Libre", éstas podrán adoptar como Línea de Edificación la establecida para la tipología "Entre Medianeras". Se deja expresamente aclarado que lo antedicho no es de aplicación en las tipologías con Basamento."

Artículo 9°- LINEA DE FRENTE INTERNO PARA EDIFICIOS DE SEMIPERIMETRO LIBRE: Agrégase en el artículo 4.4.4. de la Ordenanza 4514/79, el siguiente párrafo:

La línea de Frente Interno para edificios de semiperímetro libre, será la establecida para los edificios de perímetro libre (ver gráficos 4.2.6.)

Artículo 10°- ALINEACION: Agrégase al artículo 4.6.1. del Código de Ordenamiento Territorial (Ordenanza 4514/79) el siguiente párrafo:

Cuando la cota de parcela resultare superior al nivel de acera se permitirá en el retiro de frente obligatorio la ejecución de escalera y/o rampa de acceso para salvar dicho desnivel, excepto en calles sujetas a ensanche en cuyo caso no se permitirá construcción alguna en el retiro de frente obligatorio.

Artículo 11.°- AVANCE DE LA LINEA DE EDIFICACION CON SOTANO BAJO EL NIVEL DE ACERA: Modifícase el texto del artículo 4.6.5. de la Ordenanza 4514/79, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 4.6.5. AVANCE SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION CON SOTANO BAJO NIVEL DE ACERA: En ningún caso se permitirá trasponer la Línea Municipal con construcciones bajo nivel de acera. En los distritos con retiro de frente obligatorio se permitirá la construcción de subsuelo en el mismo, siempre y cuando no se sobre pase el nivel de acera. En el caso de aceras con desnivel se tomará para el nivel de cubierta terminada de dicho subsuelo el promedio entre los niveles máximos y

mínimos de la acera. Dicho promedio deberá ser obtenido mediante la consideración de los niveles de acera existentes entre la intersección de la Línea Municipal con los ejes divisorios laterales del predio. El presente artículo no será de aplicación en las calles sujetas a ensanche, rutas nacionales y provinciales y el camino de la costa comprendido por Av. Félix U. Camet, Av. Patricio Peralta Ramos y Av. Martínez de Hoz.

Artículo 12.º- COMPUTO DE LA DENSIDAD: Agrégase el artículo 5.2.4 en la Ordenanza 4514/79:
Artículo 5.2.4. COMPUTO DE LA DENSIDAD: Cuando por aplicación de la densidad habitacional establecida para el distrito el resultado sea una fracción, podrá tomarse el número entero inmediato superior. Para el cálculo de la cantidad de dormitorios, mediante la aplicación del resultado así obtenido, se tomará el número entero inmediato superior, ejemplo:
Sup.de terreno = 280 m².
Densidad = 0,015 hab/m²
280 m². x 0,015 hab/m². = 4,20 o sea 5 hab.
5 hab. = 2,5 o sea 3 dormitorios (o 2 dormi 2 hab/dorm. torios y un local)
Déjase establecido que según el artículo 40º de la Ley 8912/77 el mínimo computable será de cuatro personas por parcela en todos los distritos.

Artículo 13º- DIMENSIONES MINIMAS EN VIVIENDA TIPO ALPINO: Agrégase el artículo 5.3.4.1. en la Ordenanza 4514/79:
Artículo 5.3.4.1.: DIMENSIONES MINIMAS EN VIVIENDA TIPO ALPINO: En viviendas tipo "Alpino" las dimensiones mínimas de ambientes establecidas en los cuadros 5.3.1. y 5.3.2., se tomarán en la intersección de la pendiente de cubierta con un plano horizontal situado a 1,80 m. del nivel de piso terminado correspondiente a cada planta.

Artículo 14º- LOCALES CON ENTREPISO (Duplex): Agrégase el artículo 5.3.5.1. en la Ordenanza 4514/79:
Artículo 5.3.5.1. LOCALES CON ENTREPISO (Duplex): Autorízase la ejecución de locales comerciales con entrepiso (Duplex) siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:
a) Altura mínima sobre o bajo entrepiso: 2,30 m.
b) Altura mínima total del ambiente: 4,80 m.
c) El volumen, unificado de los ambientes será igual o mayor que el que se obtiene multiplicando las superficies utilizables por la altura reglamentaria (dicha altura será la reglamentaria para cada uso en los cuadros 5.3.2.).
Ver ejemplo gráfico en el anexo III que forma parte de esta Ordenanza.

Artículo 15º- BAULERAS: Agrégase el artículo 5.3.6. en la Ordenanza 4514/79:
Artículo 5.3.6.: BAULERAS: La construcción de bauleras se regirá por la siguiente reglamentación:
a) lado mínimo: 1,20 m.
b) superficie mínima: 2,50 m².
c) Altura mínima: 2,20 m.
d) Pasillo de circulación con bauleras a ambos lados: 1,80 m.
e) Pasillo de circulación a un solo lado: 1,20 m.
f) Las bauleras deberán ser construidas con materiales incombustibles. Se admitirán divisiones de alambre tejido sobre bastidores metálicos.
g) Se permitirán bauleras superpuestas pero las mismas deberán contar con escalera (ancho mínimo 0,80) y pasillo de circulación de material incombustible.
h) No se permite la construcción de las mismas superando el plano límite.

Artículo 16º- LOCALES HABITABLES BAJO COTA DE PARCELA: Agrégase al Alineamiento Territorial (Ordenanza nro. 4514/79):
Artículo 4.1.3.3.1. LOCALES HABITABLES BAJO COTA DE PARCELA: Se permitirá la construcción de locales habitables bajo cota de parcela siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
a) Los locales habitables deberán ser iluminados y ventilados por patios ubicados bajo cota de parcela cuyas dimensiones se calcularán de acuerdo a lo estipulado en el artículo 4.4.8. de la Ordenanza 4514/79.
b) Para el cálculo de la relación h/d, la altura (h) se tomará desde el nivel de piso de los locales habitables bajo cota de parcela proyectada.
c) Si los patios bajo cota de parcela se encuentran entre volúmenes de la misma parcela, se dimensionarán de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.1.2.1. de la Ordenanza 4514/79 (patios asimilables a espacio urbano).
d) Los locales habitables bajo cota de parcela y sus dependencias accesorias conformarán una unidad funcional computable para la aplicación del F.O.T.

- e) El plano límite fijado para el distrito se medirá desde el nivel de piso de estos locales aún cuando la ocupación del subsuelo con dichos locales se realice en forma parcial.

Artículo 17°- USO EXCLUSIVO DE PARCELA: Derógase la Ordenanza 4936 53 de la Ordenanza 5253/82 Sustitúyase el artículo 6.3.1.4. de la Ordenanza 4514/79 el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 6.3.1.4. USO EXCLUSIVO DE PARCELA: En determinados distritos se prohíbe la coexistencia en la misma parcela de ciertos usos con el uso residencial. Las restricciones señaladas se indican en el listado de actividades (ver listado 6.1.3.) En aquellos Usos en los cuales se exija "Parcela de uso exclusivo se permitirá la construcción de 1 vivienda complementaria del uso principal con una superficie que no podrá superar los 80 m². A los efectos del computo del FOT se la considerará superficie afectada al uso principal.

Artículo 18°- Desaféctase del Distrito Industrial Pesquero Ip I que determina la Ordenanza 4940/81 la manzana delimitada por las calles 12 de Octubre Acha, Magallanes y Avenida T.A. Edison nomenclatura catastral : Circunscripción VI, Sección H, Manzana 18a. 15 La manzana mencionada precedentemente pasará a integrar el Distrito C2 aledaño al mismo, debiendo ajustarse a los indicadores urbanísticos determinados para dicho distrito por la Ordenanza 4514/79.

2) Sustitúyase la plancheta 13.2. del tomo II del Código de Ordenamiento Territorial, por la plancheta 13.3., donde se consigna la modificación mencionada en el punto 1, y que forma parte de la presente Ordenanza como ANEXO IV.

Artículo 19°- Desaféctase del Distrito de Equipamiento E3, que determina el Código de Ordenamiento Territorial, Ordenanza 4514/79, la manzana comprendida entre las calles Laprida, Italia, Diag. del Ombú y la manzana comprendida por las calles Chaco, Diag. del Ombú y Av. Juan J. Paso, Nomenclatura Catastral: Circunscripción VI, Sección C, Manzanas 269 Ic y 269 Id, respectivamente.

- 1) Las manzanas mencionadas precedentemente pasarán a integrar el Distrito Residencial R5, aledaño al mismo, debiendo ajustarse a los indicadores urbanísticos determinados para dicho distrito por el mencionado Código.
- 2) En la manzana comprendida por las calles: Laprida, San Juan, Av. Juan B. Justo y Chaco, Nomenclatura Catastral: Circunscripción VI, Sección C, Manzana 269 e, aclárase que las parcelas 10, 11, 12, 13, 14, 15a, 15b, 15c y 15d pertenecen al Distrito de Equipamiento B3, correspondiendo las restantes al Distrito Residencial R7.
- 3) Sustitúyase la plancheta °.1. del Tomo II del Código de Ordenamiento Territorial por la Plancheta 9.2. donde se consignan las modificaciones mencionadas precedentemente y que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo V.

Artículo 20°- Modifícanse los cuadros 5-3-1, 5-3-21, 5-3-22 Y 5.3.23 de Normas de Habitabilidad, según el detalle del Anexo VI.

Artículo 21°- Comuníquese, etc.

Martín

B.M. 1233 p. 3 (24/07/1984)

Roig